

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN LÃNG**

Số: 2249/QĐ-UBND

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

Tiên Lãng, ngày 31 tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công
hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu.**

Địa điểm: Lô đất CN2, thuộc Cụm công nghiệp thị trấn Tiên Lãng

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN LÃNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13; Luật số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ số 76/2015/QH13 và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2014;

Căn cứ các nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Quyết định số 1448/QĐ- TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 và Quyết định số 2594/QĐ-UB ngày 10/8/2022 (điều chỉnh lần thứ nhất) của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 03/11/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng;

Căn cứ Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 17/8/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu;

Căn cứ Công văn số 4032/SXD-QHKT ngày 28/9/2022 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp, sản xuất gia công hàng may mặc, sản xuất gia công giày xuất khẩu tại Cụm công nghiệp thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng;

Căn cứ Công văn số 2823/KHĐT-KTND ngày 21/9/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia ý kiến đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 68/KQTD-KTHT ngày 28/10/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về Báo cáo thẩm định Đề án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án “Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu” với nội dung như sau:

1. Tên đề án: Đề án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Quảng Thành Việt Nam.

3. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh quy hoạch:

- Vị trí: Lô đất CN2 thuộc Cụm công nghiệp thị trấn Tiên Lãng - huyện Tiên Lãng - thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi, ranh giới:

+ Phía Tây Bắc: Giáp phần còn lại lô CN2;

+ Phía Đông: Giáp đường nội bộ Cụm công nghiệp (trục chính);

+ Phía Đông Nam: Giáp phần còn lại lô CN2;

+ Phía Tây Nam: Giáp dải cây xanh cách ly 1 và giáp lô CN1

- Quy mô: 26.865,8 m².

4. Chức năng khu vực lập dự án: Sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu.

5. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành;

- Chỉ tiêu quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng đã được phê duyệt tại quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 03/11/2015 của UBND huyện Tiên Lãng đối với lô đất CN2:

+ Tầng cao: 2 (tầng)

+ Mật độ xây dựng: 55%

* Các chỉ tiêu thiết kế hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Tỷ lệ % đất giao thông: $\geq 10\%$

- Cấp nước:

+ Nước dùng cho sản xuất công nghiệp: $\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày đêm}$.

+ Nước dùng cho tưới cây: $\geq 3,0 \text{ l}/\text{m}^2/\text{ngày đêm}$.

+ Nước dùng cho tưới đường: $\geq 0,4 \text{ l}/\text{m}^2/\text{ngày đêm}$.

- Cấp điện:

+ Nhà xưởng: $\geq 250 \text{ kW}/\text{ha}$

+ Khu dịch vụ công cộng, thương mại: $30 \text{ W}/\text{m}^2$

+ Chiếu sáng giao thông: $1 \text{ W}/\text{m}^2$

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu phát sinh nước thải: $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước.

+ Lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh $0,3 \text{ tấn}/\text{ha}$. Tỷ lệ thu gom 100%

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ 01 thuê bao/200m² sàn công cộng

+ 10 thuê bao/1ha công nghiệp.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Dự án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu có diện tích 26.865,8 m² bao gồm các chức năng sau:

- Khu văn phòng và phụ trợ

- Khu nhà máy

- Khu cây xanh

- Khu hạ tầng kỹ thuật

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	13.433,8	50,0
2	Đất cây xanh, mặt nước	5.525,7	20,57
3	Đất sân đường nội bộ	7.906,3	29,43
	TỔNG DIỆN TÍCH	26.865,8	100

BẢNG SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT

ST T	LOẠI ĐẤT	Theo Quyết định số 1762/QĐ-UBND		Điều chỉnh kỳ này		Tăng /giảm (m2)
		DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	
		(m2)	(%)	(m2)	(%)	
1	Đất xây dựng công trình	14.035,0	52,2	13.433,8	50,0	-601,2
2	Đất cây xanh, mặt nước	5.507,7	20,5	5.525,7	20,57	+18,0
3	Đất sân đường nội bộ	7.323,1	27,3	7.906,3	29,43	+583,2
	TỔNG DIỆN TÍCH	26.865,8	100,0	26.865,8	100,0	0,0

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	MĐXD TĐ	TCTT-TCTĐ	HS SĐĐ
			(m2)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
1	NX	Đất nhà xưởng, kho	12.054,0	44,9		1-2	
	NX1	Nhà số 1 (Kho thành phẩm keo)	1.722,0			1-1	
	NX2	Nhà số 2 (Xưởng sản xuất keo)	1.722,0			1-1	
	NX3	Nhà số 3 (Kho vật liệu sản xuất keo)	1.722,0			1-1	
	NX4	Nhà số 4 (Kho thành phẩm giày và may mặc)	1.722,0			1-2	
	NX5	Nhà số 5 (Xưởng may mặc)	1.722,0			1-2	
	NX6	Nhà số 6 (Xưởng giày)	1.722,0			1-2	
	NX7	Nhà số 7 (Kho vật liệu sản xuất giày và may mặc)	1.722,0			1-2	
2	PT-VP	Đất nhà văn phòng, phụ trợ	1.379,8	5,1		1-2	
	VP1	Nhà văn phòng 1	300,0			1-2	
	VP2	Nhà văn phòng 2	120,0			1-2	

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	MĐXD TĐ	TCTT-TCTĐ	HS SDD
			(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
	PT1	Nhà bảo vệ 1	20,0			1-1	
	PT2	Nhà xe	250,0			1-1	
	PT3	Nhà xe, nhà ăn	220,0			1-2	
	PT4	Nhà bơm cứu hoả+máy phát điện	19,8			1-1	
	PT5	Trạm biến áp	30,0			1-1	
	PT6	Nhà bảo vệ 2	21,0			1-1	
	PT7	Nhà vệ sinh	69,0			1-1	
	PT8	Nhà nghỉ ca	240,0			1-2	
	PT9	Nhà chứa rác	90,0			1-1	
	PT10	Trạm xử lý nước thải (ngầm)					
	PT11	Bể ngầm nước sạch					
3	X-MN	Đất cây xanh - mặt nước	5.525,7	20,6			
	X	Đất cây xanh	5.275,7				
	MN	Bể nước cứu hoả	250,0				
4		Đất sân, đường nội bộ	7.906,3	29,4			
		TỔNG DIỆN TÍCH	26.865,8	100,0	50,0	1-2	1
		<i>Trong đó:</i>					
		<i>- Đất xây dựng công trình</i>	<i>13.433,8</i>				
		<i>- Mật độ xây dựng gộp tối đa</i>			<i>50,0</i>		

Chú thích

- MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng tối đa.
- TCTT - TCTĐ: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối đa.
- HSSDD: Hệ số sử dụng đất.

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổng thể khu vực nhà máy được bố cục trên trục đường giao thông chính theo hướng Đông Bắc – Tây Nam (vuông góc trục giao thông chính trong cụm công nghiệp) và các đường nhánh vuông góc dạng ô bàn cờ kết nối liên hoàn với nhau. Bao gồm: nhà xưởng, văn phòng và các công trình phụ trợ theo các trục đường đảm bảo yêu cầu.

- Hạng mục chính của khu là các khối nhà xưởng được đặt vuông góc trên trục giao thông chính Đông Bắc – Tây Nam kết nối với bên ngoài qua cổng phía Đông Bắc, đảm bảo giao thông là thuận tiện nhất. Điểm đặc biệt của khu quy hoạch là tuyến đường chính có hướng tiếp cận mở và kết nối với các đường phụ theo mạng ô bàn cờ.

- Các hạng mục như văn phòng, nhà chuyên gia, kết hợp với cây xanh cảnh quan phía trước tạo thành tổ hợp một nhóm các công trình phía khu vực cổng chính với cảnh quan đẹp mắt.

- Chính giữa khu đất là khu vực cây xanh, hồ nước cảnh quan kết hợp nhà phụ trợ tạo không gian thoáng, tăng cường cảnh quan cho khu nhà xưởng.

8. Các chỉ tiêu và tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Giao thông

- Giao thông đối ngoại, mặt cắt 1-1 (phía Đông Bắc): chiều rộng nền đường $B_n=25,0m$ (Lòng đường $B=15,0m$; hè đường $H=2 \times 5,0m=10,0m$).

- Giao thông trong khu vực dự án:

+ Mặt cắt 2-2: chiều rộng nền đường $B_n=3,5m-10,2m$ (lòng đường $B_m=3,5m-10,2m$; không bố trí vỉa hè). Kết cấu đường bê tông.

+ Đường dạo, sân vườn và nhà để xe được bố trí cụ thể trong các khu chức năng (thể hiện trong bản vẽ hồ sơ kèm theo).

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật

- Cốt nền xây dựng: $\geq +2,52m$ (hệ cao độ lục địa).

- Thoát nước mưa

+ Hình thức thoát nước: thoát riêng với nước thải.

+ Phương án thoát nước: Nước mưa của dự án sau khi thu gom sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Cụm công nghiệp Tiên Lãng (phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu – tuyến cống D800 hiện trạng)

- Mạng lưới cống: Kính thước D400-D800, Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm với khoảng cách từ 30m đến 50m.

- Điểm đầu nối thoát nước tại vị trí ga GT18.

8.3. Cấp nước

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn đầu: Từ nhà máy nước Tiên Lãng.

+ Giai đoạn sau: kết hợp với nguồn nước từ nhà máy nước Cầu Nguyệt

- Công trình đầu mối:

Xây dựng hồ chứa nước dự trữ và trạm bơm phục vụ cho mục đích chữa cháy.

Xây dựng 1 trạm bơm phục vụ cho sinh hoạt, quy mô được xác định cụ thể tại các bước tiếp theo của dự án.

Điểm đầu nối cấp nước cho dự án tại vị trí hồ đồng hồ ĐH65.

- Mạng lưới đường ống: DN90 đến DN25, D150.

8.4. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Cấp điện:

+ Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110/35/22kV Tiên Lãng công suất 2x25MVA thông qua tuyến cáp ngầm 35kV chạy trên đường lộ giới 25,0m.

- + Trạm biến áp: Xây dựng 01 trạm 35(22)/0,4kV -560kVA.
- + Lưới điện: Xây dựng tuyến cáp ngầm 35kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x50mm². Điểm đầu từ đường cáp ngầm 35kV hiện có dưới đường lộ giới 25,0m điểm cuối là trạm biến áp dự kiến. Lưới hạ áp 0,4kV- CU/XLPE/PVC 2x10mm² đến 0,4kV- CU/XLPE/PVC 4x70mm².
- Chiếu sáng:
 - + Nguồn cấp: kết hợp từ trạm biến áp phụ tải dự kiến.
 - + Dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện có công suất 115W/đèn (Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I)
 - + Cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhôm kẽm nóng, có chiều cao 8÷10m. Khoảng cách tính toán giữa các cột đèn 33m-35m/đèn.
 - + Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực dự kiến lắp đặt hệ thống tự động theo thời gian.
 - + Cáp ngầm chiếu sáng: tiết diện 0,4kV-CU/XLPE/PVC 4x6mm².

8.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:
 - + Giải pháp: thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.
 - + Hướng thoát: Nước thải được thu gom bằng tuyến cống D300 và đưa về xử lý sơ bộ bằng bể xử lý nước thải ngầm nằm tại vị trí PT10 phía Bắc dự án.
 - + Nước thải được xử lý sơ bộ đạt yêu cầu được đầu nối vào ga thu nước thải GT22 (vị trí đã được thỏa thuận), sau đó được đưa về khu xử lý nước thải khu công nghiệp thị trấn Tiên Lãng.
 - + Điểm đầu nối thoát nước thải cho dự án tại vị trí ga số GT22.
 - + Mạng lưới đường cống: kích thước D300, cống có áp D180.
- Vệ sinh môi trường:
 - + Phân loại CTR: Phân loại chất thải rắn thành 2 nguồn chính là CTR sinh hoạt hữu cơ (thu gom hằng ngày) và CTR công nghiệp, CTR vô cơ (thu gom định kỳ).
 - + 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 CTR khác nhau sẽ được đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển về khu xử lý CTR cấp thành phố.

8.6. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu nghiên cứu được đầu nối vào mạng viễn thông của thị trấn Tiên Lãng. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng.

9. Ban hành kèm theo “Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu”.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 17/8/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu.

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

1. Yêu cầu Công ty Cổ phần Quảng Thành Việt Nam: Triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định (thực hiện công tác lưu trữ hồ sơ, thực hiện công tác đầu tư xây dựng tiếp theo, công bố, công khai Quy hoạch được duyệt).

2. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng căn cứ quy định hiện hành, chủ trì phối hợp cùng Công ty Cổ phần Quảng Thành Việt Nam, các đơn vị, cá nhân liên quan công bố công khai quy hoạch chi tiết đã được duyệt; Quản lý giám sát việc xây dựng công trình đúng quy hoạch được duyệt và quy định quản lý xây dựng.

3. Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Sông Cấm lập được phê duyệt là căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch. Công ty Cổ phần Quảng Thành Việt Nam và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ dự án về quy mô, phạm vi ranh giới, tỷ lệ, tọa độ của Đồ án theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng xem xét, giải quyết theo quy định.

Điều 4. Giao Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Tiên Lãng, Giám đốc Công ty Cổ phần Quảng Thành Việt Nam và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Nơi nhận:

- SXD, TTrSXĐ;
- TT TU, TT HĐND huyện Tiên Lãng;
- CT, các PCT UBND huyện Tiên Lãng;
- Như Điều 4;
- CVP, các PCVP;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Bùi Thành Cường

Số: **68** /KQTĐ-KTHT

Tiên Lãng, ngày **28** tháng **10** năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu.

Địa điểm: Lô đất CN2, thuộc Cụm công nghiệp thị trấn Tiên Lãng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân huyện về việc thẩm định đồ án “Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu”. Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với Công ty cổ phần Quảng Thành Việt Nam và các đơn vị liên quan xem xét, thẩm định hồ sơ quy hoạch điều chỉnh. Sau khi thẩm định Phòng Kinh tế và Hạ tầng báo cáo kết quả thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch, như sau:

I. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2014;

Căn cứ các nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Quyết định số 1448/QĐ- TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;



Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 và Quyết định số 2594/QĐ-UB ngày 10/8/2022 (điều chỉnh lần thứ nhất) của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 03/11/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng;

Căn cứ Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 17/8/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu;

Căn cứ Công văn số 4032/SXD-QHKT ngày 28/9/2022 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp, sản xuất gia công hàng may mặc, sản xuất gia công giày xuất khẩu tại Cụm công nghiệp thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng;

Căn cứ Công văn số 2823/KHĐT-KTND ngày 21/9/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

II. Nội dung quy hoạch

1. Tên đồ án: Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Quảng Thành Việt Nam.

3. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh quy hoạch:

- Vị trí: Lô đất CN2 thuộc Cụm công nghiệp thị trấn Tiên Lãng - huyện Tiên Lãng - thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi, ranh giới:

+ Phía Tây Bắc: Giáp phần còn lại lô CN2;

+ Phía Đông: Giáp đường nội bộ Cụm công nghiệp (trục chính);

+ Phía Đông Nam: Giáp phần còn lại lô CN2;

+ Phía Tây Nam: Giáp dải cây xanh cách ly 1 và giáp lô CN1

- Quy mô: **26.865,8 m²**.

4. Chức năng khu vực lập dự án: Sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu.

5. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN

01:2021/BXD, Quy chuẩn về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành;

- Chỉ tiêu quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng đã được phê duyệt tại quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 03/11/2015 của UBND huyện Tiên Lãng đối với lô đất CN2:

+ Tầng cao: 2 (tầng)

+ Mật độ xây dựng: 55%

* Các chỉ tiêu thiết kế hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Tỷ lệ % đất giao thông: $\geq 10\%$

- Cấp nước:

+ Nước dùng cho sản xuất công nghiệp: $\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày đêm}$.

+ Nước dùng cho tưới cây: $\geq 3,0 \text{ l}/\text{m}^2/\text{ngày đêm}$.

+ Nước dùng cho tưới đường: $\geq 0,4 \text{ l}/\text{m}^2/\text{ngày đêm}$.

- Cấp điện:

+ Nhà xưởng: $\geq 250 \text{ kW}/\text{ha}$

+ Khu dịch vụ công cộng, thương mại: $30 \text{ W}/\text{m}^2$

+ Chiếu sáng giao thông: $1 \text{ W}/\text{m}^2$

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu phát sinh nước thải: $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước.

+ Lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh $0,3 \text{ tấn}/\text{ha}$. Tỷ lệ thu gom 100%

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ 01 thuê bao/200m² sàn công cộng

+ 10 thuê bao/1ha công nghiệp.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Dự án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu có diện tích 26.865,8 m² bao gồm các chức năng sau:

- Khu văn phòng và phụ trợ

- Khu nhà máy

- Khu cây xanh

- Khu hạ tầng kỹ thuật

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	13.433,8	50,0
2	Đất cây xanh, mặt nước	5.525,7	20,57
3	Đất sân đường nội bộ	7.906,3	29,43
	TỔNG DIỆN TÍCH	26.865,8	100

BẢNG SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT

ST T	LOẠI ĐẤT	Theo Quyết định số 1762/QĐ-UBND		Điều chỉnh kỳ này		Tăng /giảm
		DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	(m2)
		(m2)	(%)	(m2)	(%)	
1	Đất xây dựng công trình	14.035,0	52,2	13.433,8	50,0	-601,2
2	Đất cây xanh, mặt nước	5.507,7	20,5	5.525,7	20,57	+18,0
3	Đất sân đường nội bộ	7.323,1	27,3	7.906,3	29,43	+583,2
	TỔNG DIỆN TÍCH	26.865,8	100,0	26.865,8	100,0	0,0

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	MỖXD TĐ	TCTT- TCTĐ	HS SDĐ
			(m2)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
1	NX	Đất nhà xưởng, kho	12.054,0	44,9		1-2	
	NX1	Nhà số 1 (Kho thành phẩm keo)	1.722,0			1-1	
	NX2	Nhà số 2 (Xưởng sản xuất keo)	1.722,0			1-1	
	NX3	Nhà số 3 (Kho vật liệu sản xuất keo)	1.722,0			1-1	
	NX4	Nhà số 4 (Kho thành phẩm giày và may mặc)	1.722,0			1-2	
	NX5	Nhà số 5 (Xưởng may mặc)	1.722,0			1-2	
	NX6	Nhà số 6 (Xưởng giày)	1.722,0			1-2	
	NX7	Nhà số 7 (Kho vật liệu sản xuất giày và may mặc)	1.722,0			1-2	
2	PT- VP	Đất nhà văn phòng, phụ trợ	1.379,8	5,1		1-2	
	VP1	Nhà văn phòng 1	300,0			1-2	
	VP2	Nhà văn phòng 2	120,0			1-2	
	PT1	Nhà bảo vệ 1	20,0			1-1	
	PT2	Nhà xe	250,0			1-1	
	PT3	Nhà xe, nhà ăn	220,0			1-2	
	PT4	Nhà bơm cứu hoả+máy phát điện	19,8			1-1	

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	MĐXD TĐ	TCTT-TCTĐ	HS SĐĐ
			(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
	PT5	Trạm biên áp	30,0			1-1	
	PT6	Nhà bảo vệ 2	21,0			1-1	
	PT7	Nhà vệ sinh	69,0			1-1	
	PT8	Nhà nghỉ ca	240,0			1-2	
	PT9	Nhà chứa rác	90,0			1-1	
	PT10	Trạm xử lý nước thải (ngâm)					
	PT11	BỂ ngâm nước sạch					
3	X-MN	Đất cây xanh - mặt nước	5.525,7	20,6			
	X	Đất cây xanh	5.275,7				
	MN	BỂ nước cứu hoả	250,0				
4		Đất sân, đường nội bộ	7.906,3	29,4			
		TỔNG DIỆN TÍCH	26.865,8	100,0	50,0	1-2	1
		<i>Trong đó:</i>					
		<i>Đất xây dựng công trình</i>	<i>13.433,8</i>				
		<i>Mật độ xây dựng gộp tối đa</i>			<i>50,0</i>		

Chú thích

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

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổng thể khu vực nhà máy được bố cục trên trục đường giao thông chính theo hướng Đông Bắc – Tây Nam (vuông góc trục giao thông chính trong cụm công nghiệp) và các đường nhánh vuông góc dạng ô bàn cờ kết nối liên hoàn với nhau. Bao gồm: nhà xưởng, văn phòng và các công trình phụ trợ theo các trục đường đảm bảo yêu cầu.

- Hạng mục chính của khu là các khối nhà xưởng được đặt vuông góc trên trục giao thông chính Đông Bắc – Tây Nam kết nối với bên ngoài qua cổng phía Đông Bắc, đảm bảo giao thông là thuận tiện nhất. Điểm đặc biệt của khu quy hoạch là tuyến đường chính có hướng tiếp cận mở và kết nối với các đường phụ theo mạng ô bàn cờ.

- Các hạng mục như văn phòng, nhà chuyên gia, kết hợp với cây xanh cảnh quan phía trước tạo thành tổ hợp một nhóm các công trình phía khu vực cổng chihs với cảnh quan đẹp mắt.

- Chính giữa khu đất là khu vực cây xanh, hồ nước cảnh quan kết hợp nhà phụ trợ tạo không gian thoáng, tăng cường cảnh quan cho khu nhà xưởng.

8. Các chỉ tiêu và tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Giao thông

- Giao thông đối ngoại, mặt cắt 1-1 (phía Đông Bắc): chiều rộng nền đường $B_n=25,0m$ (Lòng đường $B=15,0m$; hè đường $H=2 \times 5,0m=10,0m$).

- Giao thông trong khu vực dự án:

+ Mặt cắt 2-2: chiều rộng nền đường $B_n=3,5m-10,2m$ (lòng đường $B_m=3,5m-10,2m$; không bố trí vỉa hè). Kết cấu đường bê tông.

+ Đường dạo, sân vườn và nhà để xe được bố trí cụ thể trong các khu chức năng (thể hiện trong bản vẽ hồ sơ kèm theo).

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật

- Cốt nền xây dựng: $\geq +2,52m$ (hệ cao độ lục địa).

- Thoát nước mưa

+ Hình thức thoát nước: thoát riêng với nước thải.

+ Phương án thoát nước: Nước mưa của dự án sau khi thu gom sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Cụm công nghiệp Tiên Lãng (phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu – tuyến cống D800 hiện trạng)

- Mạng lưới cống: Kính thước D400-D800, Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm với khoảng cách từ 30m đến 50m.

- Điểm đầu nối thoát nước tại vị trí ga GT18.

8.3. Cấp nước

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn đầu: Từ nhà máy nước Tiên Lãng.

+ Giai đoạn sau: kết hợp với nguồn nước từ nhà máy nước Cầu Nguyệt

- Công trình đầu mối:

Xây dựng hồ chứa nước dự trữ và trạm bơm phục vụ cho mục đích chữa cháy.

Xây dựng 1 trạm bơm phục vụ cho sinh hoạt, quy mô được xác định cụ thể tại các bước tiếp theo của dự án.

Điểm đầu nối cấp nước cho dự án tại vị trí hồ đồng hồ ĐH65.

- Mạng lưới đường ống: DN90 đến DN25, D150.

8.4. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Cấp điện:

+ Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110/35/22kV Tiên Lãng công suất 2x25MVA thông qua tuyến cáp ngầm 35kV chạy trên đường lộ giới 25,0m.

+ Trạm biến áp: Xây dựng 01 trạm 35(22)/0,4kV -560kVA.

+ Lưới điện: Xây dựng tuyến cáp ngầm 35kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x50mm². Điểm đầu từ đường cáp ngầm 35kV hiện có dưới đường lộ giới 25,0m điểm cuối là trạm biến áp dự kiến. Lưới hạ áp 0,4kV- CU/XLPE/PVC 2x10mm² đến 0,4kV- CU/XLPE/PVC 4x70mm².

- Chiều sáng:

+ Nguồn cấp: kết hợp từ trạm biến áp phụ tải dự kiến.

+ Dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện có công suất 115W/đèn (Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I)

+ Cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhôm kẽm nóng, có chiều cao 8÷10m. Khoảng cách tính toán giữa các cột đèn 33m-35m/đèn.

+ Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực dự kiến lắp đặt hệ thống tự động theo thời gian.

+ Cấp ngầm chiếu sáng: tiết diện 0,4kV-CU/XLPE/PVC 4x6mm².

8.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Giải pháp: thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

+ Hướng thoát: Nước thải được thu gom bằng tuyến cống D300 và đưa về xử lý sơ bộ bằng bể xử lý nước thải ngầm nằm tại vị trí PT10 phía Bắc dự án.

+ Nước thải được xử lý sơ bộ đạt yêu cầu được đấu nối vào ga thu nước thải GT22 (vị trí đã được thỏa thuận), sau đó được đưa về khu xử lý nước thải khu công nghiệp thị trấn Tiên Lãng.

+ Điểm đấu nối thoát nước thải cho dự án tại vị trí ga số GT22.

+ Mạng lưới đường cống: kích thước D300, cống có áp D180.

- Vệ sinh môi trường:

+ Phân loại CTR: Phân loại chất thải rắn thành 2 nguồn chính là CTR sinh hoạt hữu cơ (thu gom hằng ngày) và CTR công nghiệp, CTR vô cơ (thu gom định kỳ).

+ 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 CTR khác nhau sẽ được đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển về khu xử lý CTR cấp thành phố.

8.6. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu nghiên cứu được đấu nối vào mạng viễn thông của thị trấn Tiên Lãng. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng.

III. Kết luận

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu có không gian kiến trúc hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng; khai thác sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có, ưu tiên phát triển các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật...

Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện kính đề nghị Ủy ban nhân dân huyện xem xét, phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất

keo dán cho ngành công nghiệp; sản xuất, gia công hàng may mặc; sản xuất gia công giày xuất khẩu để Công ty Cổ phần Quảng Thành Việt Nam làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo quy định hiện hành.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.



Trần Đình Nhuận