

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG AN DƯƠNG**

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

Số: 1733 /QĐ-UBND

An Dương, ngày 02 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG AN DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Các Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Các Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Quy hoạch;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025); Các Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và 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 423/QĐ-TTg ngày 11/3/2026 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung thành phố hải Phòng đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075;

Căn cứ Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (được điều chỉnh bởi Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng);

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương;

Căn cứ Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 10/7/2026 của Ủy ban nhân dân phường An Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương trên địa bàn phường An Dương;

Căn cứ Quyết định số 350/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 và số 1410/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương, thành phố Hải Phòng);

Căn cứ Văn bản số 3662/PC07-Đ2 ngày 17/9/2026 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về PCCC đối với Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương);

Căn cứ Văn bản số 12305/SNNMT-QLĐĐ ngày 21/9/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tham gia ý kiến về Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương);

Căn cứ Văn bản số 11463/SXD-PTĐT ngày 28/9/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội phường An Dương của Công ty TNHH Bê tông xây dựng Phúc Tiến;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 258-TB/ĐU ngày 29/9/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy về quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 288/TTr-QH ngày 01/10/2026 của Công ty TNHH Bê tông xây dựng Phúc Tiến về việc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương) và Báo cáo thẩm định số 05/BC-HĐTĐ ngày 30/9/2026 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị phường An Dương.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương) với nội dung như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Vị trí: địa giới hành chính phường An Dương, thành phố Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới: Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024, xác định khu đất lập quy thuộc các lô I.2-17, I.2-18, I.2-78.
- Quy mô diện tích: 74.374,4 m².
- Thời hạn lập quy hoạch: Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa các quy hoạch cấp trên như Quy hoạch chung thành phố, quy hoạch phân khu Khu vực đô thị An Dương.

- Góp phần chỉnh trang đô thị, tăng cường công tác quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng, tạo thêm nguồn thu cho ngân sách nhà nước, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội phường An Dương nói riêng và thành phố Hải Phòng nói chung.

- Làm cơ sở quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, phát triển các dự án đầu tư xây dựng, giao đất, thiết kế công trình, cấp giấy phép xây dựng.

- Tổ chức không gian, khai thác cảnh quan hợp lý trên nguyên tắc đồng bộ, hài hoà cảnh quan hiện hữu.

- Xác định tính chất, chức năng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn để có thể lập dự án đầu tư. Xây dựng Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch cơ cấu sử dụng đất, cơ cấu chia lô, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam, phù hợp với nhu cầu phát triển cho một khu dân cư theo hướng hiện đại và bền vững.

- Đảm bảo phát triển đô thị theo quy hoạch, có tổ chức và đảm bảo môi trường bền vững, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả.

3. Tính chất - chức năng

- Là khu dân cư.

- Bao gồm các chức năng: Nhà ở, giáo dục; dịch vụ; khu xử lý; tuyến mương phục vụ nông nghiệp, bãi đỗ xe, vườn hoa, sân chơi - đường dạo, đường giao thông.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Dân số sự kiến: 3.614 người.

- Tuân thủ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Tuân thủ một số chỉ tiêu và quy định của đồ án cấp trên: Quy hoạch chung thành phố, quy hoạch phân khu Khu vực đô thị An Dương.

- Cụ thể một vài chỉ tiêu không chế như sau:

+ Dân số:

- Nhà ở liền kề: Dự kiến trung bình 4 người/hộ (lô đất)

- Nhà ở chung cư: Dự kiến trung bình 3 người/hộ (căn hộ)

+ Đất ở cho hộ gia đình: Từ 75 m² - 110 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa:

- Đất ở liền kề: từ 80% - 100%
 - Đất ở xã hội: 40%
 - Đất dịch vụ: 80%
 - Đất nhà trẻ: 40%
 - Đất cây xanh, vườn hoa: 5%
- + Tầng cao tối đa:
- Đất ở liền kề: 5 tầng
 - Đất ở xã hội: 9 tầng
 - Đất dịch vụ: 3 tầng
 - Đất nhà trẻ: 3 tầng
 - Đất cây xanh, vườn hoa: 1 tầng
- + Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình:
- Nhà chung cư: 20%
 - Công trình giáo dục: 30%
- + Đất cây xanh nhóm nhà tối thiểu: 1m²/người
- + Nước sinh hoạt: 200l/người/ngày-đêm
- + Nước dùng cho trường mầm non: 75l/cháu/ngày-đêm
- + Nước dùng cho công cộng, dịch vụ: 2l/m² sàn/ngày-đêm
- + Nước tưới cây: 3 l/m²/ngày đêm
- + Nước rửa đường: 0,4 l/m²/ngày đêm
- + Cấp điện sinh hoạt: 1,5kW/người
- + Cấp điện trường mầm non: 0,2kW/cháu
- + Cấp điện công cộng, dịch vụ: 85W/m² sàn.
- + Cấp điện hạ tầng kỹ thuật: 300kW/ha.
- + Chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5W/m².
- + Cấp điện chiếu sáng đường phố: 1W/m².
- + Chỉ tiêu chất thải rắn công cộng phát sinh: 0,5 tấn/ha.
- + Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt phát sinh: 1,3kg/người-ngày.
- + Chỉ tiêu lượng nước thải phát sinh: ≥ 80% chỉ tiêu cấp nước
- + Thuê bao hữu tuyến: 01 thuê bao/200m² công cộng; 01 thuê bao/01 hộ;
- + Thuê bao vô tuyến: 200 thuê bao/100 dân (định hướng Quy hoạch chung).

5. Các nội dung quy hoạch

a. Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
		(m2)	(%)	(lô)	(ng)
1	Đất ở	36.407,9	49,0	1.175	3.614
	<i>Đất ở thương mại</i>	7.278,6	20,0%	88	352
	<i>Đất ở xã hội</i>	29.129,3	80,0%	1.087	3.262
2	Đất cây xanh-TDĐT	6.598,0	8,9		
3	Đất giáo dục	2.441,2	3,3		
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	200,0	0,3		
5	Đất mặt nước	1.465,6	2,0		
6	Đất dịch vụ	1.186,1	1,6		
7	Đất giao thông	26.075,6	34,9		
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	897,0			
	<i>Đường giao thông</i>	25.178,6			
	Tổng diện tích quy hoạch	74.374,4	100,0		

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD TĐ	TCTĐ	HS SĐĐ	Số lô/Căn hộ	Dân số
			(m2)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)	(lô)	(người)
1		Đất ở	36.407,9	49,0	-	-	-	1.175	3.614
a		Đất ở thương mại	7.278,6	20,0	99,2	5	4,96	88	352
	N1	Đất nhà ở liền kề	2.030,9		99,1	5	4,96	25	100
		1	95,8		94,2	5	4,71		
		2 đến 3	75,0		100,0	5	5,00		
		4 đến 5	84,0		100,0	5	5,00		
		6 đến 7	75,0		100,0	5	5,00		
		8 đến 9	84,0		100,0	5	5,00		
		10 đến 11	75,0		100,0	5	5,00		
		12 đến 13	84,0		100,0	5	5,00		
		14	108,5		88,3	5	4,42		
		15	75,0		100,0	4	4,00		
		16 đến 17	84,0		100,0	4	4,00		
		18 đến 19	75,0		100,0	4	4,00		
		20	84,0		100,0	4	4,00		
		21 đến 22	75,0		100,0	4	4,00		
		23	84,0		100,0	4	4,00		
		24	75,0		100,0	4	4,00		
		25	86,6		100,0	4	4,00		
	N2	Đất nhà ở liền kề	2.652,5		98,7	5	4,94	31	124
		1	104,2		89,2	5	4,46		
		2	84,0		100,0	5	5,00		
		3	75,0		100,0	5	5,00		
		4 đến 5	84,0		100,0	5	5,00		
		6 đến 7	75,0		100,0	5	5,00		

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD TĐ	TCTĐ	HS SĐĐ	Số lô/Căn hộ	Dân số
			(m2)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)	(lô)	(người)
		8 đến 9	84,0		100,0	5	5,00		
		10	75,0		100,0	5	5,00		
		11 đến 12	84,0		100,0	5	5,00		
		13	92,3		97,7	5	4,89		
		14 đến 17	82,5		100,0	4	4,00		
		18 đến 27	87,0		100,0	4	4,00		
		28 đến 29	101,5		89,7	4	3,59		
		30 đến 31	82,5		100,0	4	4,00		
	N3	Đất nhà ở liền kề	2.595,2		99,7	5	4,99	32	128
		1 đến 8	75,0		100,0	5	5,00		
		9 đến 15	87,0		100,0	4	4,00		
		16 đến 22	75,0		100,0	4	4,00		
		23	97,8		92,2	4	3,69		
		24 đến 30	87,0		100,0	4	4,00		
		31	79,4		100,0	5	5,00		
		32	75,0		100,0	5	5,00		
b		Đất ở xã hội	29.129,3	80,0	40,0	9	3,60	1.087	3.262
	C1	Đất nhà chung cư	6.704,1		40,0	9	3,60	250	751
	C2	Đất nhà chung cư	6.291,0		40,0	9	3,60	235	705
	C3	Đất nhà chung cư	5.587,5		40,0	9	3,60	209	626
	C4	Đất nhà chung cư	10.546,7		40,0	9	3,60	393	1.180
2		Đất cây xanh-TDĐT	6.598,0	8,9	5,0	1	0,05		
	X1	Vườn hoa, sân chơi	2.014,0		5,0	1	0,05		
	X2	Vườn hoa, sân chơi	4.584,0		5,0	1	0,05		
3		Đất giáo dục	2.441,2	3,3	40,0	3	1,20		
	MN	Trường mầm non	2.441,2		40,0	3	1,20		
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	200,0	0,3	-	-	-		
	KT	Đất khu xử lý nước thải (bể ngầm)	200,0						
5		Đất mặt nước	1.465,6	2,0	-	-	-		
	KM1	Kênh, mương	806,6						
	KM2	Kênh, mương	659,0						
6		Đất dịch vụ	1.186,1	1,6	80,0	3	2,40		
	DV	Đất dịch vụ	1.186,1		80,0	3	2,40		
7		Đất giao thông	26.075,6	34,9	-	-	-		
		Đất bãi đỗ xe	897,0		-	-	-		
	P1	Đất bãi đỗ xe	90,0		-	-	-		
	P2	Đất bãi đỗ xe	807,0		-	-	-		
		Đường giao thông	25.178,6		-	-	-		
		Tổng diện tích quy hoạch	74.374,4	100,0					

Chú thích

- MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng tối đa
- TCTĐ: Tầng cao tối đa
- HSSĐĐ: Hệ số sử dụng đất

b. Quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Giữ lại tuyến đường hiện trạng chạy ngang khu đất.

- Tổng thể được chia thành các không gian chính:

+ Không gian xây dựng nhà ở: Công trình nhà ở thương mại (nhà liền kề) phân bố nằm ở giữa khu đất, nằm tiếp giáp với các trục đường chính trong khu đất kết hợp sân chơi – vườn hoa. Công trình nhà ở xã hội (chung cư): Được phân tán ra 2 phía Bắc, Nam khu đất tiếp giáp với các trục đường giao thông quy hoạch.

+ Không gian xây dựng công trình dịch vụ: Nằm phía Đông khu đất thuận lợi kết nối với khu vực dân cư.

+ Không gian xây dựng nhà trẻ: Nằm về phía Nam khu vực, bãi đỗ xe ở trung tâm khu đất. Khu xử lý kết hợp với khu cây xanh vườn hoa tập trung.

c. Tổ chức không gian xây dựng công trình ngầm

- Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm:

+ Vị trí khu đất: Lô đất có ký hiệu số 5 (chi tiết tại bản vẽ QH-09).

+ Tính chất, chức năng: Là đất khu xử lý nước thải (bể ngầm).

+ Vị trí đầu nối: Theo thiết kế chi tiết công trình giai đoạn sau.

- Hệ thống công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm; cống, bể kỹ thuật và trạm bơm dâng: Được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

d. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

d1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

*) Giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh 351 có lộ giới 28,0m (mặt cắt 1-1), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $2 \times 8,0\text{m} = 16,0\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách = 2,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 30,0m (mặt cắt 2-2), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách = 5,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 17,5m (mặt cắt 5-5), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 7,5m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 16,0m (mặt cắt 7-7), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 8,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 13,0m (mặt cắt 8-8), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 7,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Đầu nối khu vực lập quy hoạch với Đường tỉnh 351:

+ Tuyến đường tiếp giáp Ranh giới phía Tây của khu vực lập quy hoạch hiện trạng đang kết nối với Đường tỉnh 351; Giai đoạn đầu vẫn giữ nguyên theo hiện trạng. Giai đoạn sau khi thực hiện quy hoạch Đường tỉnh 351 điểm đầu nối này sẽ được thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

+ Tuyến đường có lộ giới 30,0m, vị trí đầu nối với Đường tỉnh 351 tuân thủ theo Quy hoạch phân khu 1/2000 khu đô thị An Dương tại Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố. Việc thỏa thuận đầu nối sẽ được thực hiện trong các bước tiếp theo khi triển khai dự án và sẽ được thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

*) Giao thông trong khu vực quy hoạch:

- Đường có lộ giới 34,5m (mặt cắt 3-3), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $7,0m + 7,5m = 14,5m$; Chiều rộng mương nước giữa = $9,0m$; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $3,0m + 1,0m + 4,0m + 3,0m = 11,0m$.

- Đường có lộ giới 40,5m (mặt cắt 4-4), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $7,0m + 7,5m = 14,5m$; chiều rộng mương nước giữa = $9,0m$; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $3,0m + 1,0m + 5,0m + 8,0m = 17,0m$.

- Đường có lộ giới 19,0m (mặt cắt 6-6), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $9,0m$; chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 5,0m = 10,0m$.

- Đường tiếp giáp Ranh giới phía Bắc trùng với đường hiện trạng kết nối từ Đường tỉnh 351, có lộ giới 13,0m (mặt cắt 8-8), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $7,0m$; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 3,0m = 6,0m$.

- Bên trong khu vực là hệ thống sân đường kết nối các Khu chức năng với giao thông nội bộ và giao thông đối ngoại, chiều rộng $3,5m \div 15,0m$.

- Quy hoạch 02 bãi đỗ xe tập trung diện tích $897,0m^2$.

- Bãi đỗ xe trong các khu chung cư: Bố trí bãi đỗ xe kết hợp với cảnh quan sân bãi và cây xanh; Bố trí chỗ để xe trong tầng 1 của toà nhà (Chỗ đỗ xe sẽ được tính toán, bố trí cụ thể ở bước thiết kế kỹ thuật của Dự án).

d2. Quy hoạch hệ thống công trình chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền xây dựng $\geq +2,46m$ (Hệ cao độ Lục địa).

- Mạng lưới cống thoát nước mưa:

+ Quy hoạch mương nắp đan B300 đến B500.

+ Quy hoạch đường cống tròn bê tông cốt thép có đường kính từ D400 đến D1800 chôn ngầm dọc đường quy hoạch; cống qua đường BxH=2x(2000x2000).

+ Quy hoạch đường cống hộp bê tông cốt thép kích thước BxH = 2500x2000.

+ Hướng thoát nước mưa: Nước mưa thoát ra kênh Đặng Lê.

- Hoàn trả kênh thoát nước hiện trạng:

+ Kênh Đặng Lê: Giữ nguyên tuyến kênh Đặng Lê là trục thoát nước chính, cải tạo kênh với chiều rộng 9,0m, đồng thời nạo vét đáy để kênh đảm bảo tiêu thoát nước. Kết cấu đoạn kênh qua khu vực quy hoạch bằng tường thẳng bê tông cốt thép; Giai đoạn đầu, cống hộp BxH=2x(2000x2000) kết nối kênh quy hoạch với kênh Đặng Lê hiện trạng; giai đoạn sau, cống hộp BxH=2x(2000x2000) sẽ kết nối với kênh quy hoạch (theo Đồ án phân khu đã được phê duyệt).

+ Kênh Đàm Ma: Để tiêu thoát cho khu vực quy hoạch và thoát nước cho đường hiện trạng phía Tây. San lấp đoạn kênh trong khu vực lập quy hoạch và hoàn trả thoát nước bằng tuyến cống hộp chôn ngầm kích thước BxH=2500x2000, hướng thoát ra kênh Đặng Lê.

+ Kênh Bãi Than 1: Để tiêu thoát cho khu vực quy hoạch và đường tỉnh 351. San lấp đoạn kênh Bãi Than 1 trong khu vực quy hoạch và hoàn trả thoát nước bằng tuyến cống tròn kích thước D1200 và cống D1800, hướng thoát về phía kênh Đặng Lê.

- Hoàn trả thoát nước dân cư hiện trạng (do chênh cao độ):

+ Đối với khu dân cư giáp đường tỉnh 351: Bố trí mương nắp đan B500 dọc theo sau dãy nhà hiện trạng, hướng thoát vào cống D1200 và D1800 quy hoạch, hướng thoát ra kênh Đặng Lê.

+ Đối với khu dân cư phía Bắc: Bố trí mương nắp đan B500 dọc theo hè đường quy hoạch, hướng thoát vào cống D800 và D1000 quy hoạch, hướng thoát ra kênh Đặng Lê.

+ Đối với khu dân cư phía Tây: Bố trí mương nắp đan B500 dọc theo hè đường quy hoạch, hướng thoát vào cống D800 và cống hộp BxH = 2500x2000 quy hoạch, hướng thoát ra kênh Đặng Lê.

+ Đối với khu dân cư phía Nam: Bố trí mương nắp đan B500 dọc theo dải cây xanh, dọc theo hè đường quy hoạch, hướng thoát vào cống D1000 quy hoạch, hướng thoát ra kênh Đặng Lê.

d3. Quy hoạch hệ thống công trình cấp nước

- Nguồn cấp: Tuân thủ theo quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương.

+ Giai đoạn đầu: Từ nhà máy nước Vật Cách, thông qua đường ống cấp nước Ø300 hiện trạng. Nhà máy nước Vật Cách có công suất hiện có 40.000

m³/ngày-đêm, đến năm 2030 đạt công suất quy hoạch 100.000 m³/ngày-đêm.

+ Giai đoạn sau: Kết hợp nguồn cấp từ nhà máy nước Kim Sơn, công suất quy hoạch đến năm 2030 đạt 50.000 m³/ngày-đêm.

- Mạng lưới đường ống:

+ Quy hoạch tuyến ống cấp nước Ø200 và Ø160 đầu nối với đường ống cấp nước Ø300 hiện trạng.

+ Quy hoạch ống cấp nước có kích thước từ Ø40 đến Ø200.

+ Đối với khu đất ở xã hội: Quy hoạch bể ngầm, trạm bơm sinh hoạt và PCCC; Vị trí, công suất trạm bơm và dung tích bể nước sẽ được xác định cụ thể ở các bước tiếp theo của dự án.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt chung với mạng lưới cấp nước chữa cháy.

+ Bố trí 10 trụ cấp nước chữa cháy trên các tuyến ống cấp nước từ Ø125 đến Ø200. Các trụ cấp nước chữa cháy có thể sử dụng trụ nổi hoặc trụ ngầm dưới mặt đất.

+ Ngoài ra, sử dụng kết hợp với nước từ kênh Đặng Lê để phục vụ cấp nước chữa cháy.

- Ghi chú:

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài nhà và công trình. Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà và công trình được xác định tại các bước tiếp theo của Dự án.

+ Đối với khu đất ở xã hội: Mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt. Vị trí, số lượng các trụ cấp nước chữa cháy ngoài nhà và mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà, công trình sẽ được xác định tại các bước tiếp theo của Dự án.

d4. Quy hoạch hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện:

+ Giai đoạn đầu: Nguồn cấp từ TBA 110/22kV An Lạc.

+ Giai đoạn sau: Kết hợp nguồn cấp từ TBA 110/22kV An Dương (theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng đã được phê duyệt tại quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024).

- Trạm hạ thế:

+ Quy hoạch 06 trạm hạ thế 22/0,4kV, công suất từ 320kVA đến 2x1000kVA cấp nguồn cho các phụ tải quy hoạch.

- + Di chuyển TBA Đặng Cương 9 ra ngoài ranh giới quy hoạch.
- + Hình thức trạm: Sử dụng trạm kiốt (là loại trạm biến áp được thiết kế dạng vỏ kín) để đảm bảo cảnh quan đô thị.
 - Lưới cao áp 220kV: Lưới điện cao áp 220kV hiện trạng được giữ nguyên đồng thời đảm bảo khoảng cách tối thiểu từ dây dẫn điện ngoài cùng trở ra là 6m.
 - Lưới trung áp 22kV: Quy hoạch cáp ngầm 22kV-AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 3x300mm².
 - Lưới hạ áp 0,4kV: Từ các trạm hạ thế, cấp nguồn đến các phụ tải bằng cáp ngầm 0,4kV-CU/XPLE/PVC, tiết diện từ 4x16mm² đến 4x300mm².
- Chiếu sáng:
 - + Nguồn chiếu sáng: Lấy từ trạm hạ thế của khu vực quy hoạch.
 - + Điều khiển chiếu sáng trong khu vực bằng hệ thống tự động theo thời gian.
 - + Đèn chiếu sáng (khuyến khích sử dụng đèn thông minh, đèn năng lượng mặt trời): Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường; Công suất 115-150w/đèn; Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I.
 - + Lưới chiếu sáng: Được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm riêng 0,4kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 4x10mm².

d5. Quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải:
 - + Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng thoát nước mưa.
 - + Quy hoạch đường cống thu gom nước thải kích thước D200, D300.
 - + Quy hoạch trạm xử lý nước thải ngầm, công suất 900 m³/ngày-đêm.
 - Nước thải phải được xử lý đạt cột B theo QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung, trước khi thoát ra môi trường (Ghi chú: Vị trí điểm xả, giá trị giới hạn cho phép của các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt sẽ được cơ quan Nhà nước xác nhận ở bước tiếp theo của Dự án).
 - + Hướng thoát nước thải: Nước sau xử lý thoát ra kênh Đặng Lê.
- Quản lý chất thải rắn:
 - + Bố trí 01 điểm tập trung chất thải rắn, vị trí gần trạm xử lý nước thải.
 - + Khu vực nhà ở liền kề: Thu gom, vận chuyển chất thải rắn theo giờ quy định.
 - + Đối với các chung cư, trường học, khu vực dịch vụ: Hệ thống thu gom chất thải rắn sẽ được thiết kế riêng ở bước lập Dự án đầu tư.

+ Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom vận chuyển về khu xử lý CTR của Thành phố để xử lý.

d6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đầu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn phường An Dương.

- Quy hoạch tuyến đường ống đặt sẵn, đường kính ống D110.

- Bố trí 02 trạm BTS đảm bảo phục vụ theo bán kính, phủ sóng toàn bộ diện tích của khu vực quy hoạch. Ngoài ra, căn cứ vào biến động dân cư khu vực quy hoạch, các nhà mạng sẽ lắp đặt thêm trạm BTS.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Sau khi Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương) được phê duyệt, các Phòng: Kinh tế; Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công ty TNHH Bê tông xây dựng Phúc Tiến, Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng có trách nhiệm:

1. Công ty TNHH Bê tông xây dựng Phúc Tiến:

- Số hóa hồ sơ quy hoạch và các tài liệu liên quan (Cơ sở dữ liệu số cơ bản (HoSoBASIC), Cơ sở dữ liệu số pháp lý (HoSoScan), Cơ sở dữ liệu số địa lý (HoSoGIS)) gửi Sở Xây dựng, Phòng Kinh tế và các đơn vị liên quan mỗi đơn vị 01 USB lưu trữ và 01 Bộ hồ sơ quy hoạch bản chính chậm nhất là 10 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Lập Hồ sơ cấm mốc quy hoạch, trình Ủy ban nhân dân phường An Dương ban hành, làm cơ sở triển khai thực hiện cấm mốc giới theo đồ án quy hoạch chậm nhất là 10 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án này.

- Tổ chức hệ thống quản lý chất lượng công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình thuộc dự án theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Thực hiện đúng các quy định về môi trường.

- Trình cấp có thẩm quyền thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng trình tự xây dựng cơ bản hiện hành.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực phải đồng bộ. Đề nghị Chủ đầu tư khi triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật (hồ sơ thiết kế san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc, ...) phải được các cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đấu nối và có ý kiến thẩm định.

- Trong quá trình thi công xây dựng công trình và sau khi hoàn thành đưa vào hoạt động, Chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

- Khi triển khai thiết kế kiến trúc các công trình ngoài dân dụng và các công trình công cộng phải đảm bảo các yêu cầu của Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định về đầu tư xây dựng hiện hành.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định của Luật Xây dựng, Luật Đất đai.

- Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý và năm theo quy định.

- Công bố quy hoạch, triển khai thực hiện dự án đúng theo trình tự xây dựng và các quy định hiện hành.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Phòng Kinh tế thẩm định, trình Ủy ban nhân dân phường An Dương xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng:

- Phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch. Cá nhân người chủ trì và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Phải thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

3. Phòng Kinh tế:

Chủ trì, tham mưu UBND phường trong việc tổ chức công bố công khai quy hoạch, hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện.

4. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường:

Chủ trì hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện giám sát xây dựng theo quy hoạch và các nội dung khác theo yêu cầu.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND; Trưởng các phòng: Kinh tế; Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Công ty TNHH Bê tông xây dựng Phúc Tiến; Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Đảng ủy, TT. HĐND phường;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Tiến Phong