

Số: 1099 /QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 13 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu công cộng, hành chính, dịch vụ Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 tại lô đất CC2, Khu công nghiệp An Dương, 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 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 82/2018 ngày 22/5/2018 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

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

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù; 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 1733/QĐ-UBND ngày 06/07/2017 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp An Dương - giai đoạn 1 (lần 2), huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; số 09/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; số 913/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 về việc ủy quyền thực hiện các nhiệm vụ về quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trong các khu công nghiệp và khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến của tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư vào nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu công cộng, hành chính, dịch vụ Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 ngày/...../2022;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt tại Tờ trình số 368/ TTr-TV ngày 29/3/2022; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 42/TTr-QHXD ngày 08/4/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu công cộng, hành chính, dịch vụ Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 tại tại lô đất CC2, Khu công nghiệp An Dương do Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt làm chủ đầu tư với các nội dung như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch:

- Vị trí: Tại lô CC2, Khu công nghiệp An Dương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp với đường trục khu công nghiệp (mặt cắt đường 43,0m).

+ Phía Đông giáp đường ngang số 1 (mặt cắt đường 16,0m) và khu đất cây xanh CX1.

+ Phía Nam giáp đường giao thông quy hoạch tiếp giáp KCN (mặt cắt đường 50,5m).

+ Phía Tây giáp đường ngang số 2 (mặt cắt đường 16,0m) và khu đất công nghiệp CN1.

2. Quy mô:

Quy mô nghiên cứu: **51.467,94 m².**

3. Tính chất, chức năng:

Khu công cộng, hành chính, dịch vụ

4. Nội dung quy hoạch:

4.1 Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu công cộng, hành chính, dịch vụ Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 được quy hoạch thành 2 khu: Khu I đã xây dựng tương đối hoàn thiện; Khu II quy hoạch đất dự trữ xây dựng công trình. Diện tích và các chỉ tiêu sử dụng đất của khu đất được xác định như sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT (Quy định chỉ tiêu sử dụng đất)				
Stt	Loại đất	Diện tích	Mật độ xây dựng	Ghi chú
		(m ²)	(%)	
I	KHU ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (KHU I)	8.423,61		

1	Đất xây dựng công trình	2.932,00	34,81	MĐXD tối đa khu I là 35%
1.1	Công trình hiện trạng	2.557,00		
1.2	Công trình dự kiến	375,00		
2	Cây xanh, mặt nước	2.491,20	29,57	Tỷ lệ cây xanh tối thiểu khu I là 29%
3	Giao thông sân bãi nội bộ	3.000,41	35,62	
II	KHU II (dự trữ phát triển)	41.227,24		
1	Đất xây dựng công trình	17.315,44	42,00	MĐXD tối đa khu II là 42%
1.1	Công trình hiện trạng	850,30		
1.2	Đất xây dựng công trình dự kiến	16.465,14		
2	Cây xanh, mặt nước	8.245,45	20,00	Tỷ lệ cây xanh tối thiểu khu II là 20%
3	Giao thông, sân bãi nội bộ	15.666,35	38,00	
III	ĐẤT GIAO THÔNG PHÂN KHU VỰC	1.817,09		
	TỔNG	51.467,94		

Ghi chú:

Mật độ xây dựng thuần tối đa khu I là 29%, Khu II là 42%. => Mật độ xây dựng gộp cả khu I+II là 39,34%.

- Chi tiết các loại đất, diện tích trong khu I được cụ thể theo bảng thống kê chi tiết sử dụng đất khu I như sau:

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT KHU I						
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Tầng cao	Ghi chú
			(m ²)	(%)	tối đa	
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		2.932,00	34,81		
1	Công trình hiện trạng		2.557,00			
1.1	Nhà văn phòng	1	1.130,00		8	Hiện trạng 4 tầng + tum
1.2	Nhà trung bày	2	722,00		8	Hiện trạng 1 tầng
1.3	Nhà hội nghị	3	594,00		8	Hiện trạng 1 tầng
1.4	Nhà để xe số 1	5	111,00		2	Hiện trạng 1 tầng
2	Công trình dự kiến		375,00			
2.1	Nhà để xe số 2	6	75,00		2	

2.2	Nhà để xe số 3	7	300,00		2	
B	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		2.491,20	29,57		
C	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ		3.000,41	35,62		
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU I		8.423,61	100,00		

*** Ghi chú:**

Khi thực hiện đầu tư xây dựng trên khu II đất dự trữ phát triển, chủ đầu tư phải lập điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết này, trong đó bố trí cụ thể các công trình, cây xanh và giao thông trên khu đất dự trữ phát triển đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch theo quy định, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

4. 2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

Dự án Khu công cộng, hành chính, dịch vụ Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 được quy hoạch thành 2 khu vực, trong đó khu I triển khai xây dựng các nội dung sau:

- **Khối nhà văn phòng và nhà xe, công trình phụ trợ:** Diện tích là 2.557,0 m², chiếm 34,81%. Các công trình được thiết hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh.

Các công trình bao gồm:

+ Khối nhà văn phòng: nhà văn phòng, nhà trưng bày, nhà hội nghị;

+ Khối nhà phụ trợ: nhà để xe, hành lang...

- **Đất cây xanh cảnh quan:** Tổng diện tích cây xanh, mặt nước là 2.491,20 m² chiếm 29,57% diện tích đất khu I. Khu đất cây xanh bố trí bao bọc xung quanh công trình 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:** Diện tích 3.000,41 m² chiếm 35,62% diện tích đất khu I. Giao thông nội bộ thiết kế mạch lạc, thuận tiện.

Khu II hiện có công trình nhà ăn, còn lại là đất dự trữ phát triển. Trong đó tổng diện tích đất xây dựng công trình trong khu II tối đa là 17.315,44 m² (chiếm 42%). Còn lại bố trí cây xanh, giao thông.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a. **Cốt nền xây dựng:** $\geq +2,50\text{m}$ (cao độ lục địa).

b. **Thoát nước mưa:**

- Phương án thoát nước trong dự án: thiết kế theo phương án thoát nước riêng và tự chảy.

- Dự kiến sử dụng hệ thống cống tròn D400 thu gom nước trong khu vực dự án, sau đó thoát vào hồ cảnh quan tại Khu I, thoát vào mương thoát nước nằm phía Bắc khu vực (chạy dọc trục đường Thâm Việt).

5.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Khu vực nghiên cứu tiếp giáp đường trục khu công nghiệp, mặt cắt đường 43,0m: Lòng đường 2x14,5m; dải phân cách giữa 4,0m; hè đường 2x5,0m; dải cây xanh cách ly 8,0m.

+ Khu vực nghiên cứu tiếp giáp đường quy hoạch 50,5m: Lòng đường 2x11,25m+2x6,0m; dải phân cách 4,0m+2x1,0m; hè đường 2x6,0m; dải cây xanh cách ly 15,0m.

+ Khu vực nghiên cứu tiếp giáp đường ngang số 2 và đường ngang số 1, mặt cắt đường 16,0m: Lòng đường 8,0m; hè đường 2x4,0m.

- Bên trong khu vực nghiên cứu bố trí đường phân khu vực có mặt cắt từ 6,0 m đến 7,0m đảm bảo xe vận chuyển hàng hoá, xe chữa cháy đi lại thuận tiện.

- Đường nội bộ trong khu I (khu văn phòng) có mặt cắt từ 4,0m đến 6,0m.

5.3. Cấp nước

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn đầu: Từ nhà máy nước Vật Cách (theo quy hoạch cấp nước thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 công suất nhà máy nước Vật Cách là $Q=60.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

+ Giai đoạn sau từ nhà máy nước Kim Sơn (theo quy hoạch cấp nước thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 công suất nhà máy nước Kim Sơn là $Q=150.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, đảm bảo cung cấp an toàn và đủ nhu cầu cho khu vực lập quy hoạch).

+ Tại những khu vực gần sông, ao, hồ ... đảm bảo các điều kiện theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ kết hợp hợp sử dụng nguồn nước tự nhiên với nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của khu vực cho mục đích chữa cháy

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

- Mạng lưới đường ống:

+ Tuyến ống DN110 cấp nước đến các bể chứa nước trong dự án, đầu nối với tuyến ống DN150 hiện có trên đường ngang số 1.

+ Các tuyến ống DN63÷DN50 cấp nước sạch đến các công trình trong khu vực.

5.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng bể phốt trước khi thoát ra cống thu

gom.

- Bố trí hệ thống công thu gom nước thải đầu nối với tuyến cống hiện trạng dưới đường Thâm Việt, hướng thoát về khu xử lý nước thải khu công nghiệp An Dương.

- Hệ thống thoát nước thải:

- + Bố trí một trạm bơm nước thải xử lý nước thải trước khi đầu vào hệ thống thoát nước thải của khu công nghiệp.

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

b. Vệ sinh môi trường:

- Phân loại CTR: CTR của Dự án sẽ được phân loại thành CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp thông thường và CTR nguy hại, lưu chứa tại các kho riêng biệt.

- CTR sinh hoạt sẽ được đơn vị chức năng thu gom và đưa về khu xử lý tập trung của thành phố.

- CTR nguy hại sẽ được chuyển giao cho các tổ chức, cá nhân có giấy phép phù hợp theo quy định pháp luật.

5.5. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

*** Nguồn cấp**

- Nguồn cấp: Từ trạm biến áp 110/22kV Khu công nghiệp An Dương, công suất 63MVA.

- Điểm đầu nối: điểm đầu cấp điện của dự án được đầu nối vào đường đường dây 22kV trên đường ngang số 1.

*** Trạm biến áp 22/0,4kV, lưới điện.**

- Bố trí Trạm biến áp công suất 3x2000KVA đảm bảo các công trình trong khu I và khu nhà ăn tại khu III.

- Đường cáp ngầm dự kiến 0,4kV, 22kV được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực và được chôn trực tiếp trong đất. Cấp 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 báo cáp bằng sứ.

b. Chiếu sáng

- Dự kiến sử dụng đèn chiếu sáng cần đơn gắn trực tiếp vào công trình và cột chiếu sáng trên vỉa hè.

5.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của Dự án được nối ghép vào mạng viễn thông chung khu công nghiệp An Dương đảm bảo dung lượng cho dự án.

- Phương thức: Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động để cung cấp các dịch vụ tốc độ cao đến tận công trình.

6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

Nội dung đánh giá tác động môi trường chiến lược được quy định tại hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo Quyết định này.

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

Giao Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng phối hợp với Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu công cộng, hành chính, dịch vụ Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 theo quy định.

Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong đồ án quy hoạch; đảm bảo nghiêm 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu công cộng, hành chính, dịch vụ Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 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 Liên hợp Đầu tư Thâm Việt 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; Tổng giám đốc Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt 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 huyện An Dương;
- Lưu VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

