

Số: 2707 /QĐ-UBND

An Dương, ngày 20 tháng 7 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở
tại xã An Hồng, 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; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Nghị định 72/2019/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP hướng dẫn về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

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 và 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 Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

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

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

Căn cứ Quyết định số 1310/QĐ-UBND ngày 26/5/2020 của UBND thành phố về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 huyện An Dương; m

Căn cứ Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã An Hồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4811/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã An Hồng, huyện An Dương;

Căn cứ Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã An Hồng, huyện An Dương;

Căn cứ Văn bản số 2694/SXD-QHKT ngày 07/7/2022 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc tham gia ý kiến Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã An Hồng, huyện An Dương;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế hạ tầng huyện An Dương tại Tờ trình số 59b./TTr-KTHT ngày 19./...7./2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã An Hồng, huyện An Dương với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã An Hồng, huyện An Dương.

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

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: thuộc địa bàn xã An Hồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

+ *Phía Bắc giáp:* đất nông nghiệp (khu đất dự kiến quy hoạch là đất công nghiệp);

+ *Phía Nam giáp:* khu dân cư;

+ *Phía Đông giáp:* khu dân cư;

+ *Phía Tây giáp:* công ty TNHH Đại Hoàng Việt và nút giao Quốc lộ 10.

2.2. Quy mô:

- Quy mô lập quy hoạch: 72.909,46m².

- Quy mô dân số : 2.500 người (dự báo).

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch là nhóm nhà ở

4. Nội dung quy hoạch:

4.1 Quy hoạch sử dụng đất:

Nội dung điều chỉnh quy hoạch kỳ này: điều chỉnh ranh giới quy hoạch, điều chỉnh giảm diện tích đất ở liên kế, chuyển đổi đất quy hoạch nhà văn hóa sang đất thương mại dịch vụ. Các ô chức năng khác : đất nhà ở xã hội, đất cây xanh và đất kỹ thuật không thay đổi. *m*

- Khu nhà ở tại xã An Hồng có diện tích **72.909,46** m² bao gồm các khu chức năng:

+ Đất ở (ở liền kề và nhà ở xã hội) có diện tích 33.040,36m² chiếm 45,32% tổng diện tích khu đất;

+ Đất công cộng (Trường mầm non và công trình thương mại dịch vụ) có diện tích 2.143,7m² chiếm 2,94% tổng diện tích khu đất;

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật có diện tích 520,60m² chiếm 0,71% tổng diện tích khu đất;

+ Đất cây xanh có diện tích 5.001,16m² chiếm 6,86% tổng diện tích khu đất;

+ Đất giao thông có diện tích 32.203,64m² chiếm 44,17% tổng diện tích khu đất.

Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở	33.040,36	45,32
1.1	Đất nhà ở liền kề	24.167,10	
1.2	Đất nhà ở xã hội	8.873,26	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG	2.143,70	2,94
III	ĐẤT CÂY XANH	5.001,16	6,86
IV	ĐẤT KỸ THUẬT	520,60	0,71
V	ĐẤT GIAO THÔNG	32.203,64	44,17
TỔNG		72.909,46	100,00

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất:

KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	STT LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH	TẦNG CAO TỐI ĐA	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	TỔNG SỐ LÔ ĐẤT
			(M ²)	(TẦNG)	(%)	(LẦN)	
	ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ		24.167,10				346
LK1			2.098,93				28
		1	133,16	5	83,37	4,17	
		2	127,93	5	84,41	4,22	
		3 đến 14	65,00	5	100,00	5,00	
		15	121,43	5	85,71	4,29	
		16	126,41	5	84,72	4,24	
		17 đến 28	67,50	5	100,00	5,00	
LK2			2.098,93				28
		1	127,93	5	84,41	4,22	
		2	133,16	5	83,37	4,17	

		3 đến 14	67,50	5	100,00	5,00	
		15	126,41	5	84,72	4,24	
		16	121,43	5	85,71	4,29	
		17 đến 28	65,00	5	100,00	5,00	
LK3			2.098,93				28
		1	126,41	5	84,72	4,24	
		2	121,43	5	85,71	4,29	
		3 đến 14	65,00	5	100,00	5,00	
		15	127,93	5	84,41	4,22	
		16	133,16	5	83,37	4,17	
		17 đến 28	67,50	5	100,00	5,00	
LK4			2.098,93				28
		1	121,43	5	85,714	4,29	
		2	126,41	5	84,718	4,24	
		3 đến 14	67,50	5	100,00	5,00	
		15	133,16	5	83,37	4,17	
		16	127,93	5	84,41	4,22	
		17 đến 28	65,00	5	100,00	5,00	
LK5			3.254,00				44
		1	113,50	5	87,30	4,37	
		2	109,00	5	88,20	4,41	
		3 đến 6	65,00	5	100,00	5,00	
		7	84,50	5	100,00	5,00	
		8 đến 11	65,00	5	100,00	5,00	
		12	84,50	5	100,00	5,00	
		13	84,50	5	100,00	5,00	
		14 đến 17	65,00	5	100,00	5,00	
		18	84,50	5	100,00	5,00	
		19 đến 22	65,00	5	100,00	5,00	
		23	109,00	5	88,20	4,41	
		24	113,50	5	87,30	4,37	
		25 đến 28	67,50	5	100,00	5,00	
		29	87,75	5	100,00	5,00	
		30 đến 33	67,50	5	100,00	5,00	
		34	87,75	5	100,00	5,00	
		35	87,75	5	100,00	5,00	
		36 đến 39	67,50	5	100,00	5,00	
		40	87,75	5	100,00	5,00	
		41 đến 44	67,50	5	100,00	5,00	
LK6			2.860,80				39
		1	109,00	5	88,20	4,41	
		2	113,50	5	87,30	4,37	

	3 đến 6	67,50	5	100,00	5,00	
	7	87,75	5	100,00	5,00	
	8 đến 11	67,50	5	100,00	5,00	
	12	87,75	5	100,00	5,00	
	13	87,75	5	100,00	5,00	
	14 đến 17	67,50	5	100,00	5,00	
	18	78,05	5	100,00	5,00	
	19	109,00	5	88,20	4,41	
	20 đến 23	65,00	5	100,00	5,00	
	24	84,50	5	100,00	5,00	
	25 đến 28	65,00	5	100,00	5,00	
	29	84,50	5	100,00	5,00	
	30	84,50	5	100,00	5,00	
	31 đến 34	65,00	5	100,00	5,00	
	35	84,50	5	100,00	5,00	
	36 đến 39	65,00	5	100,00	5,00	
LK7		2.408,58				37
	1	101,20	5	89,76	4,49	
	2	60,50	5	100,00	5,00	
	3 đến 9	62,50	5	100,00	5,00	
	10	68,75	5	100,00	5,00	
	11 đến 17	62,50	5	100,00	5,00	
	18	95,13	5	94,87	4,74	
	19	91,00	5	99,00	4,95	
	20 đến 36	60,00	5	100,00	5,00	
	37	91,00	5	99,00	4,95	
LK8		2.416,00				38
	1	91,00	5	99,00	4,95	
	2 đến 10	60,00	5	100,00	5,00	
	11	66,00	5	100,00	5,00	
	12 đến 18	60,00	5	100,00	5,00	
	19	91,00	5	99,00	4,95	
	20	91,00	5	99,00	4,95	
	21 đến 27	60,00	5	100,00	5,00	
	28	66,00	5	100,00	5,00	
	29 đến 37	60,00	5	100,00	5,00	
	38	91,00	5	99,00	4,95	
LK9		2.416,00				38
	1	91,00	5	99,00	4,95	
	2 đến 10	60,00	5	100,00	5,00	
	11	66,00	5	100,00	5,00	
	12 đến 18	60,00	5	100,00	5,00	

m

		19	91,00	5	99,00	4,95	
		20	91,00	5	99,00	4,95	
		21 đến 27	60,00	5	100,00	5,00	
		28	66,00	5	100,00	5,00	
		29 đến 37	60,00	5	100,00	5,00	
		38	91,00	5	99,00	4,95	
LK10			2.416,00				38
		1	91,00	5	99,00	4,95	
		2 đến 10	60,00	5	100,00	5,00	
		11	66,00	5	100,00	5,00	
		12 đến 18	60,00	5	100,00	5,00	
		19	91,00	5	99,00	4,95	
		20	91,00	5	99,00	4,95	
		21 đến 27	60,00	5	100,00	5,00	
		28	66,00	5	100,00	5,00	
		29 đến 37	60,00	5	100,00	5,00	
		38	91,00	5	99,00	4,95	
	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI		8.873,26				
OXH	Đất nhà ở xã hội		8.873,26	9	48,00	4,32	
	ĐẤT CÔNG CỘNG		2.143,70				
MN	Đất cơ sở giáo dục		1.512,90	3	40,00	1,20	
TM1	Đất thương mại dịch vụ		421,80	3	80,00	2,40	
TM2	Đất thương mại dịch vụ		209,00	3	80,00	2,40	
	ĐẤT CÂY XANH		5.001,16				
CX1	Đất cây xanh		1.017,50	-	-	-	
CX2	Đất cây xanh		3.473,42	-	-	-	
CX3	Đất cây xanh		510,24	-	-	-	
	ĐẤT KỸ THUẬT		520,60				
KT	Trạm điện & trạm xử lý nước thải		520,60	-	-	-	
	ĐẤT GIAO THÔNG		32.203,64				
	Đất đường giao thông		31.790,64	-	-	-	
P	Đất bãi đỗ xe		413,00	-	-	-	
	TỔNG		72.909,46				

So sánh sử dụng đất của quy hoạch được phê duyệt và sau điều chỉnh quy hoạch

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT								
THEO QĐ SỐ 4811/QĐ-UBND NGÀY 21/12/2021 CỦA UBND HUYỆN AN DƯƠNG				SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH				CHÊNH LỆCH DIỆN TÍCH TĂNG(+)) GIẢM(-)
ST T	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TẦNG CAO TỐI ĐA	STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TẦNG CAO TỐI ĐA	
I	ĐẤT Ở	33.485,61		I	ĐẤT Ở	33.040,36		-445,25
1.1	Đất nhà ở liên kế	24.612,35	5	1.1	Đất nhà ở liên kế	24.167,10	5	-445,25
1.2	Đất nhà ở xã hội	8.873,26	9	1.2	Đất nhà ở xã hội	8.873,26	9	0,00
II	ĐẤT CÔNG CỘNG	2.351,85	3	II	ĐẤT CÔNG CỘNG	2.143,70	3	-208,15
III	ĐẤT CÂY XANH	5.001,16		III	ĐẤT CÂY XANH	5.001,16		0,00
IV	ĐẤT KỸ THUẬT	520,60		IV	ĐẤT KỸ THUẬT	520,60		0,00
V	ĐẤT GIAO THÔNG	37.589,58		V	ĐẤT GIAO THÔNG	32.203,64		-5.385,94
	TỔNG	78.948,80			TỔNG	72.909,46		-6.039,34

4. 2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian:

Không gian khu vực lập quy hoạch được tổ chức dạng ô cờ, bám theo các trục đường song song. Hệ thống giao thông nội bộ liên hoàn, mạch lạc, khai thác tốt các khu chức năng của đô thị, kết nối thuận tiện với tuyến đường hiện trạng và đường quy hoạch trong khu vực. Không gian cây xanh được bố trí theo 2 dạng:

+ Cây xanh tập trung: là các vườn hoa trong khu quy hoạch tạo hình ảnh khu đô thị xanh, thân thiện, gợi nhớ đến hình ảnh dải cây xanh trung tâm thành phố

+ Cây xanh phân tán: bố trí hệ thống cây xanh giữa các dãy nhà ở, cây xanh vỉa hè,... phù hợp với khí hậu và mặt cắt đường giao thông quy hoạch.

- Kiến trúc:

+ Định hướng thiết kế các công trình có dạng các hình khối cơ bản chủ yếu hình hộp phù hợp và tối ưu công năng sử dụng, mang phong cách hiện đại, màu sắc chủ đạo theo tông màu sáng.

+ Các công trình chính bao gồm : Nhà ở liên kế, chung cư cao tầng (nhà ở xã hội), trường học, thương mại dịch vụ...thiết kế có phong cách thống nhất.

- *Cảnh quan:* cảnh quan mang định hướng của 1 khu đô thị hiện đại, nằm ở cửa ngõ của quận tương lai, đồng thời phù hợp với cảnh quan chung trong khu vực và các khu dân cư xung quanh.

4.3. Thiết kế đô thị

• Công trình điểm nhấn khu nhà ở được xác định là khu nhà ở xã hội cao tầng. *m*

- Chiều cao công trình:

- * Quy định chung:

- Cốt xây dựng: $\geq +2,65\text{m}$ (hệ cao độ lục địa).

- Chiều cao xây dựng công trình, cốt sàn tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình trong khu quy hoạch: áp dụng thống nhất trong từng tuyến đường.

- * Quy định cụ thể:

- Nhà ở liên kế:

- + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 05 tầng (tương đương tối đa 18,8m so với cốt nền xây dựng).

- + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).

- + Cốt trần tầng 1: tối đa + 4,2m (so với cốt sàn tầng 1).

- Nhà ở xã hội:

- + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 09 tầng (tương đương tối đa 36,0m so với cốt nền xây dựng).

- + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).

- + Cốt trần tầng 1: tối đa + 4,2m (so với cốt sàn tầng 1).

- Công trình công cộng: Trường mầm non, công trình thương mại dịch vụ:

- + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 03 tầng (tương đương tối đa 13,5m so với cốt nền xây dựng).

- + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).

- + Cốt trần tầng 1: tối đa + 4,5m (so với cốt sàn tầng 1).

- Công trình tiện ích, kios bảo vệ, wc công cộng....:

- + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng (tương đương tối đa 4,0m so với cốt nền xây dựng).

- + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).

- + Cốt trần tầng 1: tối đa + 3,3m (so với cốt sàn tầng 1).

- Xác định khoảng lùi trên từng dãy phố, nút giao thông: Theo quy định về khoảng lùi trong Thiết kế đô thị được quy định tại “QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch Xây dựng”.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc: hình khối công trình theo dạng tổ hợp các hình khối cơ bản; màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã; hình thức kiến trúc hiện đại, thống nhất trong toàn tuyến phố.

- Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường cây xanh của khu vực lập quy hoạch gồm 2 loại hình:

- + Cây xanh đường phố: là các cây xanh, thảm cỏ trên vỉa hè (cây xanh, thảm cỏ trồng trong chỉ giới đường đỏ).

- + Cây xanh trong công trình: Là cây xanh, vườn cảnh quan trong ranh giới hàng rào của các công trình, do chủ đầu tư công trình đó tự đầu tư và quản lý.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Chuẩn bị kỹ thuật (hệ cao độ lục địa)

- Cốt nền xây dựng: $\geq +2,65\text{m}$.

- Thoát nước mưa: *m*

