

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN AN LÃO

Số: 4738/QĐ-UBND

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

An Lão, ngày 16 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN AN LÃO

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch, Luật đầu tư, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật đấu thầu;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

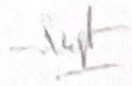
Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;



Căn cứ Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND thành phố về việc ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 4119/QĐ-UBND ngày 06/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện An Lão;

Căn cứ Quyết định số 1523/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện An Lão về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng đến năm 2030;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 07/HĐ-TĐ ngày 16/01/2025 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng và Công ty TNHH OKAYO Việt Nam;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH OKAYO Việt Nam số AA 00246659 ngày 17/01/2025, với diện tích 13.250,6 m², loại đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 2463/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 của UBND huyện An Lão về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão;

Căn cứ Biên bản Tổng hợp phiếu xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư giữa Công ty TNHH Work & Wonder Alpha và UBND xã An Tiến;

Căn cứ Tờ trình số 19/TTr-QH ngày 22/4/2025 của Công ty TNHH Okayo Việt Nam về việc xin thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão;

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án của các Sở ngành liên quan: Số 1640/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Số 1092/CAHP-PC07 ngày 29/4/2025 của Công an thành phố; Số 2081/SCT-QLCN ngày 08/5/2025 và 2420/SCT-QLCN ngày 28/5/2025 của Sở Công thương; Số 2503/SXD-QHKT ngày 28/4/2025 và 3318/SXD-QHKT ngày 29/5/2025 của Sở Xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 687-TB/HU ngày 03/6/2024 của Huyện ủy An Lão thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão;

Căn cứ Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão do đơn vị tư vấn Công ty TNHH Work & Wonder Alpha lập, đã cập nhật, bổ sung theo các ý kiến tham vấn của các Sở ngành, UBND huyện và các đơn vị có liên quan;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 359/TTr-KTHT&ĐT ngày 09/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão với nội dung sau:

[Signature]

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới:

a) Vị trí: Vị trí nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc và Phía Đông: giáp đất công nghiệp;

- Phía Nam: giáp tuyến đường DT 357;

- Phía Tây: giáp tuyến đường DH33.

3. Quy mô, diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu là **13.249,65 m²**.

4. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Là khu đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

- Bao gồm các khu chức năng: Nhà xưởng, kho; các công trình phụ trợ (nhà văn phòng điều hành, nhà bảo vệ, nhà vệ sinh, nhà để xe); các công trình hạ tầng kỹ thuật (nhà trạm bơm - bể ngầm PCCC, bể xử lý nước thải); khuôn viên cây xanh - sân đường nội bộ.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch là 13.249,65 m², được quy hoạch các công trình chức năng cụ thể trong bảng sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất xây dựng công trình	6.901,33	52,09
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	110,99	0,84
3	Đất cây xanh, thảm cỏ, hồ nước	2.678,55	20,21
4	Đất sân đường nội bộ, bãi đỗ xe	3.558,78	26,86
	Diện tích khai thác dự án	13.249,65	100,00
	Tổng diện tích quy hoạch	13.249,65	

Handwritten signature

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	MDXD TD	TCTT- TCTD	HS SDD
			(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
1		Đất xây dựng công trình	6.901,33	52,09		1-3	
	Số 1	Khu xưởng 1	2.541,02			1	
	Số 2	Khu xưởng 2	1.534,60			1	
	Số 3	Khu xưởng 3	1.319,99			1	
	Số 4	Nhà văn phòng điều hành, bán hàng và trưng bày sản phẩm	300,00			3	
	Số 5	Khu vực mái che thành phẩm	500,00			1	
	Số 6	Sân thể thao	174,11			1	
	Số 7	Nhà bảo vệ	7,50			1	
	Số 8	Nhà văn hóa	30,00			1	
	Số 9	Nhà vệ sinh (2 nhà)	39,00			1	
	Số 10	Mái canopy	455,11				
2		Đất hạ tầng kỹ thuật	110,99	0,84			
	Số 11	Nhà bơm	19,99			1	
	Số 12	Nhà rác + trạm xử lý nước thải	70,00			1	
	Số 13	Bể xử lý nước thải ngầm	0,00			1	
	Số 18	Trạm biến áp	21,00				
3		Đất cây xanh, thảm cỏ, hồ nước	2.678,55	20,21			
4		Đất sân đường nội bộ, bãi đỗ xe	3.558,78	26,86			
		Tổng diện tích quy hoạch	13.249,65				

Chú thích

- MDXDTĐ: Mật độ xây dựng tối đa.

- TCTT - TCTD: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối đa.

- HS SDD: Hệ số sử dụng đất.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức 1 trục giao thông chính theo hướng Tây Bắc - Đông Nam kết nối đường ĐH33. Các trục giao thông phụ trợ vuông góc trục giao thông chính.

- Cổng chính tiếp giáp với đường ĐH33, nhà bảo vệ đặt tiếp giáp với cổng chính.

- Các nhà xưởng kho bố trí dọc theo các tuyến đường được quy hoạch, được quản lý xây dựng theo một tổng thể hài hoà về hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ

— hct

quan chung. Các công trình nhà xưởng khi xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, cao độ san nền, mật độ xây dựng, tầng cao, hình khối màu sắc kiến trúc, tổ chức cây xanh sân vườn theo quy định quản lý.

- Khu nhà văn phòng điều hành, tổ chức vận hành công ty và trưng bày sản phẩm được bố trí ở phía trước, cạnh sân đường từ cổng chính, giáp với trục đường giao thông đối ngoại. Tại đây sẽ xây dựng công trình nhà văn phòng, là điểm nhấn tạo cảnh quan cho tổng thể khu đất.

- Cây xanh được bố trí thành dải dọc tường bao của khu đất, xung quanh đan xen là các công trình phụ trợ và các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo khoảng cách ly, cải thiện vi khí hậu và tạo cảnh quan cho khu đất.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch giao thông

*) Giao thông đối ngoại:

- Phía Nam: Giáp đường ĐT 357, hiện trạng mặt đường rộng $B_n = 12m$, nền đường rộng $B_n = 14m$;

- Phía Đông: Giáp đường ĐH33, hiện trạng mặt đường rộng $B_n = 5m$, nền đường rộng $B_n = 9m$.

*) Giao thông nội bộ:

- Kết nối Cổng với đường ĐH33 có lộ giới 12,8m (mặt cắt 2-2): Chiều rộng mặt đường = 12,8m.

- Đoạn đường kết nối tiếp theo giữa Nhà xưởng 01; Nhà xưởng 02 và công trình phụ trợ 06, công trình nhà trưng bày 05 lộ giới 22,0m và 6,0m (mặt cắt 3-3): Chiều rộng mặt đường = 6,0m.

- Đoạn đường kết nối giữa Nhà kho 01 và Nhà xưởng 02 (mặt cắt 4-4): Chiều rộng mặt đường 6,0m.

- Đoạn đường phía cuối Nhà xưởng 01, 02, 03 đến giải cây xanh, hồ PCCC có lộ giới 6,0m (mặt cắt 6-6): Chiều rộng mặt đường = 6,0m.

- Đoạn đường giữa Công trình mở rộng linh hoạt 17 và Ranh giới khu đất có lộ giới 3,5m (mặt cắt 7-7): Chiều rộng mặt đường = 3,5m.

- Bố trí sân bãi giữa Nhà văn phòng, nhà xưởng 02 và giải cây xanh sát cổng chính công trình.

b. Quy hoạch san nền

- Xác định cao độ nền xây dựng:

+ Độ dốc thiết kế san nền từ 0,2% đến 0,4%.

+ Cao độ nền xây dựng: $\geq +2,3m$ (theo Quyết định số 323/QĐ-TTg phê duyệt quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050).

- Vật liệu đắp nền:

+ San lấp nền thành từng lớp, đầm nén đạt $K=0,9$.

+ Vật liệu đắp nền dùng cát đen.

c. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống: Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải.

- Dựa vào độ dốc san nền, nước mưa chảy vào hệ thống mương và thoát vào đường cống hộp quy hoạch và thoát ra Sông Lạch Tray.

- Quy hoạch tuyến mương nắp đan B500 đầu nối với mương nắp đan hiện trạng.

- Quy hoạch các tuyến mương nắp đan B400, B500 trong khu vực.

- Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm với khoảng cách từ 40m đến 50m.

d. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Cầu Nguyệt.

+ Giai đoạn đầu cấp nước thông qua đường ống cấp nước hiện trạng DN250.

+ Giai đoạn sau cấp nước từ đường ống quy hoạch DN315.

- Mạng lưới đường ống:

+ Quy hoạch đường ống cấp nước có kích thước từ DN40 đến DN110. Vật liệu ống là HDPE. Các đoạn ống qua đường lồng trong ống thép hoặc các ống có tính năng kỹ thuật tương đương và phải có biện pháp bảo vệ tương ứng và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

e. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Khu vực lập quy hoạch đang sử dụng điện từ Trạm biến áp 110kV An Lão được xây dựng tại xã Quốc Tuấn, với quy mô lắp đặt 2 máy biến áp 110kV, mỗi máy có công suất 40MVA

- Lưới điện: Có tuyến điện 35kV và tuyến 22kV dọc đường phía Nam.

- Quy hoạch 01 trạm biến áp 22/0,4kV; công suất 1000kVA.

- Hình thức trạm: Sử dụng trạm kiốt để đảm bảo cảnh quan đô thị.

f. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

*) Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng, tự chảy.

- Nước thải phát sinh trong khu quy hoạch được xử lý sơ bộ, sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom nước thải và thoát về trạm xử lý nước thải.

- Quy hoạch đường cống thu gom nước thải kích thước HDPE-D200, độ dốc tối thiểu $i_{min} \geq 1/D$. Các đường cống nước thải được chôn ngầm dọc theo đường quy hoạch, độ sâu chôn cống tối thiểu (tính đến đỉnh cống): tại khu vực không có xe cơ giới qua lại là 0,3m; khu vực có xe cơ giới qua lại là 0,7m.

- Quy hoạch trạm xử lý nước thải ngầm, công suất 16,20 m³/ngày.đêm.

duy

- Hướng thoát nước thải: Nước thải được xử lý đạt cột A - giá trị C theo QCVN 40:2011/BTNMT sẽ thoát ra nguồn tiếp nhận theo QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, sau đó thoát vào cống thoát nước mưa.

*) Thu gom chất thải rắn

- Tổng lượng CTR: khoảng 0,38 tấn/ngày.

- Phân loại CTR ngay từ nguồn:

+ Chất thải rắn công nghiệp phân loại thành chất thải rắn thông thường và chất thải rắn nguy hại.

+ Chất thải rắn sinh hoạt phân loại thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày).

- Quy hoạch điểm tập trung chất thải rắn, diện tích 8m².

- CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp và chất thải nguy hại sẽ thuê các đơn vị có chức năng vận chuyển, và đưa về khu xử lý của Thành phố để xử lý.

g. 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 huyện An Lão; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ trong khu vực quy hoạch.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Bảo đảm các yêu cầu cảnh quan và môi trường trong quá trình xây dựng:

+ Đảm bảo diện tích cây xanh trong khu vực quy hoạch.

+ Việc xây dựng các công trình phải đảm bảo không làm rơi vãi các loại vật liệu xây dựng và các loại chất thải ra đường.

- Xây dựng nội quy bảo vệ môi trường phù hợp và được niêm yết tại những nơi dễ quan sát trong dự án.

- Bố trí cán bộ (chuyên trách hoặc kiêm nhiệm) có kiến thức, nghiệp vụ về bảo vệ môi trường theo dõi tình hình môi trường trong dự án.

- Thường xuyên theo dõi diễn biến môi trường dự án, tiến hành quan trắc môi trường trong dự án theo định kỳ lập báo cáo trình cấp quản lý theo quy định.

- Kịp thời phát hiện các hiện tượng suy thoái, ô nhiễm, sự cố môi trường trong dự án, thông báo ngay cho các cơ quan có trách nhiệm, đồng thời áp dụng các biện pháp ngăn ngừa và khắc phục hậu quả trong phạm vi khả năng.

- Xây dựng phương án, chuẩn bị phương tiện và các điều kiện cần thiết để ứng phó với các sự cố môi trường có thể xảy ra, hợp tác với các cơ quan hữu quan và tuân thủ các điều hành của cơ quan có thẩm quyền để khắc phục hậu quả do sự cố môi trường gây ra; thực hiện các biện pháp chống suy thoái và ô nhiễm môi trường.

[Handwritten signature]

* Một số nội dung chi tiết khác đã được thể hiện trong Thuyết minh + Bản vẽ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là “Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão”.

Điều 3. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

- Giao Công ty TNHH Okayo Việt Nam phối hợp với phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Nông nghiệp và Môi trường; Ủy ban nhân dân xã An Tiến và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão được duyệt theo quy định.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch. *(Quyết định phê duyệt quy hoạch này không thay thế giấy phép xây dựng).*

- Lập hồ sơ đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy trình cơ quan chức năng thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Chủ đầu tư phải có trách nhiệm lập hồ sơ gửi cơ quan có thẩm quyền thẩm định, báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định.

- Giao Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão phối hợp cùng đơn vị tư vấn; Ủy ban nhân dân xã An Tiến; phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Nông nghiệp và Môi trường và các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và triển khai tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và tổ chức triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa được quy định tại Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Tiến; Giám đốc Công ty TNHH Okayo Việt Nam; Giám đốc Công ty TNHH Work & Wonder Alpha và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT. Huyện ủy,
- TT. HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Cổng thông tin điện tử huyện (để đưa tin);
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Hà Thế Vinh

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 16/6/2025

của Ủy ban nhân dân huyện An Lão)

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão được Ủy ban nhân dân huyện An Lão phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày 16/2025.

2. Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi đồ án còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Ủy ban nhân dân xã An Tiến và Công ty TNHH Okayo Việt Nam chịu trách nhiệm theo quy định trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Lão về việc quản lý xây dựng tại khu vực theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật.

Điều 2. Vị trí; Phạm vi ranh giới; Quy mô, diện tích lập quy hoạch:

1. Vị trí: Vị trí nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc và Phía Đông: giáp đất công nghiệp;
- Phía Nam: giáp tuyến đường ĐT 357;
- Phía Tây: giáp tuyến đường DH33;

3. Quy mô, diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu là 13.249,65 m².

Điều 3. Nội dung quy hoạch: Khu vực quy hoạch gồm các loại đất: đất xây dựng công trình, đất cây xanh, thảm cỏ; đất giao thông sân đường nội bộ - bãi đỗ xe.

1. Quy định về vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất:



Kí hiệu	Loại đất	Diện tích	Vị trí
		(m ²)	
	Đất xây dựng công trình	6.901,33	
1	Khu xưởng 1	2.541,02	Phía Đông
2	Khu xưởng 2	1.534,60	Trung tâm
3	Khu xưởng 3	1.319,99	Phía Tây
4	Nhà văn phòng điều, bán hàng và trưng bày sản phẩm	300,00	Phía Tây Nam
5	Khu vực mái che thành phẩm	500,00	Phía Nam
6	Sân thể thao	174,11	Phía Nam
7	Nhà bảo vệ	7,50	Phía Tây
8	Nhà văn hóa	30,00	Phía Nam
9	Nhà vệ sinh (2 nhà)	39,00	Phía Bắc
17	Mái caonoy	455,11	Phía Đông
	Đất hạ tầng kỹ thuật	110,99	
11	Nhà bơm	19,99	Phía Bắc
12	Nhà rác + trạm xử lý nước thải	70,00	Phía Bắc
13	Bể xử lý nước thải ngầm	0,00	Phía Bắc
18	Trạm biến áp	21,00	Phía Bắc
	Đất cây xanh, thảm cỏ, hồ nước	2.678,55	Phân tán
	Đất sân đường nội bộ - bãi đỗ xe	3.558,78	
	Tổng diện tích quy hoạch	13.249,65	

2. Quy định chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng:

Kí hiệu	Loại đất	MĐXD TĐ	TCTT - TCTĐ	HS SDĐ	Cốt Xây dựng
		(%)	(tầng)	(lần)	(m)
	Đất xây dựng công trình				
1	Khu xưởng 1		1		≥+4,6m
2	Khu xưởng 2		1		≥+4,6m
3	Khu xưởng 3		1		≥+4,6m
4	Nhà văn phòng điều, bán hàng và trưng bày sản phẩm		3		≥+4,6m
5	Khu vực mái che thành phẩm		1		≥+4,6m
6	Sân thể thao		1		≥+4,3m

Kí hiệu	Loại đất	MĐXD TĐ	TCTT - TCTĐ	HS SĐĐ	Cốt Xây dựng
		(%)	(tầng)	(lần)	(m)
7	Nhà bảo vệ		1		$\geq +4,6m$
8	Nhà văn hóa		1		$\geq +4,6m$
9	Nhà vệ sinh (2 nhà)		1		$\geq +4,6m$
17	Mái caonoy		1		$\geq +4,6m$
	Đất hạ tầng kỹ thuật				
11	Nhà bơm		1		$\geq +4,6m$
	Nhà rác + trạm xử lý nước				$\geq +4,6m$
12	thải		1		
13	Bể xử lý nước thải ngầm		1		$\geq +4,6m$
18	Trạm biến áp		1		$\geq +4,6m$
	Đất cây xanh, thảm cỏ				
	Đất sân đường nội bộ - bãi đỗ xe				$\geq +4,3m$
	Tổng diện tích quy hoạch	52,9	1 - 3	1,6	

Điều 4. 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 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão được Ủy ban nhân dân huyện An Lão phê duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về công trình xây dựng:

- Nhà văn phòng điều hành:

- + Tầng cao tối đa: 3 tầng (chiều cao tối đa 16,8m).
- + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,45m.
- + Chiều cao tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau.

- Nhà kho:

- + Tầng cao tối đa: 1 tầng. (chiều cao tối đa 13,3 m).
- + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,3m.
- + Chiều cao tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau.

- Công trình phụ trợ (Nhà bảo vệ, nhà vệ sinh, nhà để xe) và công trình hạ tầng kỹ thuật (nhà trạm bơm):

+ Tầng cao tối đa: 1 tầng.

+ Cao độ nền tầng 1 so với vỉa hè là 0,3m.

+ Chiều cao tầng: 3,0m-4m (không kể mái dốc).

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác và các công trình xây ngầm: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau. Đối với bể ngầm: đảm bảo đủ chiều sâu đồ đất trồng cỏ hoặc đủ kết cấu đường nội bộ.

Điều 6. Quy định về cây xanh cảnh quan:

1. Yêu cầu, nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Đảm bảo phù hợp với khung phát triển chung của thành phố Hải Phòng và vùng huyện An Lão: đây là vùng cảnh quan ven đường tỉnh.

- Đảm bảo sự thống nhất trong tổ chức không gian toàn khu vực phía Tây Nam đô thị trung tâm.

- Không gian phát triển từ đường Tỉnh 357 vào trong khu đất.

- Hình khối các công trình mang đặc trưng nhà xưởng, kho không gian lớn.

- Điểm nhấn công trình: Khối nhà văn phòng điều hành.

- Điểm nhấn cảnh quan: Tổ chức cảnh quan trên lối đường ĐH 33 vào khu đất, tiếp giáp đường Tỉnh 357.

2. Cấu trúc tổng thể và giải pháp tổ chức không gian

- Tổng thể khu đất được phân tán thành các không gian lớn – nhỏ đan xen

- Ý tưởng tổ chức không gian:

+ Tổ chức 1 trục giao thông chính theo hướng Tây Bắc – Đông Nam kết nối đường đường ĐH 33. Các trục giao thông phụ trợ vuông góc trục giao thông chính.

+ Cổng chính tiếp giáp với đường đường ĐH 33, nhà bảo vệ đặt tiếp giáp với cổng chính.

+ Các nhà xưởng kho bố trí dọc theo các tuyến đường được quy hoạch, được quản lý xây dựng theo một tổng thể hài hoà về hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan chung. Các công trình nhà xưởng khi xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, cao độ san nền, mật độ xây dựng, tầng cao, hình khối màu sắc kiến trúc, tổ chức cây xanh sân vườn theo quy định quản lý.

+ Khu nhà văn phòng điều hành, tổ chức vận hành công ty và trưng bày sản phẩm được bố trí ở phía trước, cạnh sân đường từ cổng chính, giáp với trục đường giao thông đối ngoại. Tại đây sẽ xây dựng công trình nhà văn phòng, là điểm nhấn tạo cảnh quan cho tổng thể khu đất.

+ Cây xanh được bố trí thành dải dọc tường bao của khu đất, xung quanh đan xen là các công trình phụ trợ và các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo khoảng cách ly, cải thiện vi khí hậu và tạo cảnh quan cho khu đất.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về 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 giữa phần 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 công trình trên thửa đất (QCVN 01:2021/BXD - Bảng 2.7 - Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường và chiều cao xây dựng công trình).

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định trên bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. 2. Cao độ nền xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

a. Cao độ nền xây dựng $\geq +2,3\text{m}$ (theo Quyết định số 323/QĐ-TTg phê duyệt quy hoạch chung thành phố đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050).

b. Yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

- Hệ phố, 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. 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.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Điều 10. Các Cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Công ty TNHH Okayo Việt Nam tại xã An Tiến, huyện An Lão phê duyệt và các quy định cụ thể của Quy định này, hướng dẫn và giám sát Cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện./.