ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN DƯƠNG KINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 831 /QĐ-UBND	*Dương Kinh, ngày 05 tháng 7 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất 2,72ha để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại phường Anh Dũng, phường Hưng Đạo, quận Dương Kinh

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN DƯƠNG KINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

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; 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; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1437/2017/QĐ-UBND ngày 06/06/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 05/12/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Dương Kinh đến năm 2025;

Căn cứ Công văn số 4804/VP-GT ngày 15/10/2018 của UBND thành phố Hải Phòng về việc bồi thường, hỗ trợ và thu hồi đất ngoài chỉ giới thực hiện Dự án thành phần xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ di chuyển các đơn vị Hải quân;

Căn cứ Quyết định số 1072/QĐ-UBND ngày 07/5/2019 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 quận Dương Kinh;

Căn cứ Công văn 2189/VP-ĐC3 ngày 18/6/2019 của của Ủy ban nhân dân thành phố trong đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đồng ý chủ trương đấu

giá quyền sử dụng đất khi chưa đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại khu đất 2,72ha;

Căn cứ Công văn số 2557/SXD-QHKT ngày 01/7/2019 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc cho ý kiến đối với Đồ án quy hoạch chi tiết Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất 2,72ha để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại phường Anh Dũng và phường Hưng Đạo, quận Dương Kinh;

Căn cứ Tờ trình số 03/TTr-TTPTQĐ ngày 02/7/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất quận Dương Kinh về việc đề nghị phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất 2,72ha để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại phường Anh Dũng, phường Hưng Đạo, quận Dương Kinh;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của phòng Quản lý đô thị quận tại Tờ trình số 52/TTr-QLĐT ngày 04/7/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất 2,72ha để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại phường Anh Dũng, phường Hưng Đạo, quận Dương Kinh với những nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất 2,72ha để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại phường Anh Dũng, phường Hưng Đạo, quận Dương Kinh.

- Tổ chức lập đồ án quy hoạch: Công ty Cổ phần Khảo sát thiết kế và Dịch vụ thương mại Miền Bắc;

- Chủ trì lập đồ án quy hoạch: Ông Phan Tuấn Anh.

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

- Vị trí: Khu đất nằm tiếp giáp giữa khu đô thị Anh Dũng 7 và Trung tâm 47 Hải Quân thuộc phường Anh Dũng và phường Hưng Đạo.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Tây bắc giáp trung tâm 47 Hải Quân.

+ Phía Đông bắc giáp khu đô thị Anh Dũng 7 thuộc Công ty Cổ phần vận tải xăng dầu VIPCO.

+ Phía Đông nam giáp đường quy hoạch.

+ Phía Tây nam giáp trục đường 35,0m đang thi công.

3. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 27.184,60 m^2

- Quy mô dân số: 516 người.

4. Mục tiêu quy hoạch, tính chất chức năng:

- *Mục tiêu quy hoạch:* Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Dương Kinh. Là cơ sở để triển khai các dự án đầu tư xây dựng, góp phần đẩy nhanh quá trình đô thị hóa, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của Thành phố nói chung và quận Dương Kinh nói riêng.

- *Tính chất chức năng:* Là khu đất xây dựng Khu đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1 Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở có quy mô **27.184,60 m²** được chia làm các loại đất chức năng như sau: Đất xây dựng nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất; Đất xây dựng nhà ở xã hội; Đất xây dựng trạm biến áp; Đất cây xanh; Đất giao thông và cách ly kỹ thuật nội bộ; Đất giao thông đối ngoại.

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở ĐẤU GIÁ QSDĐ	N	14.683,15	54,01
2	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI	XH	2.923,00	10,75
3	ĐẤT XÂY DỰNG TRẠM BIẾN ÁP	TBA	25,00	0,09
4	ĐẤT CÂY XANH	CX	1.196,00	4,40
5	ĐẤT GIAO THÔNG (HÈ, ĐƯỜNG SỬ DỤNG CHUNG)	GT	8.357,45	30,75
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT		**27.184,60**	**100,00**

Bảng thống kê các lô đất

TT	TÊN LÔ	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	TỔNG SỐ LÔ	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (m2)	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TỔNG DIỆN TÍCH (m2)
1	**ĐẤT PHÂN LÔ ĐẤU GIÁ QSDĐ**	**N**	**129**					**14683.15**
	1 ĐẾN 6	N1	17	6	126.00	3	70	756.00
	7			1	198.00	3	70	198.00
	8; 9			2	104.00	3	70	208.00
	10 ĐẾN 17			8	80.00	3	80	640.00
	1 đến 10	N2	25	10	126.00	3	70	1260.00

	11			1	162.00	3	70	162.00
	12; 13; 24; 25			4	116.00	3	70	464.00
	14 ĐẾN 23			10	80.00	3	80	800.00
	1 ĐẾN 4	N3	10	4	126.00	3	70	504.00
	5			1	207.00	3	60	207.00
	6			1	184.00	3	70	184.00
	7 ĐẾN 10			4	112.00	3	70	448.00
	1; 2; 11	N4	12	3	108.00	3	70	324.00
	3 ĐẾN 5			3	90.00	3	80	270.00
	6			1	225.00	3	60	225.00
	7			1	237.50	3	60	237.50
	8 ĐẾN 10			3	95.00	3	80	285.00
	12			1	120.00	3	70	120.00
	1; 2	N5	11	2	120.00	3	70	240.00
	3 ĐẾN 5			3	100.00	3	80	300.00
	6			1	250.00	3	60	250.00
	7			1	180.65	3	70	180.65
	8 ĐẾN 11			4	133.00	3	70	532.00
	1; 2	N6	28	2	101.50	3	70	203.00
	3			1	87.00	3	80	87.00
	4 ĐẾN 13			10	100.00	3	80	1000.00
	14 ĐẾN 17			4	72.50	3	90	290.00
	18			1	171.00	3	70	171.00
	19 ĐẾN 28			10	133.00	3	70	1330.00
	1 đến 8	N7	18	8	100.00	3	80	800.00
	9; 10			2	91.00	3	80	182.00
	11			1	78.00	3	80	78.00
	12			1	209.00	3	60	209.00
	13 ĐẾN 18			6	133.00	3	70	798.00
	1 ĐẾN 4	N8	8	4	90.00	3	80	360.00
	5 ĐẾN 8			4	95.00	3	80	380.00

2	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI	XH		1	2923.00	3		2923.00
3	ĐẤT XÂY DỰNG TRẠM BIẾN ÁP	TBA		1	25.00	1		25.00
4	ĐẤT CÂY XANH	CX		1	1196.00	1		1196.00
5	ĐẤT GIAO THÔNG (HÈ, ĐƯỜNG SỬ DỤNG CHUNG)	GT		1	8357.45	1		8357.45
TỔNG DIỆN TÍCH								27184.60

5.2 Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm 8 lô đất có tổng diện tích là **14.683,15** m^2. Các lô nhà có tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng từ 60% đến 90% (tùy theo diện tích từng lô nhà).

Khu công viên cây xanh được bố trí ở phía Tây bắc khu đất nhằm tạo cảnh quan và khu vui chơi giải trí cho cư dân khu vực dự án và cây xanh đường phố được bố trí dọc theo các tuyến vỉa hè. Đất công viên cây xanh có diện tích: **1.196,00** m^2 tương ứng với 4,40% tổng diện ích khu đất.

Khu nhà ở xã hội được xây dựng thành các chung cư, tầng 1 dùng để làm các dịch vụ công cộng, còn các tầng trên làm nhà ở.

5.3 Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

5.3.1 Cao độ nền xây dựng: +4,2 m ÷ +4,5 m Cao độ Hải đồ (tương đương từ +2,3 m ÷ +2,6 m Cao độ Lục địa).

5.3.2 Quy hoạch giao thông.

- Tuyến đường phía Đông bắc khu nhà ở (mặt cắt 2-2) có lộ giới B = 15,0m, trong đó:

+ Lòng đường B=9,0m.

+ Vỉa hè H=2x3,0m = 6,0m.

- Tuyến đường phía Đông Nam khu nhà (mặt cắt 3-3) có lộ giới B =25,0m, trong đó:

+ Lòng đường B=15,0m.

+ Vỉa hè H=2x5,0m = 10,0m.

- Tuyến đường phía Tây nam khu nhà (mặt cắt 1-1) có lộ giới B= 35,0m, trong đó:

+ Lòng đường B=25,0m.

+ Vỉa hè H=2x5,0m=10,0m.

- Tuyến đường nội bộ trong khu nhà ở (mặt cắt 4-4) có lộ giới B = 13,0m, trong đó:

+ Lòng đường B=7,0m.

+ Vỉa hè H=2x3,0m=6,0m.

5.3.3 Thoát nước mặt.

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

- Hướng thoát: Toàn bộ lưu lượng nước mặt trong khu nhà ở được thoát bằng tuyến cống D300 trước khi thoát vào tuyến cống trục D400 – D600 chạy dọc theo tuyến đường trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước hiện trạng phía Tây Nam khu nhà ở.

- Mạng lưới: Cống BTCT loại C và TC theo tiêu chuẩn 9113-2012 về ống BTCT thoát nước. Ga thu thăm thoát nước mưa bố trí khoảng cách từ 30-50m, đảm bảo thu nước mặt một cách nhanh nhất, tránh giao cắt với hệ thống thoát nước thải.

5.3.4 Quy hoạch cấp nước.

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

- Mạng lưới: Quy hoạch đường ống phân phối từ D50 đến D250 theo dạng vòng kết hợp với mạng cụt cấp đến từng công trình.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, các trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến ống có đường kính D100 trở lên, khoảng cách giữa các họng là 150m.

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

5.3.5 Quy hoạch cấp điện chiếu sáng.

- Nguồn cấp: Được lấy từ đường điện 35Kv trên tuyến điện 35Kv hiện trạng phía Đông Bắc khu nhà ở

- Trạm biến áp: Xây mới 01 trạm biến áp với công suất 400kva cung cấp điện cho toàn bộ dự án.

- Lưới điện: Xây mới các tuyến cáp ngầm 35kV kết nối với trạm biến áp xây mới; Lưới hạ áp 0,4kV ngầm từ trạm biến áp phụ tải cấp đến từng công trình.

- Chiếu sáng:

+ Hệ thống đường có bề rộng lòng đường 7m bố trí 01 dãy đèn 1 bên vỉa hè

+ Đèn cao áp dùng loại HPS 250W.

+ Cột đèn cao áp dùng loại cột thép bát giác liền cần mạ kẽm nhúng, có chiều cao 10-11m. Khoảng cách tính toán giữa các cột 35-40m

+ Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực nên lắp đặt hệ thống tự động đặt theo thời gian.

5.3.6 Thoát nước thải.

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

- Hướng thoát: Toàn bộ lưu lượng nước thải trong khu nhà ở được thoát bằng tuyến cống D200 - D300 trước khi đấu nối với đường cống thoát nước thải trên tuyến đường hiện trạng phía Tây, Tây Bắc khu nhà ở.

- Mạng lưới đường cống: Toàn bộ nước thải của khu vực nghiên cứu được thu gom bằng các đường cống thoát nước thải D200 - D300. Vật liệu cống thoát nước là dùng ống nhựa u.PVC C2.

5.3.7 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 đơn vị chức năng thu gom và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất 2,72ha để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại phường Anh Dũng, phường Hưng Đạo, quận Dương Kinh.

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

1. 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.

2. Giao phòng Quản lý đô thị quận; phòng Tài nguyên và Môi trường quận; Ủy ban nhân dân phường Anh Dũng, Ủy ban nhân dân phường Hưng Đạo; Trung tâm phát triển quỹ đất quận Dương Kinh phối hợp cùng các đơn vị liên quan công bố công khai quy hoạch này.

3. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt là cơ sở để lập Dự án đầu tư xây dựng, đấu giá đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Điều 4. Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND - UBND quận, Trưởng các phòng Quản lý đô thị quận; Tài nguyên và Môi trường quận, Chủ tịch UBND phường Anh Dũng; Chủ tịch UBND phường Hưng Đạo; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất quận Dương Kinh, Thủ trưởng các ngành liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận*:**
- Sở Xây dựng (để b/c);
- CT, các PCT UBND quận;
- Như Điều 4;
- Lưu: VT.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Lương