

Số: /QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất Công ty TNHH Dextra Technology (Việt Nam) tại Lô CN7-02, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng**

### 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; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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; 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 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;

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 Ủy ban nhân dân thành phố: số 2192/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải đến năm 2025; số 2629/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan

và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu1); số 17/2023/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; số 19/2020/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ các Quyết định của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng: số 523/QĐ-BQL ngày 06/02/2024 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu1); số 3184/QĐ-BQL ngày 18/7/2024 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất Công ty TNHH Dextra Technology (Việt Nam);

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 6580107888 chứng nhận lần đầu ngày 04/4/2024, điều chỉnh lần 01 ngày 24/6/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH Dextra Technology (Việt Nam);

Căn cứ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số: CN7-02/2024/HĐTD ngày 18/5/2024 giữa Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ và Công ty TNHH Dextra Technology (Việt Nam);

Căn cứ Văn bản số 70.2024/CV-TĐ ngày 05/7/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ cho ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất Công ty TNHH Dextra Technology (Việt Nam) tại lô CN7-02 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1).

Xét đề nghị của Công ty TNHH Dextra Technology (Việt Nam) tại Tờ trình số 101024/CV-DTVN ngày 10/10/2024; Phòng Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 357/TTr -QHXD ngày 22/10/2024.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất Công ty TNHH Dextra Technology (Việt Nam) với các nội dung chính như sau:

#### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch:**

**a. Vị trí:** Lô CN7-02, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

#### **b. Phạm vi ranh giới điều chỉnh:**

- Phía Bắc: tiếp giáp đường nội bộ Khu công nghiệp có lộ giới 36m;
- Phía Nam: tiếp giáp khu đất công nghiệp;
- Phía Tây: tiếp giáp khu đất công nghiệp;
- Phía Đông: tiếp giáp đường nội bộ khu công nghiệp có lộ giới 24m

#### **c. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:**

Diện tích khu vực lập quy hoạch: **37.500,00m<sup>2</sup>**.

#### **2. Nội dung điều chỉnh:**

### 2.1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh mật độ xây dựng của dự án (do giảm 224m<sup>2</sup> diện tích hạng mục Nhà xưởng 1 + Văn phòng 1, tăng 93,70m<sup>2</sup> diện tích hạng mục mái nổi 2 nhà): Điều chỉnh giảm từ 58,44% xuống 58,10%.

- Điều chỉnh hệ số sử dụng đất (do giảm tổng diện tích sàn): điều chỉnh giảm từ 0,82 lần xuống 0,81 lần.

**Bảng so sánh sử dụng đất điều chỉnh:**

TT	Loại đất	Theo Quyết định số 3184/QĐ-BQL ngày 17/8/2024		Điều chỉnh quy hoạch		Chênh lệch (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
I	Đất xây dựng công trình	21.916,00	58,44	21.785,70	58,10	- 130,3
II	Đất cây xanh	7.498,50	20,00	7.498,50	20,00	0,00
III	Đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe	8.085,50	21,56	8.215,8	21,90	+ 130,3
	<b>Tổng</b>	<b>37.500,00</b>	<b>100,00</b>	<b>37.500,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>

### 2.2. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Các loại đất, diện tích và tỷ lệ xây dựng trong khu vực quy hoạch được cụ thể theo bảng cân bằng đất như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	21.785,70	58,10
2	Đất cây xanh	7.498,50	20,00
3	Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe	8.215,8	21,90
	<b>Tổng</b>	<b>37.500,00</b>	<b>100,00</b>

**Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất sau điều chỉnh:**

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>		<b>21.785,70</b>	<b>58,10</b>		
	Nhà xưởng 1 + văn phòng 1	1	4.032,00		3	<i>Điều chỉnh</i>
	Nhà xưởng 2A	2A	4.032,00		1	
	Nhà xưởng 2B	2B	4.032,00		1	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Ghi chú
	Nhà xưởng 3	3	8.288,00		1	
	Bể PCCC ngầm + bể nước sinh hoạt (xây ngầm, diện tích 319,00m <sup>2</sup> )	4	-		-	
	Nhà bảo vệ + phòng bơm	5	62,50		1	
	Nhà bảo vệ cổng container	5.1	18,00		1	
	Nhà để xe máy	5B	229,00		1	
	Nhà xử lý nước thải	6	50,00		1	
	Bể xử lý nước thải ngầm (xây ngầm, diện tích 90,00m <sup>2</sup> )	6A	-		-	
	Nhà rác	7	120,00		1	
	Kho hóa chất	8	38,50		1	
	Kho pin	8A	270,00		1	
	Mái nổi 2 nhà (9 mái nổi)	9	543,70		1	<i>Điều chỉnh</i>
	Trạm biến áp + máy phát	10	70,00		1	
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>7.498,50</b>	<b>20,00</b>		
<b>3</b>	<b>Đất giao thông nội bộ và</b>		<b>8.215,8</b>	<b>21,90</b>		
	Bãi để ô tô ngoài trời	5A	-		-	
	<b>Tổng</b>		<b>37.500,00</b>	<b>100,0</b>		

**Ghi chú:**

*Mật độ xây dựng của nhà máy: 58,10%;*

*Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 lần.*

Các thông số về mật độ xây dựng, tỷ lệ đất cây xanh, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.

**Điều 2:** Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 3184/QĐ-BQL ngày 18/7/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất Công ty TNHH Dextra Technology (Việt Nam).

**Điều 3:** 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 Dextra

Technology (Việt Nam) và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất Công ty TNHH Dextra Technology (Việt Nam) tại Lô CN7-02, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

Công ty TNHH Dextra Technology (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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất Công ty TNHH Dextra Technology (Việt Nam) được phê duyệt là căn cứ để đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Công ty TNHH Dextra Technology (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 4.** 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 Dextra Technology (Việt Nam) và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- TB, PTB N.Q.Minh;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- C.ty CP TĐ ĐT Sao Đỏ;
- Lưu: VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Quang Minh**