

Số: 553 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 29 tháng 3 năm 2019

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Ký túc xá cho người lao động Dự án LG Display Hải Phòng

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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 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 Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 14/4/2017 về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu ký túc xá cho người lao động dự án LG Display Hải Phòng tại Khu công nghiệp Trảng Duệ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 719/SXD-QHKT ngày 06/3/2019 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến về Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất xây dựng Ký túc xá cho người lao động dự án LG Display Hải Phòng tại KCN Trảng Duệ, huyện An Dương;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 16 /TTr-KTHT ngày 27/3/2019,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Ký túc xá cho người lao động dự án LG Display Hải Phòng tại Khu công nghiệp Trảng Duệ với các nội dung chính như sau:

**1. Tên Đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Ký túc xá cho người lao động dự án LG Display Hải Phòng tại KCN Trảng Duệ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

**2. Vị trí, ranh giới lập Quy hoạch điều chỉnh:**

- Vị trí: Vị trí địa lý của công trình thuộc lô đất G2 thuộc Khu công nghiệp Trảng Duệ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới:

+ Phía Tây Bắc giáp: hành lang cây xanh cách ly và đường giao thông;

+ Phía Tây Nam giáp: Lô đất G1;

+ Phía Đông Bắc giáp: hành lang cây xanh cách ly và khu dân cư;

+ Phía Đông Nam giáp: đường giao thông và nhà máy LG (lô E).

### **3. Quy mô, diện tích điều chỉnh quy hoạch:**

- Khu đất thiết kế điều chỉnh quy hoạch có diện tích: 120.609,0 m<sup>2</sup>

### **4. Tính chất, chức năng:**

- Xây dựng Khu Ký túc xá cho công nhân;  
- Hình thức đầu tư: Xây dựng mới.

### **5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:**

#### **5.1 Chỉ tiêu sử dụng đất:**

Nội dung phương án điều chỉnh: cấu trúc toàn khu cơ bản vẫn giữ như đồ án đã duyệt gồm hệ thống đường giao thông nội bộ nối từ cổng phía Đông Nam và cổng phía Tây Bắc, các công trình bám dọc trục giao thông, kết nối bằng hệ thống đường dạng xương cá. Các công trình công cộng phục vụ cho công nhân được tổ chức lại nhằm đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất.

Phương án điều chỉnh chỉ tổ chức lại vị trí các công trình nhà ở ký túc xá, công trình công cộng, nhà xe,... như sau:

Giảm bớt một khối ký túc xá;

Bố trí 2 công trình công cộng ở gần mỗi lối tiếp cận;

Bố trí một khu thể thao và một nhà xe bố trí gần lối vào phía Đông Nam;

Các chức năng y tế, thương mại, được gom chung vào các công trình công cộng. Trong đó chi tiết như sau:

#### **a. Đất công trình Ký túc xá:**

- Diện tích đất xây dựng các công trình ký túc xá 26.200,0 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 21,72% trên tổng diện tích đất dự án.

- Phương án chỉ bố trí bao gồm 12 khối nhà ký túc xá bố trí phân tán dọc theo trục giao thông chính, xen kẽ các khối nhà ở công nhân là các đường giao thông nội bộ, cảnh quan cây xanh và các công trình dịch vụ.

#### **b. Đất xây dựng công trình dịch vụ, công cộng:**

- Diện tích đất xây dựng các công trình là 22.566,8 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 18,71% trên tổng diện tích khu đất;

- Phương án bố trí các công trình dịch vụ công cộng, công trình thể thao nhà xe, nhà bảo vệ, công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ.

#### **c. Đất cây xanh, thể thao:**

- Tổng diện tích đất cây xanh, thể thao: 42.262,2 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 35,04 % trên tổng diện tích đất dự án. Bao gồm:

+ Đất cây xanh cách ly: là 7.115,2 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 5,90 % trên tổng diện tích đất dự án;

+ Đất công viên cây xanh: là 24.271,8 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 20,12% trên tổng diện tích đất dự án;

+ Đất thể dục thể thao: là 10.875,2 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 9,02 % trên tổng diện tích đất dự án;

- Đối với các dãy nhà ký túc xá phải có dải cây xanh cách ly có bề rộng tối thiểu 10m;

- Mảng xanh còn tạo không gian cách ly giữa phần quy hoạch mới và khu nhà xưởng khác.

- Với tính chất khu quy hoạch là ký túc xá cho công nhân với các dãy nhà

được phân bố phân tán theo trục giao thông xương cá, đất cây xanh được bố trí phân tán xen kẽ giữa các khối nhà & từng khu vực tập trung theo từng nhóm ở với hiệu quả phục vụ tốt.

- Các công viên cây xanh sẽ được nghiên cứu bố trí các bãi đậu xe với mật độ xây dựng không quá 5% nhằm phục vụ cho nhu cầu đậu xe cho các công trình công cộng.

*d. Đất giao thông, sân bãi:*

- Diện tích đất giao thông, sân bãi là 29.580,0 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 24,53 % trên tổng diện tích đất dự án. Bao gồm các đường giao thông nội bộ và các sân chung tại các công trình công cộng phục vụ chung cho cộng đồng.

**5.2 Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh như sau:**

STT	LOẠI ĐẤT	Theo QĐPD số: 1191/QĐ-UBND		Theo phương án điều chỉnh kỳ này		Tăng Giảm (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
<b>A</b>	<b>Đất công trình xây dựng</b>	<b>51.861,9</b>	<b>43,00%</b>	<b>48.766,8</b>	<b>40,43%</b>	<b>-3.095,1</b>
1	Đất công trình ký túc xá	35.992,6	29,84%	26.200,0	21,72%	
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	15.869,3	13,16%	22.566,8	18,71%	
<b>B</b>	<b>Đất cây xanh, thể thao</b>	<b>42.262,2</b>	<b>35,04%</b>	<b>42.262,2</b>	<b>35,04%</b>	<b>+0,00</b>
1	Đất cây xanh cách ly	7.265,0	6,02%	7.115,2	5,90%	
2	Đất công viên cây xanh	24.122,0	20,00%	24.271,8	20,12%	
3	Đất thể thao	10.875,2	9,02%	10.875,2	9,02%	
<b>C</b>	<b>Đất giao thông, sân bãi</b>	<b>26.484,9</b>	<b>21,96%</b>	<b>29.580,0</b>	<b>24,53%</b>	<b>+3.095,1</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120.609,0</b>	<b>100%</b>	<b>120.609,0</b>	<b>100%</b>	<b>0.00</b>

## **6. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan sau điều chỉnh:**

Tổ chức không gian toàn khu dự trên trục giao thông xương sống giữa khu đất từ lối tiếp cận phía Đông Nam và Tây Bắc. Giáp với ranh phía Tây Nam và Tây Bắc tổ chức dải cây xanh cách ly 10m.

Các công trình bố trí dạng xương cá dọc theo trục đường giao thông nội bộ. Khoảng cách giữa các công trình ký túc xá đảm bảo tối thiểu 10m. Các mảng cây xanh, đường nội bộ bố trí xen kẽ trong các khối công trình xây dựng. Các mảng cây xanh có thể bố trí các bãi đậu xe với mật độ xây dựng không quá 5%.

Các khu vực sân chung bố trí kết hợp với các công trình công cộng nhằm phục vụ nhu cầu chung của cộng đồng, tạo khoảng lùi, không gian vui chơi, tập trung đông người, đậu xe,... Các sân có thể bố trí các công trình tiện ích nhỏ, nhà xe có mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tầng cao:
  - + Công trình ký túc xá: tầng cao tối đa 05 tầng;
  - + Công trình công cộng: tầng cao tối đa 05 tầng;
  - + Các công trình khác: tối đa 1 tầng.
- Khoảng lùi:
  - + Mặt giáp ranh phía Tây Bắc và Tây Nam lùi tối thiểu 10m;
  - + Các mặt còn lại lùi tối thiểu 6m.
  - + Cho phép các công trình có chiều cao dưới 4m có thể vươn ra khỏi chỉ giới xây dựng, nhưng phải đảm bảo nằm trong ranh lô đất và không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **7.1 Quy hoạch hệ thống giao thông:**

- Giao thông đối ngoại:

Phía Đông Nam của dự án tiếp giáp với trục đường N3 của Khu công nghiệp, có lộ giới 22.5m.

Phía Tây Bắc của dự án tiếp giáp với trục đường N4 của Khu công nghiệp, có lộ giới 22.5m.

Hai tuyến đường N3 và N4 này có vai trò kết nối khu đất với các dự án xung quanh.

- Giao thông đối nội:

Hệ thống giao thông của dự án được quy hoạch là các tuyến nội bộ bao gồm

Tuyến đường NB1 chạy dọc dự án có lộ giới 7,1m, phạm vi lòng đường rộng 7.1m

Tuyến đường NB3 có lộ giới 11m, phạm vi lòng đường rộng 8m, bề rộng một bên vỉa hè rộng 3m.

Tuyến đường NB4 có lộ giới 12m, phạm vi lòng đường rộng 12m.

Các tuyến đường nội bộ còn lại trong dự án có lộ giới 8.0m, bề rộng lòng đường 8.0m.

Độ dốc dọc đường được chọn trên cơ sở bám sát địa hình san lấp và đảm bảo thuận lợi thoát nước.

- Kết cấu mặt đường đề xuất

Mặt đường đề xuất sử dụng mặt đường bê tông nhựa. Cấu tạo mặt đường theo thứ tự từ dưới lên như sau:

- + Lớp nền đầm chặt
- + Lớp cấp phối đá dăm
- + Thảm Bê tông nhựa nóng

Vỉa hè: lát gạch bê tông tự chèn

- + Lớp nền đầm chặt,
- + Lớp bê tông lót và vữa xi măng
- + Lát gạch con sâu

### **7.2 Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:**

#### **a. Quy hoạch cao độ nền**

Hướng dốc san nền chính từ phía Tây Nam dốc dần về phía Đông Bắc  
Cao độ nền thiết kế thấp nhất là +4.00m, cao nhất là +5.48m

Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

**b. Quy hoạch thoát nước mặt đô thị**

- Thiết kế hệ thống thoát hoàn chỉnh theo chế độ tự chảy.
- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn cống, từng tuyến cống và cả hệ thống, đảm bảo khả năng thoát nước mưa nhanh nhất tránh gây ngập úng trong khu vực dự án

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Các tuyến cống thoát nước được bố trí dọc theo các đường giao thông, dựa theo độ dốc địa hình để thoát về các tuyến cống chính sau đó đổ ra kênh mương bên ngoài của Khu công nghiệp.

- Bố trí hố ga, cửa thu nước: bố trí theo tuyến ống, phía dưới vỉa hè theo cự ly tập trung nước thích hợp, có nắp đan đậy và lưới chắn rác, lọc cát...

- Hình thức ống sử dụng: dùng ống bê tông cốt thép ly tâm đúc sẵn D400, D600, D800

- Chiều sâu chôn ống tối thiểu  $H \geq 0.5m$ .

- Giếng thu, giếng kiểm tra: Dọc theo các tuyến cống thoát nước bố trí giếng thu tại các vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống. Sửa chữa bảo dưỡng định kỳ. Khoảng cách giữa các giếng là từ 30-50m tùy thuộc vào đường kính cống và thực tế.

**7.3 Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

**a. Lưu lượng nước tính toán**

- Tiêu chuẩn cấp nước cho sinh hoạt: 100 lít/ người/ ngày.

- Tiêu chuẩn cấp nước cho công cộng (nhà ăn): 25 lít/ 1 người/ 1 bữa.

- Tiêu chuẩn nước tưới cây: 3 lít/ m<sup>2</sup>/ ngày

- Tiêu chuẩn nước rửa đường: 1,5 lít/ m<sup>2</sup>/ ngày

- Tiêu chuẩn nước rò rỉ : 10% tổng nhu cầu cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy bên ngoài đảm bảo cho công tác chữa cháy trong 3 giờ là: 324m<sup>3</sup>

**b. Giải pháp nguồn cấp nước**

- Nguồn cấp nước cho khu nhà nghỉ công nhân được lấy từ tuyến ống hiện hữu chạy dọc theo đường N3.

- Theo tính toán nhu cầu dùng nước cho khu qui hoạch, đường ống cấp nước chính tại điểm đầu nối là D200.

**c. Quy hoạch mạng lưới cấp nước**

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế kết hợp cho cấp nước sinh hoạt và chữa cháy

- Mạng lưới cấp nước cho dự án được thiết kế theo mạng vòng khép kín để cung cấp cho từng khu vực.

- Tuyến ống được bố trí trên hè đường, nằm phía trước các lô đất xây dựng công trình, thuận tiện cho việc cung cấp nước vào các công trình.

- Bố trí các trụ nước cứu hoả D100 để cung cấp nước chữa cháy. Trụ cứu hoả đặt cách nhau từ 100 - 150 m, đặt tại các ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy.

- Đường kính ống cấp nước mạng ngoài khi có cháy nhỏ nhất là Dn100
- Vật liệu ống cấp nước: HDPE

#### **7.4 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

##### **a. Quy hoạch thoát nước thải**

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ (bể tự hoại, bể tách mỡ...) tại các khu nhà nghỉ công nhân, khu dịch vụ công cộng sau đó thoát ra hệ thống cống thu gom.

- Hệ thống cống gom được thiết kế tự chảy đi qua tất cả các công trình để thu nước thải sinh hoạt, sau đó gom về 2 bể tự hoại trước khi đầu nối vào hệ thống nước thải chung của Khu công nghiệp.

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống, trên từng tuyến ống có đặt những hố ga.

- Bố trí đường ống: đường ống bố trí dạng mạng dọc theo các trục đường giao thông.

- Bố trí hố ga: bố trí theo tuyến ống, trên vỉa hè theo cự ly thích hợp, có nắp đan đậy...

- Nước thải được vận chuyển trong hệ thống ống kín, bố trí trong vỉa hè.

- Loại ống dùng: cống BTCT, D300.

##### **b. Vệ sinh môi trường:**

- Tiêu chuẩn rác thải: 1.3 kg/ người/ ngày

- Tổng lượng rác thải cho toàn khu trong 1 ngày: 14,04 tấn/ ngày

- Chất thải rắn sinh hoạt gồm rác vô cơ (thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại, vỏ hộp...) và rác hữu cơ (chất thải từ dịch vụ ăn uống, vỏ trái cây, rau thừa...), cần phải được phân loại ngay từ nguồn... nhằm giảm tối thiểu chi phí xử lý rác.

- Rác thải trong khu vực dự án được Công ty công trình công cộng Hải Phòng thu gom và vận chuyển đưa về bãi rác tập trung của thành phố.

##### **7.5 Quy hoạch hệ thống cấp điện:**

- Nguồn điện được cấp từ lưới điện 22kV, trực tiếp nhận điện từ dây 22 kV của khu công nghiệp từ đường N3 và được ngầm hóa toàn dự án đến các trạm biến áp từng khu vực.

- Theo QĐ 1208/QĐ-TTg ngày 21/7/2011 của thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011 – 2020 có xét đến năm 2030 từng bước ngầm hóa lưới điện tại các thành phố thị xã, Đơn vị tư vấn đề xuất phương án ngầm hóa hệ thống điện nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị cho toàn khu và xu thế phát triển chung của đô thị hiện đại.

- Lưới điện hạ thế đi ngầm dọc các hành lang của trục đường chính đến các đến tủ điện hạ thế để cung cấp điện cho các khu vực.

- Chiếu sáng công cộng:

+ Mạng điện chiếu sáng cho khu quy hoạch được cấp từ các tủ điều khiển hạ thế 0.4kV gần nhất, bằng tuyến cáp điện đi ngầm.

+ Sử dụng đèn cao áp khí Natri 250W/220V gắn trên trụ cao 8~10m (tính luôn cao độ trụ + cần đèn) để chiếu sáng trục đường giao thông.

+ Các loại đèn này được chọn tùy theo cảnh quan nơi lắp đặt. Hệ thống chiếu sáng được điều khiển tự động hoặc bằng tay.

### **7.6 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là một hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của khu vực.

- Hệ thống nội bộ ở đây là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho toàn khu.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng thông tin mới nhằm đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc với băng thông rộng, cùng lúc sử dụng nhiều dịch vụ khác nhau như: Điện thoại, Fax, Internet ADSL ...

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện:**

- Giao phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện An Dương phối hợp với Ban Quản lý Khu công nghiệp Trảng Duệ, Giám đốc Công ty TNHH LG Display Việt Nam Hải Phòng và các cơ quan, đơn vị liên quan công bố công khai đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất xây dựng Ký túc xá cho người lao động dự án LG Display Hải Phòng tại KCN Trảng Duệ, huyện An Dương để quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất xây dựng Ký túc xá cho người lao động dự án LG Display Hải Phòng tại KCN Trảng Duệ, huyện An Dương do Công ty TNHH tư vấn và đầu tư xây dựng Quốc Tế lập được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch. Công ty TNHH tư vấn và đầu tư xây dựng Quốc Tế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ dự án về quy mô, phạm vi ranh giới, tỷ lệ, toạ độ của Đồ án theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, cơ quan, tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện An Dương xem xét, giải quyết theo quy định.

- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm triển khai các thủ tục tiếp theo quy định.

**Điều 4.** Các ông (bà) Chánh Văn phòng huyện, Trưởng phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Ban Quản lý Khu công nghiệp Trảng Duệ, Giám đốc Công ty TNHH LG Display Việt Nam Hải Phòng và Thủ trưởng các ngành, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

### **Nơi nhận:**

- TT Huyện ủy,
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 4;
- VP huyện; KTHT;
- Lưu: VT.



**Lê Anh Quân**

10/10/10

-----

-----

