

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

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

Căn cứ Luật quy hoạch xây dựng số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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

Căn cứ Quyết định 1057/QĐ-UBND ngày 13/09/2012 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đến năm 2020;

Thực hiện Thông báo số 123-TB-TU ngày 24/4/2017 của Thường trực Thành ủy về chủ trương điều chỉnh quy hoạch từ đất giáo dục sang đất ở để thực hiện dự án nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương;

Thực hiện Công văn số 2456/UBND-QH ngày 04/5/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thực hiện chỉ đạo của Thường trực Thành ủy về chủ trương điều chỉnh quy hoạch từ đất giáo dục sang đất ở để thực hiện dự án nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương;

Căn cứ Công văn 2693/VP-QH ngày 26/6/2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về việc thực hiện Dự án nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương;

Căn cứ Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đến năm 2025;

Căn cứ Công văn số 57/SXD-TTXTĐT ngày 13/12/2017 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương;

Căn cứ Quyết định số 5907/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đông, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ Tầng huyện tại Báo cáo số: 108A/BC-KT&HT ngày 19/12/2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đông, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng với các nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại xã An Đông, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Ranh giới quy hoạch
- + Khu đất quy hoạch có vị trí sát đường Máng Nước thuộc địa bàn thôn Vĩnh Khê, xã An Đông, huyện An Dương
- + Phía Bắc và Đông Bắc giáp đường nội bộ khu đô thị Prukxa;
- + Phía Tây Nam giáp đường Máng nước ;
- + Phía Đông Nam và phía Tây giáp đường nội bộ khu đô thị Prukxa;
- Quy mô lập quy hoạch:
- + Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 30.593.5 m²

3. Mục tiêu quy hoạch, tính chất chức năng

- Mục tiêu quy hoạch:
Làm cơ sở để triển khai dự án đầu tư xây dựng, góp phần xây dựng thành phố phát triển theo hướng hiện đại hóa, tăng diện tích sàn nhà của đô thị, giải quyết nhu cầu về nhà ở của khu vực trong tương lai, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

- Tính chất chức năng : Là khu nhà ở xã hội.

4. Nội dung Quy hoạch

a. Phân khu chức năng

Khu vực quy hoạch được chia làm 2 khu chức năng chính gồm:

-Khu cây xanh bao gồm hệ thống vườn cây được bố trí phân tán trong toàn khu đất diện tích 475,93m²

-Khu ở: Bố trí 02 lô đất nhà ở thương mại (nhà ở liền kề) diện tích 4.054,97m²; Đất xây dựng công trình khu nhà ở xã hội diện tích 19.017,67m²; đất giao thông có diện tích 7.019,93m². Bố trí bãi đỗ xe ở khu vực trung tâm khu đất quy hoạch.

-Đất kỹ thuật (trạm điện) có diện tích 25m² chiếm 0,08% diện tích khu vực lập quy hoạch.

b. Quy hoạch sử dụng đất

Khu nhà ở xã hội tại xã An Đông, huyện An Dương có quy mô 30.593,5m² được chia làm các loại đất chức năng như sau: đất nhà ở xã hội, đất nhà ở thương mại, đất cây xanh, đất công trình kỹ thuật và đất giao thông.

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất đến từng lô đất

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	SỐ LÔ (lô)	SỐ THỪA (thửa)	DIỆN TÍCH (m ²)	TÀNG CAO (tầng)	MẬT ĐỘ XD (%)	DIỆN TÍCH CÂY XANH TRONG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG
I		ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI			19017.67			3815	13103.40
1.1	L1	Đất chung cư	1		2494.39	3	75	500	1870.79
1.2	L2	Đất chung cư	1		2754.85	3	75	560	2066.14
1.3	L3	Đất chung cư	1		2169.88	3	75	435	1627.41
1.4	L4	Đất chung cư	1		11598.55	3	65	2320	7539.06
II		ĐẤT NHÀ Ở THƯƠNG MẠI			4054.97				3243.98
2.1	LK1	Đất nhà ở liên kế	1	23	2322.97	5			1858.38
	1	Đất nhà ở liên kế			167.17		75		
	2	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	3	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	4	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	5	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	6	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	7	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	8	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	9	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	10	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	11	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	12	Đất nhà ở liên kế			90.00		84		
	13	Đất nhà ở liên kế			90.00		84		
	14	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	15	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	16	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	17	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	18	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	19	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	20	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	21	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	22	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	23	Đất nhà ở liên kế			113.80		79		
2.2	LK2	Đất nhà ở liên kế	1	18	1732.00	5			1385.60
	1	Đất nhà ở liên kế			90.00		84		
	2	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	3	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	4	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	5	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	6	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	7	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	8	Đất nhà ở liên kế			98.00		80		
	9	Đất nhà ở liên kế			90.00		84		

	10	Đất nhà ở liên kế		90.00	84	
	11	Đất nhà ở liên kế		98.00	80	
	12	Đất nhà ở liên kế		98.00	80	
	13	Đất nhà ở liên kế		98.00	80	
	14	Đất nhà ở liên kế		98.00	80	
	15	Đất nhà ở liên kế		98.00	80	
	16	Đất nhà ở liên kế		98.00	80	
	17	Đất nhà ở liên kế		98.00	80	
	18	Đất nhà ở liên kế		90.00	84	
III	CX	ĐẤT CÂY XANH		475.93		475.93
	CX1	Đất cây xanh sân vườn		228.9		228.9
	CX2	Đất tiểu cảnh		247.03		247.03
IV	KT	ĐẤT KỸ THUẬT		25		25
	KT	Đất trạm biến áp		25		25
V		ĐẤT GIAO THÔNG		7019.93		
	5.1	Đất bãi đỗ xe		171.66		
	5.2	Đất đường giao thông		6848.27		
		TỔNG		30593.50		4290.93 - 16372.37

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Kết nối không gian cảnh quan khu đô thị Pruksa hiện có bằng giải pháp đầu nối các tuyến giao thông khu nhà ở với các tuyến giao thông trong khu đô thị Pruksa.

- Kiến trúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có hình thức hiện đại và tương đồng với hình thức của khu đô thị Pruksa.

- Quy hoạch vườn hoa cây xanh trong khu nhà, bố trí đài phun nước tại khu vực nút giao của đường nội bộ tạo điểm nhấn trong quy hoạch.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch giao thông.

- Quy hoạch tuyến đường trục Bắc Nam đi qua dự án có lộ giới B=36.0m (mặt cắt 1-1). Trong đó: Chiều rộng lòng đường: $2 \times 11.25 = 22.5\text{m}$; vỉa hè 2 bên: $2 \times 5.0 = 10.0\text{m}$; dải phân cách giữa: 3.5m.

- Phía Tây Nam dự án là tuyến đường Máng nước có lộ giới B= 20.00m (mặt cắt 2-2). Trong đó: Chiều rộng lòng đường: 11.0m; vỉa hè 2 bên: $2 \times 4.5 = 9.0\text{m}$.

- Phía Đông Nam dự án là tuyến đường quy hoạch có lộ giới B= 20.00m (mặt cắt 3-3). Trong đó: Chiều rộng lòng đường: 11,0m; vỉa hè 2 bên: $2 \times 4.5 = 9.0\text{m}$.

- Quy hoạch tuyến đường phía Bắc, Đông Bắc dự án có lộ giới B=15.00m (mặt cắt 4-4). Trong đó: Chiều rộng lòng đường: 9.0m; vỉa hè 2 bên: $2 \times 3.0 = 6.0\text{m}$.

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ dự án có lộ giới B=12.00m (mặt cắt 5-5). Trong đó: Chiều rộng lòng đường: 6,0m; vỉa hè 2 bên: $2 \times 3.0 = 6.0\text{m}$.

- Bãi đỗ xe:

+ Quy hoạch bãi đỗ xe ngoài trời, vị trí tại khu vực gần đài phun nước.

- Kết cấu áo đường: Các lớp áo đường từ trên xuống như sau: Bê tông nhựa hạt mịn dày 4cm; tưới nhựa lỏng dính bảm 0,5kg/m²; bê tông nhựa hạt thô dày 7cm; tưới nhựa lỏng dính bảm 1kg/m²; móng cấp phối đá dăm loại 1 dày 20cm; móng cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm; cấp phối đất đồi dăm nén K=0,98 dày 50cm; cát nền dăm nén K=0,95.

- Cấu tạo lớp lát vỉa hè: Lát gạch Block dày 6cm; cát đầm chặt dày 10cm, nền đất đầm nén K-0,95.

b. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

* Cao độ nền xây dựng:

- Cao độ nền xây dựng $\geq +2,30\text{m}$ (hệ cao độ Lục địa). (Ghi chú: Hệ cao độ Hải đồ = Hệ cao độ lục địa + 1,89m).

- Độ dốc thiết kế san nền $i=0,2\%-0,4\%$.

- Vật liệu đắp nền: Cát đen.

* Thoát nước mặt:

- Hình thức: Tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát: Thoát về công thoát nước hiện có tại khu vực phía Đông và phía Tây dự án.

- Mạng lưới: Công tròn bê tông cốt thép, đường kính từ D400 đến D600.

c. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp: Lấy từ đường ống Ø200 hiện có trên đường Máng Nước.

- Mạng lưới: Tuyến cấp nước chính cho khu vực quy hoạch có đường kính fi 100 chạy dọc theo đường chính trong hào kỹ thuật; các tuyến ống nhánh fi 40 kết nối cung cấp nước cho các công trình.

Trên các ngã ba, ngã tư các đường chính và nhánh, bố trí các họng nước cứu hoả lấy từ đường ống fi 100, khoảng cách không quá 150m/trụ.

- Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các công trình có bố trí tê chờ, hồ van để thuận tiện đầu nối.

d. Quy hoạch cấp điện chiếu sáng.

- Nguồn cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường 35kV đã được hạ ngầm phía Tây khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch 04 trạm biến áp 35/0,4KV với tổng công suất 2200kVA cung cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt bằng tủ điều khiển. Khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng từ 25m đến 30m.

e. Thoát nước thải

- Hình thức: Tách riêng với hệ thống thoát nước mặt.

- Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ bên trong ô đất, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định được thu gom và chảy vào hệ thống thoát nước thải chung của khu đô thị PruKsa.

- Hướng thoát: Thoát vào đường cống D250 hiện có nằm trên tuyến đường thuộc khu PruKsa tiếp giáp với khu đất nằm ở phía Đông và thoát về khu xử lý nước thải của khu đô thị PruKsa, nước thải sau khi được xử lý tại đây thoát ra mương An Kim Hải.

- Mạng lưới đường cống: Quy hoạch tuyến cống thoát có kích thước từ D200 đến D250 được chôn ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường.

g. Vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, quản lý chất thải rắn theo mô hình 3R (giảm thiểu, tái sử dụng, tái chế), hạn chế tối đa lượng rác thải

phát sinh phải xử lý.

- Chất thải rắn được tổ chức thu gom theo giờ quy định sau đó dùng xe ô tô chuyên dùng của Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hải Phòng vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

h. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của Dự án được nối ghép vào mạng viễn thông chung của huyện An Dương.

- Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động theo chuẩn mạng GPON, bố trí các modem truyền phát không dây phục vụ cho khách tham quan và công đồng dân cư.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Được nghiên cứu và đánh giá cụ thể trong hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng .

Điều 3. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan và tổ chức thực hiện:

- Giao phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Ủy ban nhân dân xã An Đồng phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch chịu trách nhiệm về những nội dung nghiên cứu và tính toán kinh tế - kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ của Đồ án được duyệt kèm theo Quyết định này.

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng được duyệt là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, cơ quan tổ chức lập quy hoạch và Ủy ban nhân dân xã An Đồng phải có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân huyện An Dương xem xét giải quyết theo quy định.

- Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng các phòng ban ở huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Đồng; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- TT Huyện ủy;
- CT và các PCT UBND huyện;
- Như Điều 4;
- Các PVP UBND huyện;
- Lưu VT./

