

Số: 1098/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 15 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà xưởng Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 tại một phần lô đất CN1, 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 nhà xưởng Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 tại một phần lô đất CN1, Khu công nghiệp An Dương ngày 24/3/2022;

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 43/TTr-QHXD ngày 08/4/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà xưởng Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 tại một phần lô đất CN1, 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:

1.1. Vị trí: một phần lô đất CN1, Khu công nghiệp An Dương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

1.2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp với đường trục Thâm Việt KCN (mặt cắt đường 43,0m).

- Phía Đông Nam giáp đường ngang số 2 (mặt cắt đường 16,0m) và khu đất công cộng CC2.

- Phía Tây Nam giáp đường giao thông tiếp giáp KCN (mặt cắt đường 50,5m).

- Phía Tây Bắc giáp đường ngang số 3 (mặt cắt đường 21,0m) và khu đất công nghiệp CN2.

2. Quy mô: Quy mô nghiên cứu: **74.234 m².**

3. Tính chất, chức năng:

Dự án Khu nhà xưởng và các công trình phụ trợ.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1 Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà xưởng Khu công nghiệp An Dương giai đoạn 1 được quy hoạch thành các khu chức năng như sau:

- Đất xây dựng công trình.
- Đất cây xanh cảnh quan.
- Đất giao thông nội bộ.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	27.856,72	37,53
I	Khối nhà văn phòng + sản xuất	20.276,52	
II	Khối nhà phụ trợ	7.580,20	
B	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	16.966,25	22,90

C	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ, MÁI CHE	27.254,62	36,71
D	ĐẤT DỰ TRỮ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	2.126,41	2,86
	TỔNG	74.234,00	100,00

Chi tiết các loại đất, diện tích và tỷ lệ xây dựng trong khu vực nghiên cứu được cụ thể theo bảng cân bằng đất như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích xây dựng	Tỷ lệ	Tầng cao	Ghi chú	
			(m ²)	(%)		Diện tích mặt bằng mái	Tình hình xây dựng
						(m ²)	
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		27.856,72	37,53			
I	Khối nhà văn phòng + sản xuất		20.276,52				
1	Xưởng sản xuất số 1	SX1	3.065,08		03 + 01 tum	3.366,65	Hiện trạng
2	Xưởng sản xuất số 2	SX2	3.065,08		03 + 01 tum	3.366,65	Hiện trạng
3	Xưởng sản xuất số 3	SX3	3.065,08		03 + 01 tum	3.366,65	Hiện trạng
4	Xưởng sản xuất số 4	SX4	3.065,08		03 + 01 tum	3.366,65	Hiện trạng
5	Xưởng sản xuất số 5	SX5	2.979,00		04 + 01 tum	3,288,12	Hiện trạng
6	Xưởng sản xuất số 6	SX6	2.518,60		04 + 01 tum	2.787,00	Hiện trạng
7	Xưởng sản xuất số 8	SX8	2.518,60		04 + 01 tum	2.787,00	Hiện trạng
II	Khối nhà phụ trợ		7.580,20				
1	Nhà bảo vệ		53				
	Nhà bảo vệ (10 nhà, mỗi nhà 5m ²)	BV	50		01		Hiện trạng
	Nhà bảo vệ (1 nhà 3m ²)	BV	3		01		Hiện trạng
2	Nhà để xe		5.914,62				
	Nhà để xe số 1	NX1	100		02		Hiện trạng
	Nhà để xe số 2	NX2	1.118,00		02		
	Nhà để xe số 3	NX3	686,2		02		Hiện trạng
	Nhà để xe số 4	NX4	324,21		02		Hiện trạng
	Nhà để xe số 5	NX5	941,91		02		Hiện trạng
	Nhà để xe số 6	NX6	941,91		02		
	Nhà để xe số 7	NX7	801,91		02		Hiện trạng
	Nhà để xe số 8	NX8	1.000,48		02		Hiện trạng
3	Nhà kho		508,82		02		
	Nhà kho số 1	NK1	375,25		02		Hiện trạng

	Nhà kho số 2	NK2	133,57		02		Hiện trạng
4	Nhà rác		911,18		02		
	Nhà rác số 1	NR1	392,62		02		Hiện trạng
	Nhà rác số 2	NR2	148,6		02		Hiện trạng
	Nhà rác số 3	NR3	73,23		02		Hiện trạng
	Nhà rác số 4	NR4	65,61		02		Hiện trạng
	Nhà rác số 5	NR5	231,12		02		Hiện trạng
5	Trạm biến áp		192,58				
	Trạm biến áp số 1	TBA1	184,4		01		Hiện trạng
	Trạm biến áp số 2	TBA2	8,18		01		Hiện trạng
B	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		16.996,25	22,90			
C	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ , MÁI CHE		27.254,62	36,71			
D	ĐẤT DỰ TRỮ XÂY DỰNG	ĐDT	2.126,41	2,86			
	TỔNG		74.234,00	100,00			

Ghi chú: Mật độ xây dựng của Nhà máy: 37,53%..

Hệ số sử dụng đất: 1,23.

Tỷ lệ cây xanh: 22,90%.

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

- **Đất xây dựng công trình:** diện tích 27.856,72 m² chiếm 37,53% diện tích đất xây dựng nhà máy. Các công trình được thiết kế đơn giản, hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh.

Các công trình bao gồm:

+ Khối nhà văn phòng và sản xuất: xưởng sản xuất, hành lang cầu, nhà văn phòng và nhà ăn;

+ Khối nhà phụ trợ: nhà để xe dành cho công nhân, nhà bảo vệ, nhà rác...;

- **Đất cây xanh cảnh quan:** tổng diện tích 16.996,25 m² chiếm 22,90% diện tích đất xây dựng nhà máy. 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, mái che:** diện tích 27.254,62 m² chiếm 36,71% diện tích đất xây dựng nhà máy. Bao gồm đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, mái che xuất hàng sử dụng trong khuôn viên khu vực nghiên cứu.

- **Đất dự trữ xây dựng công trình:** diện tích 2.126,41 m² chiếm 2,86% là khu đất để xây dựng công trình khi có nhà máy mở rộng hoạt động.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a. **Cốt nền xây dựng:** $\geq +2,30\text{m}$ (cao độ lục địa).

b. Thoát nước mưa:

- Nước mưa thoát riêng với nước thải.
- 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 (D200÷D400), mương nắp đan (B400÷B600) kết hợp các hố ga để thu nước mặt trong Dự án.

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, mặt cắt đường 16,0m: Lòng đường 8,0m; hè đường 2x4,0m; dải cây xanh cách ly 10,0m.
 - + Khu vực nghiên cứu tiếp giáp đường ngang số 3, mặt cắt đường 21,0m: Lòng đường 15,0m; hè đường 2x3,0m; dải cây xanh cách ly 5,0m.
- Bên trong khu vực nghiên cứu có các tuyến đường mặt cắt từ 3,5m đến 18,0m đảm bảo xe vận chuyển hàng hoá, xe chữa cháy đi lại thuận tiện.

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 DN200 hiện có trên đường dọc số 1.
 - + Các tuyến ống DN63÷DN50 cấp nước sạch đến các tòa nhà, xưởng sản xuất.

5.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải:

- Hướng thoát: Nước thải thu về bể xử lý trong dự án, sau khi xử lý sơ bộ đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận, nước thải được thoát về Trạm xử lý nước thải KCN An Dương.

- 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 cống thu gom nước thải đầu nối với tuyến cống hiện trạng dưới đường dọc số 1, hướng thoát về khu xử lý nước thải khu công nghiệp An Dương.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Đường cống thoát nước thải: sử dụng cống tự chảy kích thước D200; độ dốc tối thiểu $i_{min} \geq 1/D$. 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:

- Chất thải rắn được các đơn vị chức năng thu gom và xử lý theo các quy định hiện hành.

5.5. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

- 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 trục mặt cắt ngang 43,0m.

- Sử dụng Trạm biến áp hiện trạng 2x2000KVA và bổ sung 01 Trạm biến áp công suất 4x2000KVA và trạm biến áp dự phòng 2000KVA.

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

- Chiếu sáng: Sử dụng hệ thống chiếu sáng Led tiết kiệm năng lượng.

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 nhà xưởng 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 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 khu nhà xưởng 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



