

Số: 4657/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng
Cảng Nam Đình Vũ (Giai đoạn 2) tại Lô CA1-02, Khu phi thuế quan và
khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1)**

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 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 06/05/2015; số 83/2018 ngày 22/5/2018 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

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 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 Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 208/QĐ-UBND ngày 16/01/2014 phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) do Công ty Cổ phần đầu tư Nam Đình Vũ làm chủ đầu tư; số 1454/QĐ-UBND ngày 25/07/2016 phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 và Qui định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8578244121 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp chứng nhận lần đầu ngày 18/11/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 15/10/2021;

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng số 09/2019/HĐTĐ ngày 18/11/2019; Biên bản bàn giao đất và thỏa thuận vị trí đầu nối ngày 19/8/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ và Công ty Cổ phần Cảng Nam Đình Vũ;

Căn cứ Biên bản thảo thuận và cam kết về vùng đệm an toàn giữa Lô CA1 và Lô KXD ngày 10/8/2021 giữa Công ty Cổ phần (CTCP) Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ, CTCP cảng Nam Đình Vũ và CTCP Kho cảng nhiên liệu hàng không Nam Đình Vũ và CTCP ITECO.

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 xây dựng Cảng Nam Đình Vũ (Giai đoạn 2) tại Lô CA1-02, Khu phi thuế quan và khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) ngày 20/9/2021;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Cảng Nam Đình Vũ tại Tờ trình số 019/TTr-NDV ngày 01/09/2021 (bổ sung hồ sơ ngày 05/10/2021); Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 16/TTr-QHXD ngày 22/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Cảng Nam Đình Vũ (Giai đoạn 2) tại lô CA1-02, 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 với những nội dung sau:

1. Tên đồ án:

“Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Cảng Nam Đình Vũ (Giai đoạn 2)”

2. Vị trí, giới hạn khu vực nghiên cứu quy hoạch:

Tại lô CA1-02, 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.

Phạm vi nghiên cứu:

- Phía Đông Nam giáp khu đất Dự án Cụm kho cảng nhiên liệu hóa dầu Nam Đình Vũ.

- Phía Đông Bắc giáp tuyến đê biển và hành lang bảo vệ đê theo quy hoạch.

- Phía Tây Bắc giáp khu đất đã thực hiện Giai đoạn 1 của Cảng Nam Đình Vũ.

- Phía Tây Nam giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 34,0 m.

3. Quy mô: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là: 226.767,00 m².

4. Tính chất, chức năng khu vực quy hoạch:

Là khu đất xây dựng hệ thống kho, bãi và công trình phụ trợ sau cảng thuộc giai đoạn 2 của Dự án Cảng Nam Đình Vũ.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng thể khu vực quy hoạch Dự án xây dựng Cảng Nam Đình Vũ (Giai đoạn 2) được chia làm các loại đất chính như sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	9.552,50	4,21
II	Đất cây xanh	46.157,90	20,35
III	Đất bãi container; sân, đường nội bộ	116.516,30	51,38
IV	Đất giao thông	54.540,30	24,06
TỔNG		226.767,00	100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TÀNG CAO	TỶ LỆ (%)
		Đất xây dựng công trình	9.552,50		4,21
1.1	CT-01	Nhà thương vụ	641,80	5	
1.2	CT-02	Văn phòng xưởng + kho vật tư	173,00	2	
1.3	CT-03	Kho CFS	5.884,90	1	
1.4	CT-04	Xưởng kỹ thuật cơ giới	1.029,50	1	
1.5	CT-05	Nhà xe số 01	198,00	1	
1.6	CT-06	Nhà xe số 02	308,00	1	
1.7	CT-07	Nhà bảo vệ	48,00	1	
1.8	CT-08	Cổng vào chính	489,60	1	
1.9	CT-09	Xưởng dịch vụ kỹ thuật DEPOT	590,00	1	
1.10	CT-10	Trạm cắt	70,50	1	
1.11	CT-11	Trạm biến áp T7	45,00	1	
1.12	CT-12	Trạm biến áp T8	74,20	1	
II		Đất cây xanh	46.157,90		20,35
2.1	CX-01	Đất cây xanh 01	539,70		
2.2	CX-02	Đất cây xanh 02	1.291,50		
2.3	CX-03	Đất cây xanh 03	5.196,80		
2.4	CX-04	Đất cây xanh 04	9.839,20		

2.5	CX-05	Đất cây xanh 05	25.911,70		
2.6	CX-06	Đất cây xanh 06	1.634,80		
2.7	CX-07	Đất cây xanh 07	1.744,20		
III		Đất bãi container; sân, đường nội bộ	116.516,30		51,38
3.1		Đất bãi container	102.859,60		
3.1.1	SBC-01	Đất bãi container 01	52.418,70		
3.1.2	SBC-02	Đất bãi container 02	50.440,90		
3.2		Đất sân, đường nội bộ	13.656,70		
3.2.1	SB-01	Đất sân, đường nội bộ 01	5.002,50		
3.2.2	SB-02	Đất sân, đường nội bộ 02	5.247,40		
3.2.3	SB-03	Đất sân, đường nội bộ 03	3.406,80		
IV		Đất giao thông	54.540,30		24,06
TỔNG			226.767,00		100,00

Ghi chú: Mật độ xây dựng: 4,21%; Tỷ lệ cây xanh: 20,35%.

Các thông số về mật độ xây dựng, 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.

Phương án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Cảng Nam Đình Vũ (giai đoạn 2) tại Lô CA1-02 đã cập nhật các nội dung về vùng đệm an toàn giữa Lô CA1 và Lô KXD theo Biên bản thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần (CTCP) Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ, CTCP cảng Nam Đình Vũ và CTCP Kho cảng nhiên liệu hàng không Nam Đình Vũ, CTCP ITECO ký ngày 10/8/2021.

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Các tuyến không gian chính:

Khu vực nghiên cứu tiếp giáp trực giao thông 34 m của Khu công nghiệp Nam Đình Vũ.

Tuyến không gian chính của khu vực là tuyến đường 36 m chạy chính giữa và 39 m chạy phía bên phải của khu vực nghiên cứu theo hướng Tây Nam - Đông Bắc, tạo thành trục chính kết nối ra cầu cảng tiếp giáp biển.

Bên cạnh đó, hệ thống các tuyến giao thông nội bộ dạng ô cờ chia khu vực nghiên cứu thành các khu vực với các chức năng rõ ràng, mạch lạc, kết nối thuận tiện với giai đoạn 1 của dự án.

b. Các công trình xây dựng:

- Các công trình nhà thương vụ, văn phòng xưởng, cổng vào chính... với tầng cao 01 - 05 tầng với hình thức kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn thị giác và điểm nhấn cho toàn bộ khu vực, được bố trí phân tán theo các khu vực khác nhau

và tại các vị trí thuận lợi về giao thông (tiếp giáp các trục đường chính), đảm bảo bán kính phục vụ cho từng khu vực riêng biệt.

- Các công trình phụ trợ khác như nhà bảo vệ, nhà xưởng, trạm biến áp, kho CFS, nhà xe... với tầng cao 01 tầng được bố trí đảm bảo tối ưu theo từng chức năng công trình riêng biệt và vệ sinh môi trường.

c. Khu cây xanh:

Hệ thống cây xanh được bố trí trong các khu chức năng, hình thành một số khu vực cây xanh tập trung phía Tây Nam (*giáp tuyến đường chính của Khu công nghiệp*), phía Đông Nam (*giáp khu đất KXD*) với chức năng ngăn cách với các khu vực xung quanh, đồng thời tạo không gian vui chơi giải trí, thể thao, thư giãn cho công nhân sau những giờ làm việc căng thẳng.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

Đảm bảo an toàn giao thông, gắn liền và tổ chức hài hoà với mạng đường KCN Đình Vũ. Tuân thủ theo đúng điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) do Công ty Cổ phần đầu tư Nam Đình Vũ làm chủ đầu tư.

- Giao thông đối ngoại: Đường khu công nghiệp lộ giới 34,0m (lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 3,0m; hè đường 2x5,0m), mặt cắt 1-1.

- Giao thông nội khu: Đường trong khu vực kho bãi có lộ giới từ 19,10m đến 39,20m phục vụ việc vận chuyển hàng hóa đi và đến.

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

Để đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực quy hoạch và phù hợp với cao độ nền xung quanh:

- Cốt san lấp: $\geq +3,10\text{m}$ (cao độ lục địa).
- Cốt xây dựng: $\geq +3,60\text{m}$ (cao độ lục địa).

c. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa tách riêng hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát: Nước mưa được thu vào các ga rồi chảy theo hệ thống cống rồi thoát ra mương thoát nước dọc đường trục khu công nghiệp 34m;

- Mạng lưới cống: Bố trí cống thoát nước trên hè hoặc khu vực sân bãi kết hợp với các ga thu trực tiếp. Khoảng cách các ga thu 35 ÷ 40m/ga. Tuyến ống được bố trí D400 tới D1200.

d. Cấp nước:

- Nguồn cấp (02 nguồn): Nguồn cấp (02 nguồn): Từ nhà máy nước An Dương hiện có và nhà máy nước Hưng Đạo dự kiến đến khu đầu mối kỹ thuật. Từ đó bơm tăng áp cấp đến các lô đất bằng các tuyến ống HDPE"

- Các trục đường ống cấp nước là đường ống kết hợp giữa cấp nước sạch và cấp nước chữa cháy.

- Đấu nối các đường ống cấp nước vào đường $\Phi 100$ hiện có trên tuyến đường khu công nghiệp phía Nam dự án.

- Bố trí các họng cứu hỏa cách nhau khoảng 150m, nguồn nước chữa cháy từ bể nước PCCC giai đoạn 1 của dự án.

- Ống cấp nước sạch có đường kính DN50. Nguồn cấp từ hệ thống cấp nước của khu công nghiệp Nam Đình Vũ.

- Ống đặt dưới vỉa hè, đỉnh ống cách mặt đất tối thiểu 0,7m.

e. Cấp điện:

- Nguồn cấp: được lấy từ trạm biến áp 110/22kV Nam Đình Vũ 1 công suất 1x63MVA.

- Trạm biến áp:

- + Xây dựng 01 trạm cắt công suất dự kiến 13.000KVA, kết hợp 01 máy biến áp 22/0,4KV công suất 500KVA.

- + Xây dựng 01 trạm biến áp 22/0,4KV công suất 7500KVA kết hợp 01 máy biến áp 22/0,4KV công suất 2000 KVA.

- + Xây dựng 01 trạm biến áp 22/0,4KV công suất 3000KVA.

Các trạm biến áp dự kiến sử dụng trạm xây và kiốt bố tại trung tâm các phụ tải hoặc khu vực cây xanh.

- Lưới trung áp 22kV: Từ trạm biến áp 110/22kV dự kiến bố trí các tuyến cáp ngầm 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x320mm². Lưới điện vận hành theo nguyên tắc mạch vòng kín vận hành hở để tăng khả năng dự phòng.

- Lưới chiếu sáng:

- + Sử dụng hệ thống đèn chiếu sáng cho các đường nội bộ và khu vực kho bãi.

- + Dùng các loại đèn chiếu sáng cao áp Sodium có công suất từ 150W/đèn đến 250W/đèn (hoặc đèn tiết kiệm điện, Led công suất 115W/đèn). Khoảng cách tính toán 30m/cột đến 35m/cột, bảo đảm được tiêu chuẩn độ chói từ tối thiểu 0,2Cd/m² đến 0,4Cd/m² cho các khu vực kho bãi.

f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

- + Nước thải từ các nhà máy, xí nghiệp được thu gom bằng hệ thống cống riêng để đưa về khu xử lý tập trung của KCN Nam Đình Vũ bố trí tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật nằm tại phía Tây Nam khu công nghiệp Nam Đình Vũ.

- + Sử dụng ống HDPE đường kính D140 và ống PVC D110 để thu gom nước thải trong khu vực.

- Rác thải công nghiệp: Rác thải công nghiệp do các nhà máy, xí nghiệp tự quản lý trong các cơ sở sản xuất và phải đăng ký với các đơn vị có chức năng vận chuyển về khu xử lý chung của thành phố.

g. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu công nghiệp được nối ghép vào mạng viễn thông của quận Hải An.
- Hạ ngầm tất cả các loại cáp, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan khu công nghiệp.

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 Cổ phần Cảng Nam Đình Vũ và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Cảng Nam Đình Vũ (giai đoạn 2) đã được phê duyệt.

Công ty Cổ phần Cảng Nam Đình Vũ 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Cảng Nam 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 Cổ phần Cảng Nam Đình Vũ 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 Cổ phần Cảng Nam Đình Vũ 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 quận Hải An;
- Cty CP Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ;
- Lưu VP, QHXD.



**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

