

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết và ban hành
Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án phát triển Khu dân cư tại thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH BẢO

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

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

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

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

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 Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 894/QĐ-UBND ngày 21/5/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và ban hành Quy định quản lý xây dựng thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1437/2017/QĐ-UBND ngày 06/6/2017 của UBND thành phố Hải Phòng Ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Công văn số 582/VP-XD2 ngày 31/01/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc đề nghị thực hiện dự án đầu tư xây dựng dự án phát triển Khu dân cư Vĩnh Bảo, thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo của Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân;

Căn cứ Công văn số 3958/VP-QH ngày 14/08/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc thực hiện Dự án phát triển Khu dân cư tại thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;

Căn cứ Công văn số 8201/UBND-QH ngày 20/12/2018 của UBND thành phố Hải Phòng về việc thực hiện lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng phát triển khu dân cư tại thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;

Căn cứ Quyết định số 476/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND huyện Vĩnh Bảo về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

Căn cứ ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng Hải Phòng về nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án phát triển Khu dân cư tại thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo tại Công văn số 1054/SXD-QHKT ngày 29/3/2019;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 29/TTr-KT&HT ngày 29/3/2019,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án phát triển Khu dân cư tại thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo” với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án phát triển khu dân cư tại thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn thị trấn Vĩnh Bảo, nằm ở phía Đông thị trấn.

+ Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch;

+ Phía Đông Nam giáp khu dân cư đô thị hóa;

+ Phía Tây Bắc giáp khu dân cư đô thị hóa và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật của thị trấn;

+ Phía Tây Nam giáp khu dân cư đô thị hóa.

3. Quy mô lập quy hoạch

Quy mô diện tích lập quy hoạch: **24,9 ha.**

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

4.1. Nguyên tắc chung

- Gắn kết chặt chẽ khu vực quy hoạch với tổng thể quy hoạch thị trấn Vĩnh Bảo về kinh tế - xã hội và hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ: Phù hợp với điều kiện tự nhiên; đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng; tạo ra một tổng thể kiến trúc hiện đại, đáp ứng yêu cầu cho khu đô thị mới đạt tiêu chuẩn đô thị loại 4.

- Khai thác có hiệu quả, bảo vệ tài nguyên - môi trường.

- Đảm bảo tính linh hoạt cho phát triển tương lai.

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Không gian: khu vực lập quy hoạch được tổ chức dạng ô cờ, trên cơ sở mạng đường giao thông khu vực, liên khu vực, có cập nhật các dự án đã được phê duyệt, đang triển khai... qua đó hình thành hệ thống giao thông nội bộ liên hoàn, mạch lạc, khai thác tốt các khu chức năng của đô thị cũng như khai thác các yếu tố không gian cảnh quan hiện hữu.

- Kiến trúc:

+ Nhà ở: gồm nhà ở kiểu liên kế (nhà ở xã hội là nhà liên kế hoặc chung cư). Kiến trúc hiện đại, phù hợp điều kiện khí hậu.

+ Các công trình khác: phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan chung của khu vực. Kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Cảnh quan:

+ Sông Sạ Kinh Đông và hệ thống kênh mương tự nhiên, nhân tạo kết nối với nhau thành mạng xanh (green network) hình thành cảnh quan đặc trưng cho khu vực.

+ Tổ chức giao thông đường phố với các thiết bị giao thông, ánh sáng, cây xanh, hồ nước, đài phun nước... tạo thành một tổng thể mang tính nghệ thuật cho cảnh quan môi trường đô thị.

5. Thiết kế đô thị

- Công trình điểm nhấn theo các hướng, tầm nhìn: xác định là các công trình công cộng trong khu quy hoạch. Với kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng thấp, kết hợp với các mảng xanh lớn... tạo điểm nhấn về mặt cảnh quan cho toàn khu đô thị.

- Hình khối công trình kiến trúc chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng. Hình khối từng hạng mục công trình thể hiện được chức năng sử dụng của công trình.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Hình thức kiến trúc hiện đại, thống nhất toàn tuyến phố. Mái bằng hoặc mái dốc dần ngói. Hệ thống cửa, ban công, lô gia, ô văng, mái hiên... được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình.

- Vật liệu xây dựng: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương

- Cổng, tường rào: Cổng: kiến trúc cổng đơn giản, hiện đại, có cùng phong cách, chi tiết của công trình; Tường rào: xây dựng theo ranh giới đất.

- Màu sắc: màu sáng, nhẹ, nhã nhặn; tại các điểm nhấn có thể sử dụng màu đối lập.

- Ánh sáng: Các công trình được thiết kế lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình.

- Hệ thống cây xanh:

+ Cây xanh vỉa hè: gồm các loại cây có tán tạo bóng mát như phượng vĩ, bàng lẵng, bàng Đài Loan...

+ Cây xanh trong vườn hoa, công viên: kết hợp của cây bóng mát, thảm cỏ, cây bụi tán thấp, cây có tán trung bình với dàn hoa, dây leo. Khuyến khích trồng kết hợp cây xanh với các loại hoa theo mùa để mùa nào cũng có loại hoa đặc trưng.

+ Cây xanh trong các công trình: chủ yếu là dàn hoa, dây leo, các loại phong lan...

6. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất:

| STT | LOẠI ĐẤT | DIỆN TÍCH (M ²) | TỶ LỆ (%) |
|-----|---|-----------------------------|-----------|
| 1 | ĐẤT CÔNG CỘNG | 23.545,7 | 9,5 |
| | Đất công cộng cấp huyện | 11.145,0 | |
| | Đất công cộng cấp thị trấn | 12.400,7 | |
| 2 | ĐẤT GIÁO DỤC | 8.178,6 | 3,3 |
| 3 | ĐẤT Ở PHÁT TRIỂN MỚI | 114.428,2 | 45,9 |
| | Đất chung cư | 68.096,2 | |
| | Đất nhà liền kề | 46.332,0 | |
| 4 | ĐẤT CÂY XANH | 17.090,4 | 6,9 |
| | Đất cây xanh khu ở | 9.630,4 | |
| | Đất cây xanh - TDTT đô thị | 7.460,0 | |
| 5 | ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN | 2.874,0 | 1,2 |
| 6 | ĐẤT GIAO THÔNG | 82.978,1 | 33,3 |
| | TỔNG | 249.095,0 | 100,0 |

Bảng thống kê chi tiết từng ô đất:

| STT | LOẠI ĐẤT | KÝ HIỆU | DIỆN TÍCH (M ²) | TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG) | MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%) | HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN) |
|-----|-----------------------------|---------|-----------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| I | ĐẤT Ở PHÁT TRIỂN MỚI | | 114.428,2 | | | |
| 1 | ĐẤT CHUNG CƯ | CH | 68.096,2 | | | |
| | ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ | CH1 | 28.140,0 | 5 | 50 | 2,5 |
| | ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ | CH2 | 21.863,6 | 5 | 50 | 2,5 |
| | ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ | CH3 | 18.092,6 | 5 | 50 | 2,5 |
| 2 | ĐẤT NHÀ LIỀN KỀ | | 46.332,0 | | | |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ | NO1 | 2.038,6 | 5 | 91 | 4,55 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ | NO2 | 4.433,9 | 5 | 88 | 4,4 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ | NO3 | 3.647,0 | 5 | 87 | 4,35 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ | NO4 | 2.792,4 | 5 | 87 | 4,35 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ | NO5 | 3.368,9 | 5 | 81 | 4,05 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ | NO6 | 1.309,2 | 5 | 80 | 4 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ | NO7 | 4.721,1 | 5 | 84 | 4,2 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ | NO8 | 1.492,7 | 5 | 90 | 4,5 |

| STT | LOẠI ĐẤT | KÝ HIỆU | DIỆN TÍCH (M2) | TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG) | MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%) | HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN) |
|--------------|---|---------|------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ | NO9 | 3.049,0 | 5 | 82 | 4,1 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ | NO10 | 3.588,1 | 5 | 85 | 4,25 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ | NO11 | 3.588,1 | 5 | 85 | 4,25 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ | NO12 | 5.962,2 | 5 | 88 | 4,4 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ | NO13 | 3.184,8 | 5 | 91 | 4,55 |
| | ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ | NO14 | 3.156,1 | 5 | 85 | 4,25 |
| II | ĐẤT CÔNG CỘNG CẤP HUYỆN | | 11.145,0 | | | |
| | TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH PHÁT TRIỂN MỚI | CC2 | 11.145,0 | 70 | 5 | 3,5 |
| III | ĐẤT CÔNG CỘNG CẤP THỊ TRẤN | | 12.400,7 | | | |
| | TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH PHÁT TRIỂN MỚI | CC1 | 10.081,2 | 70 | 5 | 3,5 |
| | NGHĨA TRANG LIỆT SỸ THỊ TRẤN | NT | 2.319,5 | | | |
| IV | ĐẤT GIÁO DỤC | | 8.178,6 | | | |
| | NHÀ TRẺ | GD1 | 5.384,0 | 40 | 2 | 0,8 |
| | NHÀ TRẺ | GD2 | 2.794,6 | 40 | 2 | 0,8 |
| V | ĐẤT CÂY XANH, TDTT ĐÔ THỊ | | 7.460,0 | | | |
| | CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO | CXDT | 7.460,0 | 5 | 1 | 0,05 |
| VI | ĐẤT CÂY XANH KHU Ở | | 9.630,4 | | | |
| | CÂY XANH KHU Ở | CX1 | 3.522,0 | 5 | 1 | 0,05 |
| | CÂY XANH KHU Ở | CX2 | 859,0 | 5 | 1 | 0,05 |
| | CÂY XANH KHU Ở | CX3 | 1.329,3 | 5 | 1 | 0,05 |
| | CÂY XANH KHU Ở | CX4 | 3.651,6 | 5 | 1 | 0,05 |
| | CÂY XANH KHU Ở | CX5 | 268,5 | 5 | 1 | 0,05 |
| VII | ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN | | 2.874,0 | | | |
| | HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN | HLAT | 2.874,0 | | | |
| VII I | ĐẤT GIAO THÔNG | | 82.978,1 | | | |
| | TỔNG | | 249.095,0 | | | |

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cốt nền xây dựng khu vực (cao độ nhà nước): $\geq +2,5\text{m}$.

7.2. Thoát nước mặt

- Hướng thoát nước ra kênh Tân Hưng;

- Mạng lưới cống thoát nước: Quy hoạch mạng lưới thoát riêng hoàn toàn, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D400mm đến D800mm và mương nắp đan kích thước $b \times h = 2 \times (1500 \times 1500)$ mm.

7.3. Giao thông

- Giao thông đối ngoại:
 - + Quốc lộ 10, đoạn qua khu nghiên cứu lộ giới 28,0m, trong đó: bề rộng lòng đường $2 \times 7,5$ m, giải phân cách giữa 3,0m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5,0m
 - + Các Tuyến đường trục chính 1;2;3 theo quy hoạch Thị trấn Vĩnh Bảo đi qua Khu dân cư theo hướng từ Quốc lộ 10 đến Đông Nam.
 - Tuyến 1: Lộ giới 30,0m (5,0+7,5+5,0+7,5+5,0)m;
 - Tuyến 2: Lộ giới 25,0m (5,0+15,0+5,0)m;
 - Tuyến 3: Lộ giới 17,5m (5,0+7,5+5,0)m
- Giao thông trong khu vực quy hoạch:
 - + Là các trục giao thông phát triển từ các trục giao thông trục chính của Khu dân cư với nhiệm vụ kết nối các đơn vị ở, nhóm ở trong Khu dân cư. Các tuyến đường nội bộ có chiều rộng mặt đường từ 12,0m đến 18,5m.

7.4. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Vĩnh Bảo đến thông qua các tuyến ống hiện có D280mm; D110mm.
- Mạng lưới đường ống:
 - + Quy hoạch 02 điểm đầu nối vào khu vực quy hoạch trên tuyến ống hiện có D280mm; D110mm.
 - + Quy hoạch đường ống chính D110 cấp khu vực quy hoạch; các tuyến ống dịch vụ đường kính từ D50 đến D75 cấp cho các đơn vị dùng nước.

7.5. Cấp điện

- Nguồn điện từ trạm biến áp 110/22kV Vĩnh Bảo, công suất 2×25 MVA thông qua các tuyến cáp ngầm 22kV.
- Trạm biến áp:
 - + Xây dựng mới 06 trạm biến áp 22/0,4kV (trạm kios hợp bộ).
- Lưới điện: Sử dụng cáp ngầm 0,4kV và 22kV.
- Chiếu sáng:
 - + Nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp trong khu ở.
 - + Chiếu sáng đường giao thông, khu cây xanh.. bằng đèn tiết kiệm năng lượng.
 - + Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực tự động theo thời gian.

7.6. Thoát nước thải

- Hình thức thoát nước: Xây dựng hệ thống cống thu gom nước thải riêng.
- Mạng lưới đường cống:

+ Nước thải được thu gom thông qua mạng hệ thống rãnh nắp đan B300 các tuyến cống dẫn nước thải chung cả khu vực D400; D600 trên các trục đường chính.

- Xử lý nước thải: Nước thải khu vực nhà ở được xử lý tại khu xử lý nước thải tập trung của thị trấn Vĩnh Bảo.

7.7. Thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn

Chất thải rắn được Công ty môi trường có đủ năng lực đưa về khu xử lý chất thải của thị trấn Vĩnh Bảo

7.8. Thông tin liên lạc

Thuê bao trong khu vực quy hoạch được kết nối thông qua bưu điện thị trấn Vĩnh Bảo.

8. Đánh giá tác động môi trường chiến lược: Theo quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án phát triển khu dân cư tại thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

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

1. Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và 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, hồ sơ bản vẽ của đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt kèm theo Quyết định này.

2. Giao Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh Bảo chủ trì, phối hợp với phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

3. Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và môi trường, Tài chính- Kế hoạch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh Bảo; Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và thủ trưởng các phòng ban, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: 

- Đ/c CT, các PCT UBND huyện;
- Như điều 4;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đặng Văn Chúc