

Số: 1316 /QĐ-UBND

Hồng Bàng, ngày 6 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14;

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 24/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND thành phố về việc ban hành một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Văn bản số 3064/XD-QHKT ngày 22/6/2023 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Trung tâm phát triển Quỹ đất quận tại Tờ trình số 09/TTr-PTQĐ ngày 12/6/2023; Kết quả thẩm định của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 57/TTr-QLĐT ngày 30/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất với nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để

phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phạm vi và quy mô nghiên cứu:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, cách trung tâm phường Quán Toan 0,5km về phía Tây Nam, cách trung tâm thành phố 10km về hướng Tây Nam, có ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp khu vực trung tâm giáo dục nghề nghiệp, giáo dục thường xuyên.

+ Phía Đông giáp khu vực đất nông nghiệp hiện trạng.

+ Phía Tây giáp Trạm y tế phường Quán Toan.

+ Phía Nam giáp Ủy ban nhân dân phường Quán Toan, Công an phường Quán Toan và Ngân hàng TMCP và PTVN.

- Quy mô diện tích: khoảng **12.618,01m²**.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: dự kiến dân số trong khu nhà ở riêng lẻ là 300 người (75 hộ).

3. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Tính chất: Là khu nhà ở mới, được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo cảnh quan đẹp, tạo bộ mặt mỹ quan cho khu vực phường Quán Toan và khu vực lân cận, góp phần hoàn chỉnh quy hoạch chi tiết quận Hồng Bàng và phần mở rộng, đồng thời đảm bảo các nhu cầu về nhu cầu nhà ở, cây xanh - thể dục thể thao... trong tương lai.

- Chức năng: khu nhà ở, khu cây xanh thể dục thể thao và hệ thống giao thông,...

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các chức năng: Đất nhà ở gồm đất nhà ở, đất cây xanh sử dụng công cộng và đất giao thông kết nối thông suốt với hệ thống giao thông hiện có.

- Đất nhà ở gồm đất nhà ở liên kế có diện tích 5.688,52 m² chiếm 45,08%. Đất nhà ở liên kế là các lô có kí hiệu lần lượt là LK01, LK02 gồm 75 thửa đất có diện tích từ 57,97m² đến 108,34m².

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: là các lô đất có kí hiệu CX1, CX2 có tổng diện tích 300m² chiếm 2,38%

- Đất giao thông có diện tích 6.629,49 m² chiếm 52,54%.

Nội dung quy hoạch sử dụng đất khu nhà ở tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng và tỷ lệ cân bằng đất trong quy hoạch được thể hiện trong các bảng sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỈ LỆ (%)
1	Đất nhà ở	5,688.52	45.08
1.1	Đất nhà ở liền kề	5,688.52	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	300.00	2.38
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	300.00	
3	Đất giao thông	6,629.49	52,54
Diện tích khu vực nghiên cứu		12,618.01	100.00

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất các lô đất

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT						
STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	DÂN SỐ (NGƯỜI)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	HSSĐĐ
1	Đất nhà ở	5,688.52	300			
1.1	Đất nhà ở liền kề	5,688.52	300			
	LK01	3,779.95	196	95-100	5	4,8-5
	LK02	1,908.57	104	88-100	5	4,4-5
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	300.00				
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	300.00				
	CX1	150.00	-	-	-	-
	CX2	150.00	-	-	-	-
3	Đất giao thông	6,629.49	-	-	-	-
DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU		12,618.01				

4.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu vực quy hoạch nằm trong khu được định hướng phát triển đô thị của phường Quán Toan với các khu chức năng công cộng dịch vụ, cơ quan, trường học, khu nhà ở tại lô H19.1-NO6 quy hoạch với giao thông được nghiên cứu thông suốt và thuận tiện với mạng lưới giao thông hiện có, nghiên cứu đề xuất mở đường quy hoạch nội bộ có mặt cắt 15m chia khu vực nghiên cứu thành 2 lô đất có chức năng ở, tại các vị trí khoảng cách giữa các lô nhà ở liền kề bố trí khu cây xanh đảm bảo phục vụ người dân của khu vực quy hoạch.

- Kiến trúc nhà ở trong khu vực quy hoạch:

- Nhà ở thương mại: chủ yếu là loại hình nhà ở liền kề thiết kế theo phong cách hiện đại, khuyến khích sử dụng mái dốc dân nóc.

Cảnh quan: cảnh quan mang định hướng của 1 khu nhà ở hiện đại, tận dụng tốt quỹ đất, đáp ứng nhu cầu ở đang tăng dần của địa phương, đồng thời phù hợp với cảnh quan chung trong khu vực và các khu dân cư xung quanh.

4.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

4.3.1. Cốt nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa)

- Cốt nền xây dựng $\geq +2,50\text{m}$.
- Đối với các khu vực có cao độ nền $\geq +2,50\text{m}$, san lấp cục bộ đảm bảo yêu cầu xây dựng.

4.3.2. Thoát nước mưa

- Nước mưa thoát riêng với nước thải.
- Phương án thoát nước:
 - + Giai đoạn đầu: Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định 1302/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng, nước mưa sẽ được thu gom vào 02 tuyến cống D600 dự kiến nằm trên đường Quán Toan 1 và đường giao thông quy hoạch phía Đông khu vực nghiên cứu, hướng thoát ra kênh Song Mai. Tuy nhiên 02 tuyến cống này chưa được đầu tư xây dựng, để đảm bảo thoát nước khi triển khai dự án, dự kiến quy hoạch đường cống D600 trên đường Quán Toan 1, hướng thoát ra tuyến cống BxH=600x600 hiện có trên đường Hùng Vương phía Nam khu vực nghiên cứu.
 - + Giai đoạn sau: Khi 02 tuyến cống D600 trên đường Quán Toan 1 và đường giao thông quy hoạch phía Đông khu vực nghiên cứu được đầu tư xây dựng, dự kiến cải tạo mạng lưới thoát nước mưa của dự án đầu nối vào tuyến cống này

4.3.3. Giao thông

Đường giao thông đối ngoại:

- Đường Quán Toan 1 (mặt cắt 1-1): Lộ giới B=12,5m (lòng đường: 7,5m; hè đường: $2 \times 2,5\text{m} = 5,0\text{m}$). Kết cấu bê tông nhựa.
- Đường phía Bắc (mặt cắt 2-2): Lộ giới B=12,0m (lòng đường: 6,0m; hè đường: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$). Kết cấu bê tông nhựa.
- Đường phía Đông (mặt cắt 4-4): Lộ giới B=28,25m (lòng đường: 11,25m; hè trái 10,0m; hè phải 5,0m). Kết cấu bê tông nhựa.

Đường giao thông nội bộ:

- Đường nội bộ (mặt cắt 3-3): Lộ giới B=15,0m (lòng đường: 9,0m; hè đường: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$). Kết cấu bê tông nhựa.

4.3.4. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Vật Cách, công suất dự kiến 140.000m³/ngđ.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống bao gồm ống HDPE có đường kính DN180÷DN40 (có thể thay thế bằng vật liệu khác có tính năng kỹ thuật tương đương).

4.3.5. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110/35/22kV Cửu Long thông qua tuyến cáp ngầm hiện trạng đi dưới hè đường Quán Toan 1.

- Quy hoạch 01 trạm biến áp 22/0,4kV công suất 320kVA, vị trí tại khu vực hè đường phía Đông.

- Chiếu sáng: sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

4.3.6. Thoát nước thải

- Hình thức thoát nước: Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng, nước thải các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống đặt ngoài vỉa hè.

- Hướng thoát: Nước thải được thu gom bằng tuyến cống có kích thước D200, D300 sau đó đưa về trạm xử lý nước thải dự kiến đặt giáp sông Ruột Ngựa, phường Quán Toan (theo Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 24/6/2014 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025)

4.3.7. Vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung cấp thành phố.

4.3.8. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực nghiên cứu được kết nối vào mạng viễn thông chung của quận Hồng Bàng. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Quản lý đô thị quận phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Quán Toan, Trung tâm phát triển quỹ đất và các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong Đồ án

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân & Ủy ban nhân dân quận; Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Quán Toan; Lãnh đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan và Viện Quy hoạch thành phố Hải Phòng căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT QU, TT HĐND quận;
- CT, các PCT UBND quận;
- Như Điều 3;
- Lưu VT, P. QLĐT (Thắng).



Phạm Văn Đoan

