

Số: /QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà xưởng xây sẵn Đình Vũ tại Lô CN 4.2B + CN 4.2 B1 + CN 4.2 B2 + CN 4.2 B3A, Khu công nghiệp Đình vũ (giai đoạn 2)

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

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

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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về Quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng quy định về nội dung hồ sơ của nhiệm vụ và 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; 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 Thủ tướng Chính phủ: số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải đến năm 2025; số 173/QĐ-TTg ngày 04/02/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung về chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012; 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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 137/QĐ-UBND ngày 20/01/2012 về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đình Vũ giai đoạn 2; số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: Số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của về việc ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng; số 17/2023/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 4381253462 chứng nhận lần đầu ngày 20/8/2014, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 07 ngày 13/5/2021 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Dự án Nhà xưởng xây sẵn Đình Vũ do Công ty TNHH Deep C Red làm chủ đầu tư.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 936697 (số vào sổ cấp GCN: CT17401) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/6/2021;

Căn cứ Văn bản số DVIZ/PD/LET/24/23 ngày 09/5/2024 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đình Vũ tham gia ý kiến đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà xưởng xây sẵn Đình Vũ tại Lô CN 4.2B + CN 4.2 B1 + CN 4.2 B2 + CN 4.2 B3A, Khu công nghiệp Đình vũ (giai đoạn 2).

Xét đề nghị của Công ty TNHH Deep C Red tại Tờ trình số 190424/TTr-DCR ngày 19/4/2024; Phòng Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 154/TTr-QHXD ngày 17/5/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà xưởng xây sẵn Đình Vũ tại Lô CN 4.2B + CN 4.2 B1 + CN 4.2 B2 + CN 4.2 B3A, Khu công nghiệp Đình vũ (giai đoạn 2) với những nội dung sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà xưởng xây sẵn Đình Vũ tại Lô CN 4.2B + CN 4.2 B1 + CN 4.2 B2 + CN 4.2 B3A, Khu công nghiệp Đình vũ (giai đoạn 2).

2. Vị trí, phạm vi nghiên cứu:

- Vị trí: tại Lô CN 4.2B + CN 4.2 B1 + CN 4.2 B2 + CN 4.2 B3A, Khu công nghiệp Đình vũ (giai đoạn 2).

- Phạm vi nghiên cứu:

+ Phía Đông Bắc: Giáp Công ty TNHH IHI Infrastructure Asia.

+ Phía Tây Bắc: Giáp đường phân khu Khu công nghiệp mặt cắt 68,0m.

+ Phía Tây Nam: Giáp dải cây xanh cạnh đường Mạc Thái Tổ.

+ Phía Đông Nam: Giáp lô đất công nghiệp CN 4.2 B3C.

3. Quy mô: Diện tích khu vực nghiên cứu **46.300,0 m².**

4. Tính chất: Nhà xưởng xây sẵn cho thuê.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Các công trình của Dự án bao gồm: Nhà xưởng xây sẵn, khu văn phòng và các công trình phụ trợ: Nhà xe, nhà rác, trạm điện, khu WC, khu bể nước...

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	23.680,7	51,1
II	ĐẤT CÂY XANH (BỀ NGẦM)	10.403,7	22,5
III	ĐẤT GIAO THÔNG	12.215,6	26,4
	TỔNG DIỆN TÍCH	46.300,0	100,0

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (tầng)	GHI CHÚ
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		23.680,7	51,1		
1	01	Nhà xưởng 01	5.466,2		1	
2	02	Nhà kho 02	5.466,2		1	
3	03	Nhà kho 03	5.466,2		1	
4	04	Nhà kho 04	5.466,2		1	
5	PT01	Nhà phụ trợ - Nhà xe	342,2		1	
6	PT02	Nhà phụ trợ - Bảo vệ	19,9		1	
7	PT03	Nhà phụ trợ - Trạm điện	99,8		1	
8	PT04	Nhà phụ trợ 04	19,1		1	
9	PT05	Nhà phụ trợ - WC	12,3		1	
10	PT06	Nhà phụ trợ - WC	10,4		1	
11	PT07	Nhà phụ trợ - Nhà xe	47,1		1	
12	PT08	Nhà phụ trợ 08	54,6		1	
13	PT09	Nhà phụ trợ 09	136,0		1	
14	PT10	Nhà phụ trợ 10	16,6		1	
15	VP03	Văn phòng nhà kho số 03	321,4		2	
16	VP04	Văn phòng nhà kho số 04	320,2		2	
17	CT01	Nhà chiếu xạ	416,3		1	Xây mới
II	ĐẤT CÂY XANH (BỀ NGẦM)		10.403,7	22,5		
III	ĐẤT GIAO THÔNG		12.215,6	26,4		
	TỔNG DIỆN TÍCH		46.300,0	100,0		

Ghi chú: Mật độ xây dựng của Dự án: 51,1%

Hệ số sử dụng đất: 0,53.

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

- **Đất xây dựng công trình:** diện tích 23.680,7m² chiếm 51,1% diện tích đất dự án. Bao gồm các công trình nhà xưởng sản xuất và công trình kỹ thuật phụ trợ. Các công trình được thiết kế đơn giản, hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh.

- **Đất cây xanh:** diện tích 10.403,7 m² chiếm 22,5% diện tích dự án. Khu đất cây xanh bố trí bao bọc xung quanh công trình, tường rào 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:** diện tích 12.215,6 m², chiếm 26,4% diện tích đất nhà máy. Bao gồm đất giao thông nội bộ, sân bãi.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Phía Tây Bắc: giáp đường trục Khu công nghiệp mặt cắt 68,0m (lòng đường 2x19m, vỉa hè 2x7,5m; dải cây xanh giữa 15,0m).

Kết cấu áo đường là bê tông nhựa nóng, vỉa hè bê tông.

+ Phía Tây Nam: giáp dải cây xanh và đường Mạc Thái Tổ mặt cắt 50,5m (lòng đường: 2x16,25m; Dải phân cách giữa: 3,0m; Hè đường: 2x7,5m).

Kết cấu áo đường là bê tông nhựa nóng, vỉa hè bê tông.

- Giao thông nội bộ:

+ Trong nhà máy có các đường giao thông nội bộ kết chạy quanh nhà xưởng có bề rộng lòng đường 4,5m và 11,5m. Các đường nội bộ vừa phục vụ giao thông đi lại trong nhà máy, vừa đảm bảo phục vụ cho xe chữa cháy (khi cần thiết), hai bên đường có bố trí cây xanh, đèn đường.

- Cổng chính và cổng phụ của Nhà máy nằm phía Tây Bắc, tiếp giáp trục đường 68m của Khu công nghiệp.

b. Chuẩn bị kỹ thuật (cao độ Lục địa):

- Căn cứ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đình Vũ giai đoạn 2: cao độ nền xây dựng của khu vực quy hoạch $\geq +3,10\text{m}$.

- Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 của UBND thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố Hải Phòng đến năm 2025: cao độ nền xây dựng của khu vực quy hoạch từ $\geq +2,85\text{m}$.

- Căn cứ các quy định trên, trên cơ sở cao độ các tuyến đường đã xây dựng trong khu công nghiệp tiếp giáp dự án có cao độ từ + 3,31m đến +3,56m (cao độ Lục địa), tương đương +5,20m đến +5,45m (cao độ Hải độ).

=> Từ các cơ sở trên lựa chọn cao độ cao độ nền xây dựng của khu vực quy hoạch $\geq +3,10\text{m}$ (*cao độ Lục địa*) tương đương $\geq +5,0$ (*cao độ Hải độ*).

c. Thoát nước mưa:

- Hình thức thoát nước: Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra tuyến cống dưới đường giao thông (bề rộng 68,0m) của Khu công nghiệp.

- Phương án thoát nước trong dự án: Thoát nước mặt trong dự án được thiết kế theo phương án thoát nước riêng với nước thải.

- Cơ bản giữ nguyên hệ thống thoát nước mặt hiện trạng trong dự án. Nước mặt thu gom vào các đường ống bao quanh công trình, sau đó thoát vào mương thoát nước BxH=1,8x1,0m tại trục đường giao thông phía Tây Bắc dự án (đường 68m) thông qua 01 điểm đầu.

- Hệ thống đường ống thoát nước mặt trong Dự án có kích thước D300-B1200.

d. Cấp nước:

- Nguyên tắc thiết kế: Tuân thủ các định hướng của đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các dự án, quy hoạch đã được duyệt trong khu vực.

- Giải pháp thiết kế: Mạng lưới cấp nước cấp nước sinh hoạt riêng với mạng lưới chữa cháy. Cấp nước đảm bảo an toàn và liên tục đến công trình.

- Nguồn cấp: Đầu nối với tuyến ống DN250 dưới trục đường giao thông phía Tây Bắc dự án (đường 68m) thông qua 01 điểm đầu.

- Công trình đầu mối: Bể nước ngầm và trạm bơm dùng cho cấp nước sinh hoạt đặt tại khu vực cây xanh.

- Mạng lưới đường ống: Cơ bản giữ nguyên hệ thống cấp nước hiện trạng trong dự án.

+ Tuyến ống cấp nước cứu hỏa D200 đảm bảo kết nối mạng vòng.

+ Tuyến ống cấp nước từ bể đến các công trình DN125÷DN25.

+ Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, Độ sâu chôn ống cách mặt đất trung bình từ 0,7 ÷ 1,0(m) tùy thuộc đường kính ống (khi đặt ống trên vỉa hè thì có thể giảm trị số ở trên nhưng không nhỏ hơn 0,3m), ống ngang qua đường phải đảm bảo độ sâu tối thiểu 1m, tại những vị trí ống ngang qua đường phải lắp đặt tấm đan giảm tải (bên trên), ống lồng bên ngoài (ống bê tông ly tâm) hoặc đặt trong các tuynel, hào kỹ thuật. Đường ống dẫn và mạng lưới phải đặt dốc về phía xả cặn với độ dốc ống không nhỏ hơn 0,001. Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cặn. Điểm cuối các tuyến ống có bố trí các hố xả cuối tuyến.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy riêng với mạng lưới cấp nước sản xuất và sinh hoạt.

+ Đối với các công trình nhiều tầng, nhà xưởng kho tàng bãi hàng ... cần có hệ thống phòng cháy, chữa cháy riêng và phương án phòng cháy và chữa cháy đặc thù đối với từng khu vực, loại hàng hóa theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy đối với từng công trình và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nguồn nước cấp cho hệ thống chữa cháy được sử dụng từ bể nước chữa cháy dự trữ, bình cứu hỏa, các vật liệu chữa cháy đặc thù kết hợp hòng cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường lân cận với từng công trình.

Ghi chú: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài công trình. Đối với các công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy bên trong được thiết kế tại các bước tiếp theo của dự án.

e. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Từ trạm biến 0,4/22kV nằm trên trục đường 68,0m tiếp giáp nhà máy.

- Trạm biến áp: Giữ nguyên trạm điện 0,4/22kV trong nhà máy, nằm tại lô PT03.

- Lưới trung áp: Sử dụng cáp 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm² từ trạm biến 0,4/22kV tới trạm điện trong nhà máy.

- Lưới hạ áp:

+ Từ máy biến áp kết nối ra các tủ phân phối trong nhà xưởng và nhà kho được kết nối bằng cáp Cu/XLPE/PVC/PVC, cáp được chạy trên thang cáp.

+ Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất có khối bê tông bảo vệ dưới lòng đường

+ Đường cáp ngầm dự kiến được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực và được chôn trực tiếp trong đất. Cáp điện có đặc tính chống thấm dột. Cáp ngầm được chôn sâu tối thiểu 0,7m so với cốt san nền, lớp dưới cùng là cát đen đầm chặt dày 0,3m. Trên lớp cát đen đặt gạch chỉ (9 viên/1m) để bảo vệ cáp, lớp trên cùng là lớp đất mịn ở độ sâu 0,2m so với cốt san nền. Phía trên vỉa hè hoặc đường phải đặt các viên bảo cáp bằng sứ.

- Chiếu sáng:

+ Nguồn cấp chiếu sáng được kết hợp cấp nguồn từ trạm biến áp phụ tải TBA DK; hệ thống chiếu sáng được điều khiển thông qua 1 tủ điều khiển chiếu sáng đặt trực tiếp tại trạm biến áp.

+ Phương pháp chiếu sáng: Đường giao thông dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện; bãi gia công và tập kết hàng và cấu kiện sử dụng dàn đèn pha kết hợp với bóng Led; điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực dự kiến lắp đặt hệ thống tự động theo thời gian.

+ Hệ thống cáp điện chiếu sáng 0,4kV được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn trực tiếp trong đất, cách cốt san nền 0,7m.

f. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Giải pháp thoát nước thải:

- + Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mặt.
- + Cơ bản giữ nguyên hệ thống đường ống thoát nước thải trong nhà máy.
- + Nước thải phát sinh thu gom về trạm xử lý hiện trạng trong dự án để xử lý sơ bộ đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận trước khi thoát ra công thoát nước thải chung của khu công thông qua 01 điểm đầu tại khu vực phía Tây Bắc dự án (đường 68m), sau đó thu về trạm xử lý nước thải của Khu công nghiệp Đình Vũ.

- Hệ thống đường cống:

- + Đường cống thoát nước thải tự chảy: sử dụng cống kích thước D200; độ dốc tối thiểu $i_{min} \geq 1/D$. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối dưới vỉa hè là 0,3m; dưới lòng đường là 0,5m (tính đến đỉnh cống).

+ Ga nước thải bố trí tại các điểm giao cắt, đổi hướng dòng chảy, khoảng cách 2 ga khoảng 30m.

+ Trạm xử lý nước thải: bố trí 01 trạm bơm chuyên bậc tại khu vực tường rào nhà máy, trước khi chảy với điểm đầu nổi nước thải của khu công nghiệp.

g. Quản lý chất thải rắn:

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

- 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. 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.

h. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu nghiên cứu được đầu nối vào tuyến cáp quang hiện hữu trên trục đường 68,0m tiếp giáp nhà máy. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

- Phương thức:

- + Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động theo chuẩn mạng GPON
- Mạng quang thụ động tốc độ Gigabit.

+ Sử dụng dịch vụ viễn thông FTTH (Fiber To The Home) là mạng viễn thông băng thông rộng sử dụng công nghệ cáp quang để cung cấp các dịch vụ tốc độ cao được nối đến tận công trình.

+ Hạ ngầm cáp thông tin để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan, đồng thời phải đồng bộ với các hệ thống hạ tầng cơ sở khác.

+ Cáp quang được luồn trong ống nhựa PVC, những đoạn cáp qua đường phải luồn trong ống PVC chịu lực hoặc ống thép.

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

- Giao Phòng Quy hoạch và Xây dựng phối hợp với Công ty TNHH Deep C Red và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà xưởng xây sẵn Đình Vũ tại Lô CN 4.2B + CN 4.2 B1 + CN 4.2 B2 + CN 4.2 B3A, Khu công nghiệp Đình vũ (giai đoạn 2).

- Công ty TNHH Deep C Red 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.

- Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà xưởng xây sẵn Đình Vũ tại Lô CN 4.2B + CN 4.2 B1 + CN 4.2 B2 + CN 4.2 B3A, Khu công nghiệp Đình vũ (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 Deep C Red 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.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TB, PTB C.Đ.Anh;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- Cty CP KCN Đình Vũ;
- Lưu: VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Chu Đức Anh