

Số: 2233/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 27 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 tại Thửa B9 đến B14, lô CN7, Khu công nghiệp An Dương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng

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 1773/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 Biên bản thoả thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật số 03/BB-TV ngày



172

03/8/2020 giữa Công ty TNHH Liên hợp đầu tư Thâm Việt với Công ty TNHH LIANYUE (VIỆT NAM);

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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 ngày 21/7/2021;

Xét đề nghị của Công ty TNHH LIANYUE (VIỆT NAM) tại Tờ trình số 07/2021/LY ngày 09/7/2021; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 08/TTr-QHXD ngày 23/7/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 do Công ty TNHH LIANYUE (VIỆT NAM) làm chủ đầu tư tại Thửa B9 đến B14, lô CN7, Khu công nghiệp An Dương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng với các nội dung chính như sau:

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

1.1. Vị trí: Khu vực quy hoạch thuộc thửa B9 đến B14, lô CN7, Khu công nghiệp An Dương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

1.2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp với lô CN6 và đường dọc số 2;
- Phía Đông Nam giáp đường ngang số 5;
- Phía Tây Nam giáp với lô CN8 và đường dọc số 1;
- Phía Tây Bắc giáp với lô CN9, HTKT1 và đường ngang số 6.

2. Quy mô:

Quy mô nghiên cứu: diện tích nghiên cứu khoảng **140.325,78m²**.

3. Tính chất, chức năng:

Là dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1 Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 được quy hoạch thành các khu chức năng như sau:

- Đất xây dựng công trình.
- Đất cây xanh cảnh quan.
- Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe.

Chi tiết 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	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	59.243,60	42,22
I	Khối nhà văn phòng + sản xuất	47.400,00	
II	Khối nhà phụ trợ	11.789,60	
III	Khối nhà hạ tầng kỹ thuật	54,00	
B	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	28.514,81	20,32
C	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ BÃI ĐỖ XE	52.567,37	37,46
	TỔNG	140.325,78	100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Tầng cao	Ghi chú
			(m ²)	(%)		
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		59243,60	42,22		
I	Khối nhà văn phòng + sản xuất		47400,00			
1	Xưởng sản xuất số 1	SX1	4540,00		4	Hiện trạng
2	Xưởng sản xuất số 2	SX2	4635,00		4	Hiện trạng
3	Xưởng sản xuất số 3	SX3	4573,00		4	Hiện trạng
4	Xưởng sản xuất số 4	SX4	4540,00		4	
5	Xưởng sản xuất số 5	SX5	4635,00		4	
6	Xưởng sản xuất số 6	SX6	4573,00		4	
7	Xưởng sản xuất số 7	SX7	4540,00		4	
8	Xưởng sản xuất số 8	SX8	4635,00		4	
9	Xưởng sản xuất số 9	SX9	4573,00		4	
10	Hành lang cầu số 1 + 2	HL1+ HL2	732,00		4	Hiện trạng
11	Hành lang cầu số 3 + 4	HL3+ HL4	732,00		4	
12	Hành lang cầu số 5 + 6	HL5+ HL6	732,00		4	
13	Nhà văn phòng + nhà ăn số 1	VP1	1320,00		4	Hiện trạng
14	Nhà văn phòng + nhà ăn số 2	VP2	1320,00		4	
15	Nhà văn phòng + nhà ăn số 3	VP3	1320,00		4	
II	Khối nhà phụ trợ		11789,60			
1	Nhà để xe dành cho công nhân số 1	PT1	3410,00		3	Hiện trạng
2	Nhà để xe dành cho công nhân số 2	PT2	3410,00		3	
3	Nhà để xe dành cho công nhân số 3	PT3	3410,00		3	

ma

	3					
4	Nhà bảo vệ	PT4	395,60		1	
	Nhà bảo vệ số 1	PT4.1	65,50		1	Hiện trạng
	Nhà bảo vệ số 2	PT4.2	73,44		1	
	Nhà bảo vệ số 3	PT4.3	85,48		1	
	Nhà bảo vệ số 4	PT4.4	85,56		1	
	Nhà bảo vệ số 5	PT4.5	85,62		1	
5	Kho chất thải rắn	PT5	750,00		1	
	Kho chất thải rắn số 1	PT5.1	250,00		1	Hiện trạng
	Kho chất thải rắn số 2	PT5.2	250,00		1	
	Kho chất thải rắn số 3	PT5.3	250,00		1	
6	Kho hóa chất	PT6	150,00		1	
	Kho hóa chất số 1	PT6.1	50,00		1	Hiện trạng
	Kho hóa chất số 2	PT6.2	50,00		1	
	Kho hóa chất số 3	PT6.3	50,00		1	
7	Kho chất thải nguy hại	PT7	210,00		1	
	Kho chất thải nguy hại số 1	PT7.1	70,00		1	Hiện trạng
	Kho chất thải nguy hại số 2	PT7.2	70,00		1	
	Kho chất thải nguy hại số 3	PT7.3	70,00		1	
8	Kho chất thải sinh hoạt	PT8	54,00		1	
	Kho chất thải sinh hoạt số 1	PT8.1	18,00		1	Hiện trạng
	Kho chất thải sinh hoạt số 2	PT8.2	18,00		1	
	Kho chất thải sinh hoạt số 3	PT8.3	18,00		1	
III	Khối nhà hạ tầng kỹ thuật		54,00			
1	Trạm bơm PCCC số 1	HTKT1	18,00		1	
2	Trạm bơm PCCC số 2	HTKT2	18,00		1	
3	Trạm bơm PCCC số 3	HTKT3	18,00		1	
B	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		28514,81	20,32		
1	Đất cây xanh cảnh quan số 1		4343,52			
2	Đất cây xanh cảnh quan số 2		4784,21			
3	Đất cây xanh cảnh quan số 3		4268,13			
4	Đất cây xanh cảnh quan số 4		4819,88			
5	Đất cây xanh cảnh quan số 5		5479,41			
6	Đất cây xanh cảnh quan số 6		4819,66			
C	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ BÃI ĐỖ XE	GT	52567,37	37,46		
	TỔNG		140325,78	100,00		
Ghi chú: Mật độ xây dựng của Nhà máy: 42,22%. Hệ số sử dụng đất: 1,8. Tỷ lệ cây xanh: 20,32%. (Bố trí bể PCCC ngầm dưới đất cây xanh).						

me

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

- **Đất xây dựng công trình:** diện tích 59.243,60 m² chiếm 42,22% diện tích đất xây dựng nhà máy.

Các công trình trong khu vực nghiên cứu bao gồm:

+ Khối nhà văn phòng và sản xuất: xưởng sản xuất, hành lang cầu, nhà văn phòng và nhà ăn.

+ Khối nhà phụ trợ: nhà để xe dành cho công nhân, nhà bảo vệ, kho chất thải rắn, kho hóa chất, kho chất thải nguy hại, kho chất thải sinh hoạt.

+ Khối nhà hạ tầng kỹ thuật: trạm bơm cứu hỏa.

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 28.514,81 m² chiếm 20,32% diện tích đất xây dựng nhà máy.

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 52.567,37 m² chiếm 37,46% diện tích đất xây dựng nhà máy.

Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe sử dụng trong khuôn viên khu vực nghiên cứu.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a. **Cốt nền xây dựng:** $\geq +2,30\text{m}$ (cao độ lục địa).

b. **Thoát nước mưa:**

- Nước mưa thoát riêng với nước thải.

- Dự kiến sử dụng hệ thống cống tròn (D200÷D400), mương nắp đan (B400÷B600) kết hợp các hố ga để thu nước mặt trong Dự án, đầu nổi thoát ra mương hở hiện trạng B1000 trên Đường Dọc số 1 và B1500 Đường Ngang số 5, sau đó chảy vào kênh Hoàng Lô, thoát ra sông Lạch Tray.

5.2. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Tuyến giao thông Đường ngang số 6 kết nối giữa đường trục chính đô và đường Thâm Việt lộ giới 35,0m, hành lang cây xanh 2x7,5m (mặt cắt 1-1).

+ Tuyến giao thông đường dọc số 1 và tuyến đường ngang số 5 lộ giới 21,0m, hành lang cây xanh 2x5,0m (mặt cắt 2-2).

+ Tuyến giao thông đường dọc số 2, lộ giới 16,0m (mặt cắt 3-3).

- Đường nội bộ:

pm

Đường giao thông trong nhà máy (mặt cắt 4-4, 5-5, 6-6, 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14, 15-15, 16-16): Bề rộng mặt đường từ 5,5m đến 65,8m.

5.3. Cấp nước

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn đầu: Từ nhà máy nước Vật Cách (theo quy hoạch cấp nước thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 công suất nhà máy nước Vật Cách là $Q=60.000\text{m}^3/\text{ngđ}$)

+ Giai đoạn sau từ nhà máy nước Kim Sơn (theo quy hoạch cấp nước thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 công suất nhà máy nước Kim Sơn là $Q=150.000\text{m}^3/\text{ngđ}$).

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới tuyến ống dịch vụ được tổ chức theo mạng cụt, ống cấp nước có đường kính từ DN110÷ DN25.

5.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải

- Hướng thoát: Nước thải thu về bể xử lý trong dự án, sau khi xử lý sơ bộ đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận, nước thải được thoát về Trạm xử lý nước thải KCN An Dương.

- Mạng lưới đường cống: D200

b. Vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn được các đơn vị chức năng thu gom và xử lý theo các quy định hiện hành.

5.5. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

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

- Điểm đấu nối: điểm đấu cấp điện của dự án được đấu nối vào đường đường dây 22kV trên Đường Ngang số 6 (hướng Tây Bắc Dự án).

- Chiếu sáng: Sử dụng hệ thống chiếu sáng Led tiết kiệm năng lượng.

5.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của Dự án được nối ghép vào mạng viễn thông chung khu công nghiệp An Dương đảm bảo dung lượng cho dự án.

- Phương thức: Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động để cung cấp các dịch vụ tốc độ cao đến tận công trình.

6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

Nội dung đánh giá tác động 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 LIANYUE (VIỆT NAM) và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 theo quy định.

Công ty TNHH LIANYUE (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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 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 LIANYUE (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 có hiệu lực kể từ ngày ký.

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 LIANYUE (VIỆT NAM) và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /*pc*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện An Dương;
- UBND xã Hồng Phong;
- Lưu VP, QH XD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2

(Ban hành kèm theo Quyết định số 323/QĐ-BQL ngày 25/5/2021 của Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện.

1. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-BQL ngày / 7 /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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

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

1. Ranh giới, phạm vi:

Khu vực quy hoạch thuộc thửa B9 đến B14, lô CN7, Khu công nghiệp An Dương, huyện An Dương, TP. Hải Phòng.

- Phía Đông Bắc giáp với lô CN6 và đường dọc số 2;
- Phía Đông Nam giáp đường ngang số 5;
- Phía Tây Nam giáp với lô CN8 và đường dọc số 1;
- Phía Tây Bắc giáp với lô CN9, HTKT1 và đường ngang số 6.

2. Quy mô nghiên cứu: diện tích nghiên cứu khoảng 140.325,78m².



Handwritten signature or mark.

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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 được Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số /BQL-QĐ ngày / /2021, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH
			m ²
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		59.243,60
I	Khối nhà văn phòng + sản xuất		47.400,00
1	Xưởng sản xuất số 1	SX1	4.540,00
2	Xưởng sản xuất số 2	SX2	4.635,00
3	Xưởng sản xuất số 3	SX3	4.573,00
4	Xưởng sản xuất số 4	SX4	4.540,00
5	Xưởng sản xuất số 5	SX5	4.635,00
6	Xưởng sản xuất số 6	SX6	4.573,00
7	Xưởng sản xuất số 7	SX7	4.540,00
8	Xưởng sản xuất số 8	SX8	4.635,00
9	Xưởng sản xuất số 9	SX9	4.573,00
10	Hành lang cầu số 1 + 2	HL1+HL2	732,00
11	Hành lang cầu số 3 + 4	HL3+HL4	732,00
12	Hành lang cầu số 5 + 6	HL5+HL6	732,00
13	Nhà văn phòng + nhà ăn số 1	VP1	1.320,00
14	Nhà văn phòng + nhà ăn số 2	VP2	1.320,00
15	Nhà văn phòng + nhà ăn số 3	VP3	1.320,00
II	Khối nhà phụ trợ		11.789,60
1	Nhà để xe dành cho công nhân số 1	PT1	3.410,00
2	Nhà để xe dành cho công nhân số 2	PT2	3.410,00
3	Nhà để xe dành cho công nhân số 3	PT3	3.410,00
4	Nhà bảo vệ	PT4	395,60

5	Kho chất thải rắn	PT5	750,00
6	Kho hóa chất	PT6	150,00
7	Kho chất thải nguy hại	PT7	210,00
8	Kho chất thải sinh hoạt	PT8	54,00
III	Khối nhà hạ tầng kỹ thuật		54,00
1	Trạm bơm PCCC số 1	HTKT1	18,00
2	Trạm bơm PCCC số 2	HTKT2	18,00
3	Trạm bơm PCCC số 3	HTKT3	18,00
B	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		28.514,81
1	Đất cây xanh cảnh quan số 1		4.343,52
2	Đất cây xanh cảnh quan số 2		4.784,21
3	Đất cây xanh cảnh quan số 3		4.268,13
4	Đất cây xanh cảnh quan số 4		4.819,88
5	Đất cây xanh cảnh quan số 5		5.479,41
6	Đất cây xanh cảnh quan số 6		4.819,66
C	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ BÃI ĐỖ XE	GT	52.567,37
	TỔNG		140.325,78

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

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	MĐXD	HSSD	TẦNG
			M ²	TD	TD	CAO
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		59.243,60			
I	Khối nhà văn phòng + sản xuất		47.400,00			
1	Xưởng sản xuất số 1	SX1	4.540,00	100	4	4
2	Xưởng sản xuất số 2	SX2	4.635,00	100	4	4
3	Xưởng sản xuất số 3	SX3	4.573,00	100	4	4
4	Xưởng sản xuất số 4	SX4	4.540,00	100	4	4
5	Xưởng sản xuất số 5	SX5	4.635,00	100	4	4
6	Xưởng sản xuất số 6	SX6	4.573,00	100	4	4
7	Xưởng sản xuất số 7	SX7	4.540,00	100	4	4

8	Xưởng sản xuất số 8	SX8	4.635,00	100	4	4
9	Xưởng sản xuất số 9	SX9	4.573,00	100	4	4
10	Hành lang cầu số 1 + 2	HL1+HL2	732,00	100	4	4
11	Hành lang cầu số 3 + 4	HL3+HL4	732,00	100	4	4
12	Hành lang cầu số 5 + 6	HL5+HL6	732,00	100	4	4
13	Nhà văn phòng + nhà ăn số 1	VP1	1.320,00	100	4	4
14	Nhà văn phòng + nhà ăn số 2	VP2	1.320,00	100	4	4
15	Nhà văn phòng + nhà ăn số 3	VP3	1.320,00	100	4	4
II	Khối nhà phụ trợ		11.789,60	100		
1	Nhà để xe dành cho công nhân số 1	PT1	3.410,00	100	3	3
2	Nhà để xe dành cho công nhân số 2	PT2	3.410,00	100	3	3
3	Nhà để xe dành cho công nhân số 3	PT3	3.410,00	100	3	3
4	Nhà bảo vệ	PT4	395,60	100	1	1
5	Kho chất thải rắn	PT5	750,00	100	1	1
6	Kho hóa chất	PT6	150,00	100	1	1
7	Kho chất thải nguy hại	PT7	210,00	100	1	1
8	Kho chất thải sinh hoạt	PT8	54,00	100	1	1
III	Khối nhà hạ tầng kỹ thuật		54,00	100		
1	Trạm bơm PCCC số 1	HTKT1	18,00	100	1	1
2	Trạm bơm PCCC số 2	HTKT2	18,00	100	1	1
3	Trạm bơm PCCC số 3	HTKT3	18,00	100	1	1
B	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		28.514,81			
1	Đất cây xanh cảnh quan số 1		4.343,52			
2	Đất cây xanh cảnh quan số 2		4.784,21			
3	Đất cây xanh cảnh quan số 3		4.268,13			
4	Đất cây xanh cảnh quan số 4		4.819,88			
5	Đất cây xanh cảnh quan số 5		5.479,41			
6	Đất cây xanh cảnh quan số 6		4.819,66			
C	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ BÃI ĐỖ XE	GT	52.567,37			
	TỔNG		140.325,78			

Ghi chú: Mật độ xây dựng của Nhà máy: 42,22%.

Hệ số sử dụng đất: 1,8.

Tỷ lệ cây xanh: 20,32%. (Bố trí bể PCCC ngầm dưới đất cây xanh).

Điều 6. Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng 1; hàng rào, vật liệu xây dựng công trình:

- Khối nhà văn phòng + sản xuất:
 - + Tầng cao: 4 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,45m.
 - + Chiều cao các tầng: theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.
- Khối nhà phụ trợ:
 - + Tầng cao: 1÷3 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,25m.
 - + Chiều cao các tầng: theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.
- Khối nhà hạ tầng kỹ thuật:
 - + Tầng cao: 1 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,25m.
 - + Chiều cao các tầng: theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.
- Cổng, tường rào: Xây dựng cho toàn khu vực
 - + Cổng: Xây dựng cổng mang nét đặc trưng riêng của nhà máy, chiều cao phải đảm bảo cho các loại phương tiện ra vào an toàn.
 - + Tường rào: Ưu tiên kết hợp hàng rào với cây xanh thấp.

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 (khoảng lùi).

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.

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021 thì các công trình của dự án có tầng cao tối đa 3 tầng (<19m), khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ bằng 0.

Các tuyến đường Khu công nghiệp tiếp giáp với Lô đất thực hiện dự án: Chỉ giới xây dựng tuân thủ theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp An Dương – giai đoạn 1 (lần 2) đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 06/07/2017.

Các tuyến đường nội bộ trong nhà máy: Chỉ giới xây dựng các công trình được xác định cụ thể trong bản vẽ kèm theo.

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 trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

pm

- Hệ đường đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện.
- 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.

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.

ym

Phần 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 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 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chế tạo, nghiên cứu phát triển thiết bị đầu cuối mạng và thông tin giai đoạn 2 được ban hành.

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

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 LIANYUE (VIỆT NAM); Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /*m*

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Chu Đức Anh

