

Số: 5447/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 27 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; số 82/2018 ngày 22/5/2018 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050; số 535/QĐ-TTg ngày 15/5/2018 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 về hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 1733/QĐ-UBND ngày 06/07/2017 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp An Dương - giai đoạn 1 (lần 2), huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; số 09/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; số 913/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 về việc ủy quyền thực hiện các nhiệm vụ về quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trong các khu công nghiệp và khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông (quy mô 56.019,12 m²);

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án 5425229284 chứng nhận lần đầu ngày 30/10/2020, điều chỉnh lần 01 ngày 18/6/2021 của Ban Quản lý Khu kinh

tế Hải Phòng cho Dự án Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông do Công ty TNHH Điện tử TongWei (Việt Nam) làm chủ đầu tư (quy mô 88.690,39 m²);

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số M1-024 ngày 01/02/2021 (quy mô 56.019,12 m²) và Hợp đồng thuê đất số M1-028 ngày 30/6/2021 (quy mô 32.671,27 m²) giữa Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt và Công ty TNHH Điện tử Tongwei (Việt Nam);

Căn cứ các biên bản thoả thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật của nhà máy giữa Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt và Công ty TNHH Điện tử Tongwei (Việt Nam) ngày 24/3/2021 và ngày 16/9/2021; Các văn bản cho ý kiến đối với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông tại Văn bản số 2916/SCT-NL ngày 09/12/2021 của Sở Công thương, Văn bản số 589/TTĐDB ngày 06/12/2021 của Công ty Truyền tải điện 1.

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến của tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư vào nội dung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông ngày 06/10/2021;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Điện tử Tongwei (Việt Nam) tại Tờ trình số 07/2021/TTr ngày 19/10/2021, bổ sung hồ sơ ngày 10/12/2021; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 23/TTr-QHXD ngày 15/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông tại Thửa đất C-04, C-05, C-06 thuộc Lô CN 12, khu công nghiệp An Dương, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng với những nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

“Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông”

2. Vị trí, phạm vi và ranh giới:

2.1. Vị trí: Thửa đất C-04, C-05, C-06 thuộc Lô CN 12, khu công nghiệp An Dương, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

2.2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp đường dọc số 2 và lô CN11 của khu công nghiệp;
- Phía Đông Nam giáp đường ngang số 7 và lô CN9 của khu công nghiệp;
- Phía Tây Bắc và Tây Nam giáp khu đất nông nghiệp.

3. Quy mô:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: **88.690,39 m².**

4. Tính chất- chức năng:

Nhà máy sản xuất gia công thiết bị đầu cuối truyền thông.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1 Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Các loại đất, diện tích và tỷ lệ xây dựng trong khu vực nghiên cứu được cụ thể theo bảng cân bằng đất như sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	40.428,20	45,58
II	Đất cây xanh	19.044,72	21,47
III	Đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe	29.217,47	32,94
TỔNG DIỆN TÍCH = A+B		88.690,39	100,0

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		40.428,20	45,58	
		Công trình xây dựng giai đoạn 1	25.496,76		
	NX1	Nhà xưởng sản xuất số 1	9.776,48		4
	NX2	Nhà xưởng sản xuất số 2	9.776,48		4
	NK1	Nhà kho số 1	2.051,28		4
	NK2	Nhà kho số 2	1.310,54		4
	NK3	Nhà kho hoá chất chuyên dụng số 3	124,44		1
	NA	Nhà ăn	1.771,30		4
	KT	Nhà rác	246,44		1
	CN1	Cầu nối giữa nhà xưởng số 1 và nhà kho số 1	100,00		3
	CN2	Cầu nối giữa NX số 1 và NX số 2	100,00		3
	BV1	Nhà bảo vệ + mái che cổng 1	239,80		1
		Công trình xây dựng giai đoạn 2	14.931,44		
	VP	Nhà văn phòng (văn phòng, nhà ăn và nghỉ ca)	3.085,00		4
	NX3	Nhà xưởng sản xuất số 3	11.352,44		4
	BV2	Nhà bảo vệ + mái che cổng 2	370,00		1
	BV3	Nhà bảo vệ 3	24,00		1
	CN3	Cầu nối giữa NX số 3 và NK số 1	100,00		3
II	ĐẤT CÂY XANH		19.044,72	21,47	
	CX1	Đất cây xanh	4.750,90		-
	CX2	Đất cây xanh	784,90		-
	CX3	Đất cây xanh	574,60		-
	CX4	Đất cây xanh	1.053,19		-
	CX5	Đất cây xanh	1.188,62		-
	CX6	Đất cây xanh	650,45		-
	CX7	Đất cây xanh	1.394,96		-

	CX8	Đất cây xanh	1.430,82		
	CX9	Đất cây xanh	5.550,60		
	CX10	Đất cây xanh	1.665,68		
III	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ + BÃI ĐỖ XE		29.217,47	32,94	-
	TỔNG		88.690,39	100,00	

- Mật độ xây dựng của nhà máy: 45,58%.

- Hệ số sử dụng đất: 1,78 lần.

Ghi chú: Các công trình xây dựng giai đoạn 1 giữ nguyên quy mô, tầng cao theo Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 do Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông (quy mô 56.019,12 m²) và Giấy phép xây dựng số 2105/GPXD-BQL ngày 20/5/2021 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp.

5.2 Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- *Đất xây dựng công trình:* Diện tích 40.428,20 m² chiếm 45,58% diện tích đất dự án.

Các công trình trong khu vực nghiên cứu bao gồm:

+ Khối nhà văn phòng.

+ Khối nhà xưởng sản xuất: Nhà xưởng sản xuất số 1, số 2, số 3.

+ Khối nhà phụ trợ: Nhà kho, nhà ăn, nhà rác, cầu nối giữa các nhà xưởng, nhà bảo vệ + mái che cổng.

Các công trình được thiết kế đơn giản, hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh.

- *Đất cây xanh cảnh quan:* Tổng diện tích khoảng 19.044,72 m² chiếm 21,47% diện tích đất dự án.

Khu đất cây xanh bố trí bao bọc xung quanh công trình kết hợp với hệ thống giao thông tạo cảnh quan thoáng đãng cho khu vực. Các loại cây trồng được lựa chọn phù hợp với điều kiện của địa phương và phù hợp với cảnh quan tổng thể khu vực.

- *Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe:* Diện tích 29.217,47 m² chiếm 32,94% diện tích đất dự án. Bao gồm đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe sử dụng trong khuôn viên khu vực nghiên cứu.

5.3 Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan:

- Công trình điểm nhấn: Nhà văn phòng phía Đông nhà máy là công trình điểm nhấn.

- Kiến trúc: Nhà văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, nhà ăn sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại và kết cấu thép vượt nhịp.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với từng ô đất: Tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD.

- Màu sắc chủ đạo công trình: sáng, nhẹ.

5.4 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. Cốt nền xây dựng khu vực: $\geq +4,60\text{m}$ (cao độ Hải đồ).

b. Thoát nước mưa:

- Hình thức thoát nước: Nước mưa được thu gom và thoát ra mương thoát nước nằm cạnh đường ngang số 7 tại 02 điểm xả và thoát ra sông Hà Liên (theo định hướng quy hoạch thoát nước khu công nghiệp Thâm Việt).

- Phương án thoát nước: Thoát nước riêng và tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa: Cống tròn kích thước D300, mương nắp đan B400 đến B1000.

5.4.2. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (đường giao thông phía Đông Nam): Lộ giới B=21,0 m (Mặt đường 15,0 m; Hè đường 2x3,0 m=6,0 m). Kết cấu bê tông nhựa.

- Mặt cắt 2-2 (đường giao thông phía Đông Bắc): Lộ giới B=21,0 m (Mặt đường 15,0 m; Hè đường 2x3,0 m=6,0 m). Kết cấu bê tông nhựa.

b. Giao thông nội bộ: Xác định bề mặt xe chạy, hai bên đường bố trí sân bãi, cây xanh.

- Mặt cắt 3-3: Mặt đường B=6,0 m.

5.4.3. Cấp nước:

a. Nguồn cấp:

- Giai đoạn đầu: Từ nhà máy nước Vật Cách (công suất Q=60.000 m³/ngđ).

- Giai đoạn sau: Từ nhà máy nước Kim Sơn (công suất Q=150.000 m³/ngđ).

- Tại những khu vực gần sông, ao, hồ, sẽ kết hợp hợp sử dụng nguồn nước tự nhiên với nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của khu vực cho mục đích chữa cháy.

b. Công trình đầu mối:

- Xây dựng 1 bể chứa nước sạch và 1 bể chứa nước dự trữ chữa cháy kết hợp với nguồn nước tự nhiên để dự trữ nước phục vụ cho mục đích chữa cháy.

- Xây dựng 1 trạm bơm phục vụ cho sinh hoạt và 1 trạm bơm phục vụ cho chữa cháy

- Mạng lưới đường ống: DN200 đến DN40.

c. Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống bơm nước và mạng lưới cấp nước chữa cháy tách riêng với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Đặt các trụ hoặc họng cứu hoả trên các đường ống cấp nước chữa cháy $\geq$ DN125 (đối với ống HDPE, PVC, uPVC) hoặc $\geq$ D100 (đối với ống gang, gang dẻo, thép ...), khoảng cách giữa các họng $\leq$ 150 m và được bố trí gần các ngã 3,4... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Trụ cứu hoả đặt nổi hoặc chìm) đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế

5.4.4. Cấp điện và chiếu sáng:

a. Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110/22kV Khu công nghiệp An Dương, công suất 63MVA.

b. Lưới điện:

- Phía Tây Nam nhà máy giáp đường dây 220kV nhiệt điện Phả Lại – Đồng Hòa hiện trạng (*gọi tắt đường dây 220kV*), khoảng cách từ dây dẫn ngoài cùng của đường dây 220kV đến tường rào nhà máy là 6,0 m và đảm bảo các quy định về bảo vệ an toàn hành lang lưới điện cao áp theo Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014, Nghị định số 51/2021/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ, trong quá trình xây dựng đảm bảo tuân thủ các ý kiến tại Văn bản số 2916/SCT-NL ngày 09/12/2021 của Sở Công thương, Văn bản số 589/TTĐĐB ngày 06/12/2021 của Công ty Truyền tải điện 1.

- Lưới 35kV: Di chuyển và hoàn trả tuyến điện 35kV cắt qua dự án về phía Đông Nam (đường mặt cắt 1-1) theo Công văn số 305/CV-TV ngày 08/3/2021 của Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt (có sơ đồ hướng tuyến dự kiến đi chuyển kèm theo).

- Lưới 22kV: Xây mới 02 tuyến cáp ngầm 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x950mm² từ điểm đấu nối trên đường lộ giới 21,0m tới trạm biến áp dự kiến.

- Lưới 0,4kV: Từ các trạm biến áp phụ tải cấp đến các hộp kỹ thuật bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV- CU/XLPE/PVC 4x25mm² đến 4x185mm².

c. Chiếu sáng:

- Nguồn cấp: từ trạm biến áp dự kiến đến.

- Phương pháp chiếu sáng: Sử dụng hệ thống chiếu sáng đèn đơn chiếu sáng một bên vỉa hè.

- Lưới điện: Sử dụng cáp ngầm tiết diện 0,4kV-CU/XLPE/PVC 4x10mm² đến 4x25mm².

5.4.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Bố trí hệ thống cống thu gom nước thải thoát ra tuyến cống D400 dưới đường dọc số 2, sau đó thu về khu xử lý nước thải khu công nghiệp An Dương

- Cống thoát nước thải: kích thước D200.

b. Vệ sinh môi trường:

- Phân loại CTR: Để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển, tái sử dụng và xử lý cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải thành 2 nguồn chính là CTR sinh hoạt hữu cơ (thu gom hằng ngày) và CTR công nghiệp, CTR vô cơ (thu gom định kỳ).

- Thu gom và xử lý CTR: Bố trí các thùng lưu chứa CTR bằng nhựa có nắp đậy tại sân, đường dạo, bên trong công trình với cự ly không quá 100m. Xây dựng nhà lưu chứa chất thải rắn, các loại chất thải rắn khác nhau sẽ được đơn vị chức năng tương ứng thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn cấp thành phố.

5.4.6. Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối vào mạng viễn thông của khu công nghiệp An Dương. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

5.5. Đánh giá môi trường chiến lược.

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược được quy định tại hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo quyết định này.

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

Giao Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng phối hợp với Công ty TNHH Điện tử Tongwei (Việt Nam) và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông theo quy định.

Công ty TNHH Điện tử Tongwei (Việt Nam) và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong đồ án quy hoạch; đảm bảo nghiên cứu đúng chỉ giới khu đất, tuân thủ các quy định hiện hành về quy hoạch, xây dựng và các quy định khác theo pháp luật hiện hành.

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Công ty TNHH Điện tử Tongwei (Việt Nam) có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng xem xét, giải quyết theo quy định.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 do Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông (quy mô 56.019,12 m²).

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Trưởng các Phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty TNHH Điện tử Tongwei (Việt Nam) và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *pm*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện An Dương;
- Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt;
- Lưu VP, QHXD./.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hải Phòng, ngày 27 tháng 12 năm 2021

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông

(Ban hành kèm theo Quyết định số ...5447.../QĐ-BQL ngày 27/12/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định quản lý theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông ban hành kèm theo Quyết định số...../QĐ-BQL ngày/...../2021 quy định việc sử dụng đất, xây dựng công trình kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan và môi trường, khai thác và sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch; quy định cụ thể trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, đơn vị liên quan.

2. Quy định chung về đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và các hoạt động khác trong phạm vi ranh giới quy hoạch có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định này.

3. Ngoài những nội dung theo quy định này, việc quản lý theo đồ án quy hoạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của nhà nước có liên quan.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng và các phòng, ban của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng căn cứ theo chức năng nhiệm vụ thực hiện quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:

- Vị trí: Thửa đất C-04, C-05, C-06 thuộc Lô CN 12, khu công nghiệp An Dương, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông Bắc giáp đường dọc số 2 và lô CN11 của khu công nghiệp;
- + Phía Đông Nam giáp đường ngang số 7 và lô CN9 của khu công nghiệp;
- + Phía Tây Bắc và Tây Nam giáp khu đất nông nghiệp.

2. Quy mô, diện tích: Diện tích khu vực lập quy hoạch: **88.690,39 m²**.

Điều 3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch (giao thông, cao độ nền, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện) phải được xây dựng đồng bộ và phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông tại Thửa đất C-04, C-05, C-06 thuộc Lô CN 12, khu công nghiệp An Dương.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		40.428,20
		Công trình xây dựng giai đoạn 1	25.496,76
	NX1	Nhà xưởng sản xuất số 1	9.776,48
	NX2	Nhà xưởng sản xuất số 2	9.776,48
	NK1	Nhà kho số 1	2.051,28
	NK2	Nhà kho số 2	1.310,54
	NK3	Nhà kho hoá chất chuyên dụng số 3	124,44
	NA	Nhà ăn	1.771,30
	KT	Nhà rác	246,44
	CN1	Cầu nối giữa nhà xưởng số 1 và nhà kho số 1	100,00
	CN2	Cầu nối giữa nhà xưởng số 1 và nhà xưởng số 2	100,00
	BV1	Nhà bảo vệ + mái che cổng 1	239,80
		Công trình xây dựng giai đoạn 2	14.931,44
	VP	Nhà văn phòng (văn phòng, nhà ăn và nghỉ ca)	3.085,00
	NX3	Nhà xưởng sản xuất số 3	11.352,44
	BV2	Nhà bảo vệ + mái che cổng 2	370,00
	BV3	Nhà bảo vệ 3	24,00
	CN3	Cầu nối giữa nhà xưởng số 3 và nhà kho số 1	100,00
II	ĐẤT CÂY XANH		19.044,72
	CX1	Đất cây xanh	4.750,90
	CX2	Đất cây xanh	784,90
	CX3	Đất cây xanh	574,60
	CX4	Đất cây xanh	1.053,19

	CX5	Đất cây xanh	1.188,62
	CX6	Đất cây xanh	650,45
	CX7	Đất cây xanh	1.394,96
	CX8	Đất cây xanh	1.430,82
	CX9	Đất cây xanh	5.550,60
	CX10	Đất cây xanh	1.665,68
III	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ + BÃI ĐỖ XE		29.217,47
	TỔNG		88.690,39

Điều 5. Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất

KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (Lần)	CỐT XÂY DỰNG (Cao độ Hải đồ)
Công trình xây dựng giai đoạn 1				
NX1	Nhà xưởng sản xuất số 1	100	4	$\geq +4,6\text{m}$
NX2	Nhà xưởng sản xuất số 2	100	4	$\geq +4,6\text{m}$
NK1	Nhà kho số 1	100	4	$\geq +4,6\text{m}$
NK2	Nhà kho số 2	100	4	$\geq +4,6\text{m}$
NK3	Nhà kho hoá chất chuyên dụng số 3	100	1	$\geq +4,6\text{m}$
NA	Nhà ăn	100	4	$\geq +4,6\text{m}$
KT	Nhà rác	100	1	$\geq +4,6\text{m}$
CN1	Cầu nối giữa nhà xưởng số 1 và nhà kho số 1	100	3	$\geq +4,6\text{m}$
CN2	Cầu nối giữa nhà xưởng số 1 và nhà xưởng số 2	100	3	$\geq +4,6\text{m}$
BV1	Nhà bảo vệ + mái che cổng 1	100	1	$\geq +4,6\text{m}$
Công trình xây dựng giai đoạn 2				
VP	Nhà văn phòng (văn phòng, nhà ăn và nghỉ ca)	100	4	$\geq +4,6\text{m}$
NX3	Nhà xưởng sản xuất số 3	100	4	$\geq +4,6\text{m}$
BV2	Nhà bảo vệ + mái che cổng 2	100	1	$\geq +4,6\text{m}$
BV3	Nhà bảo vệ 3	100	1	$\geq +4,6\text{m}$
CN3	Cầu nối giữa nhà xưởng số 3 và nhà kho số 1	100	3	$\geq +4,6\text{m}$

Điều 6. Chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

- Công trình nhà văn phòng:

+ Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 04 tầng (tương đương khoảng 19,0m).

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

+ Cốt trần tầng 1: tối đa + 6,0m (so với cốt sàn tầng 1).

- Công trình nhà xưởng, nhà kho, nhà ăn:

+ Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 04 tầng (tương đương khoảng 28,0m).

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

+ Cốt trần tầng 1: tối đa + 6,0m (so với cốt sàn tầng 1)

- Công trình nhà cầu nối giữa các nhà xưởng:

+ Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 03 tầng (tương đương khoảng 13,0m).

+ 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 nhà bảo vệ, mái che cống:

+ Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng (tương đương khoảng 9,0m).

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

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

- Công trình phụ trợ kỹ thuật:

+ Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng (tương đương khoảng 4,0m).

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

+ Cốt trần tầng 1: tối đa + 3,5m (so với cốt sàn tầng 1)

- Tường rào: Đảm bảo hài hoà với cảnh quan chung khu vực.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

Chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ căn cứ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp An Dương - giai đoạn 1 (lần 2) phê duyệt tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 06/07/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố và Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng, thể hiện cụ thể trong bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông.

2. Quy định về yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tìm đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Hè đường, đường dạo phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng.

- Hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn.

- Cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị.

Điều 8. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị:

Stt	Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
I	Khoảng cách theo chiều ngang (m)					
1	Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
6	Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1
II	Khoảng cách theo chiều đứng (m)					
1	Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Các công trình xây dựng trong dự án phải đảm bảo an toàn cho đường dây 220kV Nhiệt điện Phả Lại – Đồng Hòa theo quy định, thực hiện các yêu cầu theo Văn bản số 2916/SCT-NL ngày 09/12/2021 của Sở Công thương và Văn bản số 589/TTĐDB ngày 06/12/2021 của Công ty Truyền tải điện 1.

Điều 9. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường:

Xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn trong phạm vi lập quy hoạch. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn.

Đảm bảo hành lang cách ly, đảm bảo diện tích cây xanh nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn phát sinh từ giao thông.

Tổ chức quan trắc môi trường để đánh giá và xử lý kịp thời, hiệu quả xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.

Tuyên truyền nâng cao ý thức tự nguyện tham gia vào công tác bảo vệ môi trường của nhân dân.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Kế hoạch tổ chức thực hiện:

Giao phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng và các phòng ban liên quan căn cứ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông đã được phê duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện, kiểm tra, giám sát thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư căn cứ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt triển khai theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 11. Hiệu lực và điều khoản thi hành:

Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định và Quy định quản lý theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công thiết bị đầu cuối truyền thông được ban hành.

Các tổ chức và cá nhân vi phạm Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Trưởng các Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty TNHH Tongwei (Việt Nam) và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / 

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

