ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 626 /QĐ-UBND	*An Dương, ngày 17 tháng 4 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt quy Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất giao cho công dân làm nhà ở (khu 5A, 5B) vào mục đích giao đất cho công dân làm nhà ở và đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 về quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Công văn số 1695/VP-QH ngày 02/4/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc giải quyết tồn tại dự án giao đất cho công dân làm nhà ở khu 5A, 5B tại xã Hồng Phong, huyện An Dương;

Căn cứ Quyết định số 1274/QĐ-UBND ngày 09/6/2003 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kế hoạch giao đất làm nhà ở năm 2003 xã Hồng Phong, huyện An Dương;

Căn cứ Công văn số 3393/KH-UBND ngày 06/7/2015 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc triển khai giải quyết các tồn tại kéo dài trong giao đất ở cho các hộ gia đình trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Công văn số 1425/STN&MT-CCQLĐĐ ngày 18/8/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết tồn tại giao đất làm nhà ở dự án 5A, 5B xã Hồng Phong, huyện An Dương;

Căn Cứ Quyết định số 1602/QĐ-UBND ngày 13/9/2012 của Uỷ ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hồng Phong đến năm 2020;

Căn Cứ Quyết định số 4574/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của Uỷ ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hồng Phong đến năm 2025;

Căn cứ Công văn số 1070/XSD-QHKT ngày 04/4/2018 của Sở Xây dựng về thỏa thuận Quy hoạch điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất 5A, 5B tại xã Hồng Phong, huyện An Dương;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Công văn số 26 /TT-KTHT ngày 16 tháng 4 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất giao cho công dân làm nhà ở (khu 5A, 5B) vào mục đích giao cho công dân làm nhà ở và đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hồng Phong, huyện An Dương với những nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất giao cho công dân làm nhà ở (khu 5A, 5B) vào mục đích giao cho công dân làm nhà ở và đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hồng Phong, huyện An Dương.

2. Vị trí, Phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch:

Vị trí tại xã Hồng Phong, huyện An Dương gồm 02 vị trí:

* Khu 5A: Quy mô diện tích nghiên cứu 57.722,0m2.

+ Phía Đông Bắc giáp với tuyến đường điện 35KV hiện trạng;

+ Phía Tây Bắc giáp với tuyến mương hiện trạng;

+ Phía Đông Nam giáp với tuyến đường bê tông hiện trạng;

+ Phía Tây Nam giáp với khu ruộng lúa hiện trạng.

* Khu 5B: Quy mô diện tích nghiên cứu 27.222,3m2.

+ Phía Đông Bắc giáp với tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới B=50,5m;

+ Phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông Nam giáp với tuyến đường bê tông hiện trạng;

+ Phía Tây Nam giáp với QL 17B…

3. Tính chất, chức năng:

Là khu đất giao cho công dân làm nhà ở, đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

4.1 Cơ cấu điều chỉnh cân bằng sử dụng đất:

Bảng điều chỉnh cân bằng sử dụng đất khu 5A

STT	Nội dung	QUY HOẠCH PHÊ DUYỆT NĂM 2003		QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH KỲ NÀY			
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Chênh Lệch(ha) Tăng (+) Giảm (-)
I	**Đất trường học**			**912,2**	**1,6**	4	**+0,091**
1	Trường mẫu giáo			912,2	1.6	4	
II	**Đất ở**	**3,41**		**29.304,4**	**50,6**	**5**	**-0,48**
A	Đất ở liền kế hiện trạng			947,3			
B	Đất ở liền kế			28.357,1			
III	**Đất cây xanh**	**0.16**		**1.267,3**	**2,2**		**- 0,03**
A	Đất cây xanh			1.267,3	2,2		
IV	**Đất Giao thông**	**2,23**		**26.338,1**	**45,6**		**+0,4**
A	Đất Chỉ giới HLAT đường bộ QL17B			13.092,4			
B	Đất Giao thông nội bộ			13.245,7			
	Tổng	**5,8**		**57.822,0**	**100,**		**-0,02**

Bảng điều chỉnh cân bằng sử dụng đất khu 5B

STT	Nội dung	QUY HOẠCH PHÊ DUYỆT NĂM 2003		QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH KỲ NÀY			
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Chênh Lệch (ha) Tăng ((+) Giảm (-)
I	**Đất công cộng**	**0,09**					
1	Trường mẫu giáo			**600,9**	2,2	4	- 0,03
II	**Đất ở mới**	**2,41**		**16.807,1**	**61,7**	**5**	**- 0,73**
III	**Đất ở hiện trạng**	**0,27**					**- 0,27**
III	**Đất cây xanh**			**783,9**	**2,9**		**+ 0,078**
IV	**Đất Giao thông**	**1,69**		**9.030,4**	**33,2**		**- 0,79**
	Tổng	**4,46**		**27.222,3**	**100,**		**- 1,74**

4.2 Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Trên cơ sở trục đường QL17B quy hoạch có lộ giới 42,0m *(mặt cắt đường hiện trạng 12,0m và chỉ giới hành lang an toàn đường bộ rộng 15,0m).*

+ Khu 5A: Hình thành 6 trục giao thông song song và vuông góc với QL17B, chia khu vực thành 19 ô đất (*gồm: 01 ô đất ở liền kế hiện trạng; 16 ô đất ở liền kế để phục vụ giao đất cho công dân làm nhà ở với tổng số 276 lô đất nhà ở liền kế 5 tầng; 01 ô đất xây dựng trường mẫu giáo 4 tầng; 01 ô đất cây xanh).*

+ Khu 5B: Hình thành 5 trục giao thông song song và vuông góc với QL17B, kết nối với đường quy hoạch rộng 50,5m về phía Đông Bắc khu đất, chia khu vực thành 12 ô đất (*gồm: 10 ô đất ở liền kế để phục vụ giao đất cho công dân làm nhà ở với tổng số 163 lô đất nhà ở liền kế 5 tầng; 01 ô đất xây dựng trường mẫu giáo 4 tầng; 01 ô đất cây xanh).*

Nguyên tắc tổ chức: Các lô đất xây dựng được bố trí liền kế nhau, hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện được bố trí phía trước nhà và nằm dưới hè đường thuận tiện khi liên hệ với nhau và đi lại trong tổng thể khu đất, đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế theo quy định.

- Các công trình có hình thức kiến trúc đơn giản, hài hoà với cảnh quan chung.

- Hệ thống cây xanh bóng mát kết hợp trồng trên hè đường tạo cảnh quan, phù hợp với tập quán sinh hoạt của địa phương.

- Hình khối công trình đơn giản, dễ thi công, tầng cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng từ 75,0% đến 94,0%, phù hợp với các công trình được cấp giấy phép xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4.3 Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cốt nền san lấp nâng cấp cải tạo cao độ nền trung bình là +2,31m đến

+ 2,61 m hệ toạ độ Quốc gia VN 2000, tương đương khoảng +4,2m đến +4,50 m cao độ Hải đồ).

- Vật liệu san lấp: Ưu tiên san lấp bằng vật liệu địa phương (cát đen).

4.3.2. Quy hoạch giao thông:

- Khu 5A:

+ Giao thông đối ngoại: Tuyến đường quốc lộ 17B cắt ngang qua khu đất có mặt cắt 1-1, lộ giới B=42,0m *(gồm: Lòng đường 12,0m, chỉ giới hành lang an toàn đường bộ 15,0m)*; Tuyến đường phía Bắc khu đất có mặt cắt 2-2, lộ giới B=50,5m (*trong đó: Lòng đường 18,25mx2=36,5m; vỉa hè 6,0x2=12,0m; dải phân cách giữa 2,0m).*

+ Tuyến đường theo quy hoạch mặt cắt 3-3, có lộ giới B=13,5m, trong đó: Lòng đường 7,5m; vỉa hè 3,0x2=6,0m.

+ Tuyến đường theo quy hoạch mặt cắt 4-4, 5-5 và 6-6, có lộ giới B=10,0m, trong đó: Lòng đường 6,0m; vỉa hè 2,0x2=4,0m.

- Khu 5B:

+ Giao thông đối ngoại: Tuyến đường quốc lộ 17B chạy dọc phía Tây Nam khu đất có mặt cắt 1-1, lộ giới B=42,0m *gồm: Lòng đường 12,0m, chỉ giới hành lang an toàn đường bộ 15,0m)*; Tuyến đường phía Bắc khu đất có mặt cắt 2-2, lộ giới B=50,5m (*trong đó: Lòng đường 18,25mx2=36,5m; vỉa hè 6,0x2=12,0m; dải phân cách giữa 2,0m).*

+ Tuyến đường theo quy hoạch mặt cắt 3-3, có lộ giới B=12,0m, trong đó: Lòng đường 6,0m; vỉa hè 3,0x2=6,0m.

+ Tuyến đường theo quy hoạch mặt cắt 4-4, có lộ giới B=10,0m, trong đó: Lòng đường 6,0m; vỉa hè 3,0x1=3,0m và 1,0x1=1,0m.

+ Tuyến đường theo quy hoạch có mặt cắt 5-5, có lộ giới B=9,0m, trong đó: Lòng đường 6,0m; vỉa hè 2,0x1=2,0m và 1,0x1=1,0m.

+ Tuyến đường theo quy hoạch mặt cắt 6-6, có mặt cắt lòng đường 4,0m.

+ Tuyến đường theo quy hoạch mặt cắt 7-7, có lộ giới B=10,5, trong đó: Lòng đường 6,5m; vỉa hè 2,0x2=4,0m.

- Kết cấu đường:

+ Nền đường giao thông nội bộ được thiết kế đảm bảo thoát nước tốt và ổn định; nền đường bằng cát đen đầm chặt K=0,90; lớp sát móng áo đường dày 30-60cm bằng đất núi đầm chặt đạt K=0,95.

+ Mặt đường Giao thông nội bộ: Mặt đường thấm nhập nhựa. (riêng đường giao thông tại mặt cắt 6-6 mặt đường bê tông xi măng đổ tại chỗ.

+ Vỉa hè: Lát gạch BTXM, bó vỉa bằng bê tông đúc sẵn, bố trí đèn chiếu sáng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác kết hợp trồng cây xanh.

4.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tiêu chuẩn dùng nước: Chất lượng nước theo tiêu chuẩn QCVN 01: 2009/BYT.

- Chỉ tiêu dùng nước: Nước sinh hoạt: 180lít/ng-ng.đ; nước các nhà trẻ: tối thiểu 100 lít/cháu-ng.đ; nước tưới cây vườn hoa, công viên: tối thiểu 3 lít/m2-ng.đ; nước rửa đường: tối thiểu 0,5 lít/m2-ng.đ; nước cứu hoả: 10% tổng lượng nước trên.

- Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ đường ống cấp nước sạch từ nhà máy nước Vật Cách chạy dọc theo tuyến quốc lộ 17B.

- Điểm đấu nối: Đấu nối với hệ thống cấp nước sạch dự kiến chạy dọc theo quốc lộ 17B.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế kết hợp mạng vòng và mạng cụt, phân phối vào từng công trình đơn vị; bố trí kết hợp cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

- Vật liệu ống cấp nước dùng ống nhựa HDPE có đường kính fi 21-fi100. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,7m (tính từ tim ống đến mặt đất).

4.3.4. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nguyên tắc thiết kế: hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ lưu lượng nước được thu gom về hệ thống cống BTCT D600-D800 chạy trên hè sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

-Bố trí các ga thu với khoảng cách từ 30-40m/ga dọc theo các tuyến cống thu. Hai đầu các đoạn cống ngang đường xây các hố ga thăm.

4.3.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: Cấp điện cho căn hộ liền kế: 3KW/hộ; cấp điện cho nhà trẻ: 0,2KW/cháu; cấp điện chiếu sáng đường 1 bên: 7,5KW/km.

- Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ đường 35KV (dọc theo quốc lộ 5) truyền tải nguồn điện từ trạm biến áp An Lạc 110/35/22KV-2x25+40MVA thông qua các trạm biến áp để cấp điện cho xã Hồng Phong chạy dọc theo tuyến quốc lộ 17B

- Điểm đấu nối: Đấu nối với hệ thống cấp điện hiện trạng nằm trên trục đường quốc lộ 17B. Bố trí các trạm biến áp từ 400-600KVA, mỗi khu bố trí 02 trạm biến áp (trạm treo).

- Lưới điện chiếu sáng được cung cấp bởi một tuyến cáp riêng. Nguồn cấp cho đèn chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp dân dụng thông qua đường cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC 3x16+1x10mm.

- Cột đèn chiếu sáng dùng cột thép nhúng kẽm côn liền cần đơn có độ cao từ 8-12m, khoảng cách 25-30m/cột. Dùng các loại đèn chiếu sáng cao áp hoặc Sodium có công suất từ 150-250w/đèn.

- Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực lắp đắt hệ thống tự động theo thời gian.

4.3.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Mạng lưới thoát nước và hướng thoát: Để đảm bảo vệ sinh môi trường, nước thải không được thải trực tiếp ra môi trường. Nước thải của các lô nhà ở liền kế được xử lý sơ bộ tại các bể phốt tự hoại của các gia đình sau đó được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D200-D300, sau đó đấu nối vào hệ thống thoát nước thải của khu vực dự kiến chạy dọc theo quốc lộ 17B đưa về khu xử lý nước thải tập trung của khu vực.

b) Rác thải:

- Để tránh ô nhiễm môi trường, rác thải được thu gom và quản lý trong từng hộ gia đình, khi có xe rác đi thu gom mới được đổ.

- Rác thải được đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về bãi rác tập trung của thành phố.

4.3.7. Thông tin liên lạc:

- Khu vực nghiên cứu được nối ghép vào mạng viễn thông của huyện An Dương, được thiết kế đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Ủy ban nhân dân xã Hồng Phong, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện và các cơ quan, đơn vị liên quan công bố công khai Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất giao cho công dân làm nhà ở (khu 5A, 5B) vào mục đích giao cho công dân làm nhà ở và đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng để quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Quy hoạch điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất giao cho công dân làm nhà ở (khu 5A, 5B) vào mục đích giao cho công dân làm nhà ở và đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hồng Phong, huyện An Dương do Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng lập được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch. Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đồ án về quy mô, phạm vi ranh giới, tỷ lệ, toạ độ của khu đất nằm trong khu vực đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Đơn vị lập Quy hoạch có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện An Dương xem xét, giải quyết theo quy định.

4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện có trách nhiệm triển khai các thủ tục tiếp theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Chủ tịch ủy ban nhân dân xã Hồng Phong, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, Trưởng các phòng, ban huyện và Thủ trưởng đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- TT HU;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Các PVP UBND huyện;
- Lưu VP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Anh Quân

Ký bởi: UBND huyện An Dương
Email: ubanduong@haiphong.gov.vn
Cơ quan: Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng
Thời gian ký:23.04.2018 11:07:52 +07:00

Ký bởi: UBND huyện An Dương
Email: ubanduong@haiphong.gov.vn
Cơ quan: Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng
Thời gian ký:11.08.2014 09:51:33 +07:00