

Số: 594/QĐ-UBND

An Dương, ngày 12 tháng 4 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Văn Phong xã Đồng Thái, huyện An Dương**

**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 Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;  
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 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 Văn bản số 117/UBND-QH ngày 09/01/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc thực hiện việc phê duyệt quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 3800/VP-ĐC1 ngày 07/8/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về việc đấu giá quyền sử dụng đất khi chưa có cơ sở hạ tầng tại xã Đồng Thái, huyện An Dương;

Căn cứ Quyết định số 2474/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt nhiệm vụ - dự toán chi phí khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Văn Phong, xã Đồng Thái, huyện An Dương;

Căn cứ Công văn số 714/SXD-QHKT ngày 06/3/2019 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng V/v cho ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Văn Phong, xã Đồng Thái, huyện An Dương;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế & Hạ tầng tại Tờ trình số 18/TTr-KT&HT ngày 04/4/2019 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Văn Phong, xã Đồng Thái, huyện An Dương,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Văn Phong, xã Đồng Thái, huyện An Dương với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Văn Phong, xã Đồng Thái, huyện An Dương.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích quy hoạch:**

- Vị trí: Khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Văn Phong, xã Đồng Thái, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp tuyến đường bê tông vào khu nội đồng hiện trạng.

+ Phía Tây giáp đường trục xã.

+ Phía Nam giáp khu ruộng lúa.

+ Phía Đông giáp khu ruộng lúa.

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là: **9.484,82m<sup>2</sup>**.

- Quy mô dân số khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng: 276 người.

**3. Tính chất, chức năng quy hoạch:** Là khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:**

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	7.450,00	78,55
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.484,82	15,65
3	Đất cây xanh	550,00	5,80
<b>TỔNG</b>		<b>9.484,82</b>	<b>100,00</b>

**Bảng thống kê các lô đất:**

Loại đất	Ký hiệu	STT lô	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> /lô)	Tầng Cao	Mật độ X.D (%)	Hệ số SDD	Tổng D.T (m <sup>2</sup> )
<b>ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở</b>	N1 (KHU A)	Từ lô 1 đến lô 10	10	100,00	4	80,00	3,20	1.000,00
	N2 (KHU A)	Từ lô 11 đến lô 25	15	100,00	4	80,00	3,20	1.500,00
	N3 (KHU B)	Từ lô 26 đến lô 38	13	112,50	4	78,75	3,15	1.462,50
	N4 (KHU B)	Từ lô 39 đến lô 51	13	112,50	4	78,75	3,15	1.462,50
	N5 KHU C)	Từ lô 52 đến lô 65	14	112,50	4	78,75	3,15	1.575,00
	N6 (KHU D)	Từ lô 66 đến lô 69	4	112,50	4	78,75	3,15	450,00
<b>TỔNG</b>								<b>7.450,00</b>
<b>ĐẤT HTKT</b>	<b>DIỆN TÍCH ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>							<b>1.484,82</b>
<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>DIỆN TÍCH ĐẤT CÂY XANH</b>							<b>550,00</b>
<b>TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT</b>								<b>9.484,82</b>

## **5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất bao gồm 69 lô đất có tổng diện tích là 7.450,00m<sup>2</sup>. Các lô nhà liên kế có nhiều loại diện tích để phù hợp với nhiều đối tượng để đầu giá, cụ thể có loại 100m<sup>2</sup>, 112,5m<sup>2</sup> các lô nhà có tầng cao tối đa là 04 tầng, mật độ xây dựng khoảng từ 78,75% đến 80%.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

- Dự kiến san lấp có độ dốc cho phù hợp với địa hình hiện trạng khu vực, cốt nền san lấp +2,30m ÷ 2,60m (cao độ Lục địa).

### **6.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

- Hệ thống giao thông bao gồm tuyến đường liên xã hiện trạng và hệ thống hè đường nội bộ có diện tích 1.484,82 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 15,65%.

\* Các tuyến đường trong khu vực nghiên cứu như sau:

- Tuyến đường liên xã hiện trạng phía Tây khu nhà ở (mặt cắt 1-1) có lộ giới B = 12,0m, trong đó:

+ Lòng đường B=6,0m.

+ Vía hè H=2x3,0m = 6,0m.

- Tuyến đường giao thông nội bộ (mặt cắt 2-2) có lộ giới B=6,1m, trong đó:

+ Lòng đường B=4,1m.

+ Vía hè H=2x1,0m=2,0m.

- Tuyến đường giao thông nội bộ (mặt cắt 3-3) có lộ giới B = 5,0m, trong đó:

+ Lòng đường B=5,0m.

- Tuyến đường vào khu dân cư hiện trạng (mặt cắt 4-4) có lộ giới B = 12,0m, trong đó:

+ Lòng đường B=6,0m.

+ Vía hè H=2x3,0m=6,0m.

### **6.3. Thoát nước mưa:**

Căn cứ vào mặt bằng quy hoạch, thoát nước mặt được chia thành 02 lưu vực chính là: Phía Đông và phía Tây khu nhà ở.

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

- Hệ thống đường cống: Nước mưa thoát bởi các đường cống thoát nước D600. Để thu nước trên đường, bố trí các cửa ga thu với khoảng cách từ 30 ÷ 40m/ga dọc theo hai bên đường. Hai đầu các đoạn cống ngang đường xây dựng các hố ga thăm.

- Hướng thoát: Toàn bộ lưu lượng nước mặt trong khu nhà ở được thoát bằng tuyến cống D500 trước khi thoát ra tuyến mương An Kim Hải phía Nam khu nhà ở.

- Kết cấu các cống thoát nước: Cống BTCT H30, đúc ly tâm.

### **6.4. Cấp nước:**

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước sạch trên tuyến đường hiện trạng phía Tây khu nhà ở.

- Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

- Các đường ống phân phối vào từng công trình đơn vị được tổ chức theo sơ đồ mạng lưới cụt.

### **6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

a. Thoát nước thải:

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

- Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất được xử lý 2 cấp, cụ thể là:

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt từ các công trình đơn vị sẽ được xử lý cục bộ qua Bể tự hoại rồi mới được xả vào hệ thống thoát nước thải thu gom bên ngoài.

- Hệ thống đường cống:

+ Toàn bộ nước thải của khu vực nghiên cứu được thu gom bằng các đường cống thoát nước thải D300. Vật liệu cống thoát nước là dùng cống BTCT H30, đúc ly tâm.

- Hướng thoát: Toàn bộ lưu lượng nước thải trong khu nhà ở được thoát bằng tuyến cống D300 trước khi đầu nối với đường cống thoát nước thải trên tuyến đường hiện trạng ra đường 351 phía Tây khu nhà ở.

b. Xử lý rác thải:

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

- Bố trí thùng rác công cộng ở nơi công cộng và dọc các trục đường phố.

- Rác thải được thu gom và đưa về bãi rác tập trung trên địa bàn xã Đồng Thái.

### **6.6. Cấp điện:**

Nguồn điện: Được lấy từ đường điện dân sinh 0,4KV trên tuyến đường liên xã phía Tây khu nhà ở.

- Hệ thống đường có bề rộng lòng đường 7-10,5m bố trí 01 dây đèn 1 bên vỉa hè.

**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 đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Văn Phong, xã Đồng Thái, huyện An Dương.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện An Dương, Ủy ban nhân dân xã Đồng Thái, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện và các đơn vị liên quan công bố công khai Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Văn Phong, xã Đồng Thái, huyện An Dương để quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Văn Phong, xã Đồng Thái, 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 có tính chất sử dụng là đất ở theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện An Dương 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. Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai các thủ tục tiếp theo quy định.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đông Thái, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, Lãnh đạo các phòng, ban huyện có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

*Nơi nhận:*

- TT HU;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 4;
- Lưu VP



**Lê Anh Quân**



