

Số: /QĐ - BQL

Hải Phòng, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng kho Logistics Nam Sơn Hà (dịch vụ Logistics, lưu kho, lưu bãi) tại Lô CC1.5 Khu công nghiệp MP Đình Vũ, 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 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 số 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; số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

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 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 2700/QĐ-UBND ngày 04/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp MP Đình Vũ;*

*Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số CD688806 ngày 07/7/2016 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH Nam Sơn Hà;*

*Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp số 0200383744, đăng ký lần đầu ngày 06/3/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 09/6/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH Nam Sơn Hà;*

*Căn cứ Văn bản số 101/2024/CV.MP ngày 03/10/2024 về việc tham gia ý kiến đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng kho Logistics Nam Sơn Hà (dịch vụ Logistics, lưu kho, lưu bãi) của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Minh Phương;*

*Căn cứ Giấy phép xây dựng số 3861/GPXD ngày 31/8/2021 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH Nam Sơn Hà;*

Xét đề nghị của Công ty TNHH Nam Sơn Hà tại Tờ trình số 26/CV-NSH ngày 07/10/2024; Phòng Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 366/TTr -QHXD ngày 30/10/2024.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng kho Logistics Nam Sơn Hà (dịch vụ Logistics, lưu kho, lưu bãi), tại Lô CC1.5 Khu công nghiệp MP Đình Vũ, thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải 2, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng với những nội dung sau:

**1. Tên đề án:** Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng kho Logistics Nam Sơn Hà (dịch vụ Logistics, lưu kho, lưu bãi).

**2. Vị trí, phạm vi nghiên cứu:**

**a. Vị trí:** Lô CC1.5 Khu công nghiệp MP Đình Vũ, thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải 2, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

**b. Phạm vi ranh giới:**

- + Phía Đông Bắc giáp đường giao thông;
- + Phía Tây Bắc giáp đường giao thông;
- + Phía Tây Nam giáp Công ty thương mại và sản xuất Trí Dũng;
- + Phía Đông Nam giáp Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Minh Phương, Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và đầu tư gỗ Tài Anh;

**3. Quy mô lập quy hoạch:**

Diện tích khu vực lập quy hoạch: 31.053,79m<sup>2</sup>.

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

Kho logistics (dịch vụ logistics, lưu kho, lưu bãi).

#### 5. Nội dung quy hoạch:

##### 5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Với mục đích xây dựng kho Logistics, khu vực quy hoạch được tổ chức các loại đất: đất xây dựng công trình, đất cây xanh, đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe.

Các hạng mục đất được cân bằng theo bảng sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	10.349,00	33,32
2	Đất cây xanh	6.296,48	20,28
3	Đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe	14.408,31	46,40
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>31.053,79</b>	<b>100,0</b>

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>		<b>10.349,00</b>	<b>33,32</b>	
1	Kho Logistics số 1	5	3.133,00		1
2	Kho Logistics số 2	6	2.600,00		1
3	Kho Logistics số 3	12	3.094,00		1
4	Nhà dịch vụ văn phòng	11	240,00		3
5	Nhà bảo vệ 1	2	25,00		1
6	Nhà bảo vệ 2	2'	48,00		1
7	Nhà bảo vệ 3	2"	48,00		1
8	Trạm bơm cứu hỏa	7	48,00		1
9	Bể nước cứu hỏa ngầm 25x12x2,4m	9	-		-
10	Trạm biến áp	8	10,00		1
11	Nhà xe	13	225,00		1
12	Nhà trưng bày sản phẩm	3	470,00		5
13	Nhà văn phòng tổng hợp	4	408,00		2
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>6.296,48</b>	<b>20,28</b>	
1	Đất cây xanh	X1	145,84		-
2	Đất cây xanh	X2	311,57		-
3	Đất cây xanh	X3	401,57		-
4	Đất cây xanh	X4	1.500,28		-
5	Đất cây xanh	X5	205,53		-
6	Đất cây xanh	X6	205,53		-

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)
7	Đất cây xanh	X7	2.021,57		-
8	Đất cây xanh	X8	354,60		-
9	Đất cây xanh	X9	294,07		-
10	Đất cây xanh	X10	379,07		-
11	Đất cây xanh	X11	176,57		-
12	Đất cây xanh	X12	300,28		-
<b>III</b>	<b>Đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe</b>		<b>14.408,31</b>	<b>46,40</b>	-
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>31.053,79</b>	<b>100,0</b>	

*Ghi chú:*

Mật độ xây dựng của dự án: 33,32 %

Hệ số sử dụng đất của dự án: 0,43 lần

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

- **Đất xây dựng công trình:** diện tích 10.349m<sup>2</sup> chiếm 33,32 % diện tích khu vực quy hoạch. Trong đó, bao gồm các công trình kho Logistics, dịch vụ văn phòng, các công trình 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 6.296,48m<sup>2</sup> chiếm 20,28% diện tích khu vực quy hoạch. Khu đất cây xanh bố trí tập trung tại khu vực trung tâm khu vực quy hoạch, 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 nội bộ + bãi đỗ xe:** diện tích 14.408,31m<sup>2</sup>, chiếm 46,40% diện tích khu vực quy hoạch. Bao gồm đất giao thông nội bộ, sân, bãi đỗ xe.

**5.3. Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan:**

- Trong phạm vi Dự án, các hạng mục công trình sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại để đáp ứng nhu cầu công năng sử dụng. Sử dụng vật liệu hiện đại kết hợp công nghệ xây dựng mới tạo không gian lớn. Các công trình phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan chung của khu vực.

- Chiều cao xây dựng công trình (xây mới): Được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế công trình.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với các công trình thuộc dự án: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD và quy định về chỉ giới xây dựng đối với từng tuyến đường tại Điều 11 Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp MP Đình

Vũ (Ban hành kèm theo Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 04/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng).

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

##### **5.4.1. Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại (Tuân thủ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt):

+ Đường trục KCN Đình Vũ tiếp giáp phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch, kết nối Đường tỉnh 356 đi các đường nội bộ KCN Đình Vũ, lộ giới 46,0m (mặt cắt 1-1): Lòng đường: 16,0m; Dải phân cách giữa 3,0m; Hè hai bên: 15,0m; Dải cây xanh hai bên  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Đường phân khu vực cách phía Tây Bắc  $L \cong 45\text{m}$  tiếp giáp phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch kết nối Đường Mạc Thái Tổ và Đường tỉnh 356, lộ giới 31,0m (mặt cắt 2-2): Lòng đường: 15,0m; Dải phân cách giữa 2,0m; Hè hai bên: 14,0m.

+ Đường nội khu tiếp giáp phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch kết nối đường trục KCN; lộ giới 6,0m (mặt cắt 3-3).

- Giao thông nội khu:

+ Bố trí giao thông phục vụ nhu cầu đi lại trong dự án, phục vụ xe phòng cháy chữa cháy (khi cần), bề rộng lòng đường từ 3,5m đến 21,5m; Hai bên đường trong dự án có bố trí cây xanh, đèn đường.

+ Bố trí mặt bằng Sân bãi, Bãi đỗ xe và Nhà để xe, đảm bảo đỗ và quay xe và di chuyển trong các khu Nhà của khu vực lập quy hoạch.

- Bố trí 01 cổng chính và 01 cổng phụ tại phía Đông Bắc của khu vực lập quy hoạch.

##### **5.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật:**

- Cốt nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa)

Căn cứ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050; đồ án Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp MP Đình Vũ. Cao độ xây dựng của khu vực quy hoạch  $\geq +3,10\text{ m}$ .

##### **5.4.3. Thoát nước mưa:**

- Mạng lưới cống thoát nước mặt tách riêng hoàn toàn với nước thải.

- Hướng thoát nước mưa: thoát ra cống thoát nước mưa hiện trạng dọc đường phía Đông.

- Mạng lưới cống thoát nước: Sử dụng hệ thống cống tròn kích thước D600 ÷ D800.

#### **5.4.4. Cấp nước:**

- 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. Cấp nước từ mạng lưới đường ống chung đến bể chứa cục bộ (được xác định tại các bước tiếp theo của dự án) sau đó được đưa đến các vị trí tiêu thụ nước.

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước An Dương.

- Công trình đầu mối: Xây dựng bể chứa và trạm bơm nước sạch, nước dự trữ phục vụ cho mục đích chữa cháy.

- Điểm đầu nối: Từ đường ống cấp nước Ø110 hiện có trên đường phía Đông.

- Mạng lưới đường ống: Sử dụng các tuyến ống HDPE đối với ống cấp nước sinh hoạt, sản xuất có đường kính từ DN50 ÷ DN125.

- Cấp nước chữa cháy: Đối với các công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy bên trong được thiết kế tại các bước tiếp theo của dự án.

#### **5.4.5. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:**

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110kV của Khu công nghiệp Minh Phương.

- Trạm biến áp: Bố trí lắp đặt 01 trạm biến áp 22/0,4kV công suất 180kVA cấp nguồn cho khu vực dự án.

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp 22kV: Sử dụng cáp ngầm 22kV đi trong hào kỹ thuật dưới dải cây xanh cấp nguồn cho trạm biến áp phụ tải.

+ Lưới hạ áp: từ trạm biến áp dự kiến cấp nguồn đến các phụ tải bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV.

- Lưới 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 tiếp giáp 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 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.

#### **5.4.6. 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.

+ Nước thải được xử lý sơ bộ trong công trình trước khi được thu gom bằng tuyến cống D200-D300 thoát ra tuyến cống nước thải hiện trạng chôn ngầm dọc đường phía Đông, sau đó thu về Trạm xử lý nước thải công nghiệp Minh Phương Đình Vũ.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Phân loại chất thải rắn (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 chuyên dụng có nắp đậy tại các khu vực phát sinh: Khu văn phòng, nhà ăn, khu vệ sinh, kho bãi, ... 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 theo đúng quy định.

#### **5.4.7. Hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu nghiên cứu được đầu nối vào tuyến cáp quang trên đường khu công nghiệp MP Đình Vũ. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

- Phương thức: Đường truyền dữ liệu đảm bảo được các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí. 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 Nam Sơn Hà và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng kho Logistics Nam Sơn Hà (dịch vụ Logistics, lưu kho, lưu bãi), tại Lô đất CC1.5 Khu công nghiệp MP Đình Vũ, thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải 2, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

Công ty TNHH Nam Sơn Hà 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 Lô CC1.5 Khu công nghiệp MP Đình Vũ, thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải 2, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng 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 Nam Sơn Hà 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: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty TNHH Nam Sơn Hà và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND phường Đông Hải 2;
- Cty TNHH Nam Sơn Hà;
- Cty CP ĐT BĐS Minh Phương;
- Lưu VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Quang Minh**