UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

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

Số: 2373 /QĐ - BQL

Hải Phòng, ngày 31 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ CCTY Nam Đình Vũ tại lô HCDV2, 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; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 về quy định chi tiết một số mội 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; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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: số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 2192/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2025; số 2629/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ

1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu1); số 17/2023/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; số 19/2020/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 523/QĐ-BQL ngày 06/02/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1);

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 9866786888 chứng nhận lần đầu ngày 09/01/2024, điều chỉnh lần thứ 01 ngày 03/5/2024 của Ban Quan lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho nhà đầu tư Công ty TNHH CCTY Việt Nam;

Căn cứ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số: HCDV2/2024/HĐTĐ ngày 25/01/2024 giữa Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ và Công ty TNHH CCTY;

Căn cứ Biên bản thóa thuận vị trí đấu nối lô HCDV2 ký ngày 22/02/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ và Công ty TNHH CCTY;

Căn cứ Văn bản số 30.2024 /CV-SĐ ngày 16/3/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ CCTY Nam Đình Vũ;

Xét đề nghị của Công ty TNHH CCTY tại Tờ trình số 75/CCTY-CV ngày 07/5/2024 của Công ty TNHH CCTY; Phòng Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 174/TTr -QHXD ngày 30 / 5 /2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ CCTY Nam Đình Vũ tại HCDV2, 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 rút gọn tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ CCTY Nam Đình Vũ tại lô HCDV2, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1)".

2. Vị trí, phạm vi nghiên cứu:

a. Vị trí: Lô HCDV2, 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.

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc, phía Tây: tiếp giáp nút giao thông;

- Phía Đông: tiếp giáp đường nội bộ khu công nghiệp lộ giới 28m;

- Phía Nam: giáp khu đất công nghiệp, ký hiệu CN16.

3. Quy mô lập quy hoạch

Diện tích khu vực lập quy hoạch: **9.138,82m^2**.

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

Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ bao gồm:

+ Cho thuê mặt bằng, văn phòng vào mục đích thương mại, dịch vụ.

+ Cung cấp dịch vụ lưu trú cho công nhân, chuyên gia trong các doanh nghiệp thuộc khu công nghiệp.

+ Cung cấp dịch vụ ăn uống.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ CCTY Nam Đình Vũ được quy hoạch các loại đất: đất xây dựng công trình, đất cây xanh và đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe.

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	1.855,82	20,30
2	Đất cây xanh	1.954,19	21,40
3	Đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe	5.328,81	58,30
	Tổng	**9.138,82**	**100,00**

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1		**Đất xây dựng công trình**	**1.855,82**	**20,30**	
	D1	Công trình thương mại dịch vụ	1.300,57		09
	TS	Trạm điện	163,85		01
	SW	Trạm xử lý nước thải	47,68		01
	WT2	Nhà bơm + bể nước PCCC	226,60		01
	GH4	Nhà bảo vệ + phòng trực PCCC	69,12		01
	WW	Hành lang đi bộ có mái che	48,00		01
2		**Đất cây xanh**	**1.954,19**	**21,40**	

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
	CX1	Cây xanh 1	227,11		
	CX2	Cây xanh 2	170,73		
	CX3	Cây xanh 3	866,70		
	CX4	Cây xanh 4	558,98		
	CX5	Cây xanh 5	130,67		
3		**Đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe**	**5.328,81**	**58,30**	
	CP3	Đất bãi đỗ xe	137,50		
		Đất giao thông nội bộ	5.191,31		
		Tổng diện tích lập quy hoạch	**9.138,82**	**100,00**	

- Mật độ xây dựng của dự án: 20,30%; Hệ số sử dụng đất: 1,37 lần.

- Tỷ lệ cây xanh của dự án: 21,40%

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đất xây dựng công trình chính: Diện tích 1.855,82m^2 chiếm 20,30% diện tích đất dự án, xây dựng công trình thương mại và dịch vụ và các công trình phụ trợ là trạm điện, trạm xử lý nước thải, nhà bơm + bế nước phòng cháy chữa cháy, nhà bảo vệ + phòng trực PCCC, hành lang đi bộ có mái che, được được thiết kế đơn giản, hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh.

- Đất cây xanh: Diện tích 1.954,19m^2 chiếm 21,40% diện tích đất dự án. 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 + sân bãi đỗ xe: Diện tích 5.328,81m^2, chiếm 58,30% diện tích đất dự án. Bao gồm đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường khu công nghiệp nằm phía Đông dự án, có lộ giới 28m (Mặt đường 2x10,5m; hè đường 2x2,0m; Dải phân cách giữa 3,0m). Kết cấu bê tông nhựa. Dải cây xanh tiếp giáp nhà máy mỗi bên rộng 9,0m.

- Giao thông nội bộ: Giao thông trong khu vực lập quy hoạch được bố trí bao quanh các công trình, có bề rộng lòng đường từ 6 – 10m đảm bảo nhu cầu giao thông trong khu vực, phục vụ xe phòng cháy chữa cháy (khi cần)..

- Bố trí cổng của dự án tại phía Đông lô đất, kết nối với đường giao thông của khu công nghiệp (đường 28,0m). Ngoài ra còn có các cổng nội bộ ở phía Nam lô đất, tiếp giáp với dự án mở rộng của Công ty.

b. Chuẩn bị kỹ thuật *(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 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 08/3/2018, khu vực công nghiệp tại quận Hải An ≥ +2,85 m (cao độ Lục địa).

- Căn cứ các Quyết định số 2629/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu1): cao độ khống chế thấp nhất là +5,0m (cao độ Hải đồ), tương đương cao độ +3,10m (cao độ Lục địa); các khu vực tiếp giáp khu vực nghiên cứu có cao độ ≥+3,10m.

- Xét thực trạng địa hình trong khu vực lập quy hoạch.

=>Lựa chọn cốt nền xây dựng của khu vực quy hoạch ≥ +3,41 m *(cao độ Lục địa).*

c. Thoát nước mưa:

- Hình thức thoát nước:

+ Mạng lưới cống thoát nước mưa tách riêng hoàn toàn.

+ Nước mặt được thu gom bằng hệ thống cống tròn D300 ÷ D600 và mương nắp đan B400, sau đó thoát ra tuyến cống D1000 dưới đường 8-1 của Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) qua 01 điểm đấu tiếp giáp phía Đông dự án.

- Giải pháp thiết kế:

+ Hệ thống cống, rãnh nắp đan thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy, bố trí các cống thoát hướng về các cống trục chính. Vị trí các cống được bố trí chôn dưới vỉa hè đối với các trục đường có vỉa hè rộng >4m, hoặc dưới lòng đường đối với đường có vỉa hè ≤ 4m, hệ thống thu nước hai bên đường bằng các ga thu trực tiếp với khoảng các hố ga từ 30m đến 40m. Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm với khoảng cách từ 40m đến 50m, cuối tuyến cống xây dựng các miệng xả để xả nước vào hồ, kênh, mương thoát nước.

+ Tuyến cống thoát nước mưa chính của khu đất thiết kế có đường kính D300÷D600.

d. Cấp nước:

- Nguyên tắc thiết kế: Tuân thủ các định hướng của đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các dự án, quy hoạch đã được duyệt trong khu vực.

- 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 trạm bơm tăng áp của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1).

- Công trình đầu mối: Bể nước ngầm chứa nước sạch có dung tích dự kiến 1100m^3 và trạm bơm tại vị trí lô đất ký hiệu 4.

- Điểm đấu nối: 01 điểm đấu nối nằm phía Đông dự án, đấu nối với tuyến ống cấp nước D110 hiện trạng dưới đường lộ giới 28,0m (đường 8-1) của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) qua điểm đấu nối tiếp giáp phía Đông dự án.

- Mạng lưới đường ống: Sử dụng các tuyến ống HDPE, ống thép đối với ống cấp nước sinh hoạt, sản xuất có đường kính từ DN90 ÷ DN25.

- Cấp nước chữa cháy: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sản xuất. Đặt các trụ nước chữa cháy trên các đường ống cấp nước DN100, khoảng cách giữa các trụ ≤ 150 m, đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400m. Đối với các công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy bên trong được thiết kế tại các bước tiếp theo của dự án.

e. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Trong giai đoạn đầu, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu1) được cấp điện từ trạm cắt 22kV Khu công nghiệp Đình Vũ. Giai đoạn sau từ trạm biến áp 110/22kV tại Nam Đình Vũ (khu 1), công suất 2x63MVA.

- Điểm đấu 22kV: từ trạm cắt 22kV hiện trạng phía Đông dự án.

- Trạm biến áp: 01 trạm biến áp 22/0,4kV – 1500kVA ký hiệu TS.

- 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.

+ Lưới hạ áp: quy hoạch các tuyến cáp ngầm 0,4kV luồn trong ống HDPE cấp nguồn tới các hạng mục trong khu vực lập quy hoạch.

- Lưới chiếu sáng:

+ Nguồn cấp chiếu sáng lấy từ trạm biến áp, hệ thống chiếu sáng được điều khiển thông qua 01 tủ điều khiển chiếu sáng đặt tại nhà bảo vệ ký hiệu GH4.

+ Phương pháp chiếu sáng: Đường giao thông sử dụng đèn Led tiết kiệm điện chiếu sáng, điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực dự kiến lắp đặt hệ thống tự động theo thời gian.

+ Hệ thống cáp điện chiếu sáng 0,4kV được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn ngầm trong đất, cách cốt san nền 0,7m.

f. 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 mưa.

+ Nước thải được thu gom bằng tuyến cống D200 về trạm xử lý của Dự án nằm tại lô đất SW (phía Tây dự án). Nước thải qua xử lý đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận trước khi thoát ra tuyến cống D250 hiện trạng dưới đường lộ giới 28,0m (đường 8-1) của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) rồi thu về Trạm xử lý nước thải số 2 của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1).

g. Quản lý chất thải rắn:

- Phân loại 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 bằng nhựa có nắp đậy tại sân, đường dạo, bên trong công trình 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 rắn cấp thành phố.

h. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu nghiên cứu được đấu nối vào tuyến cáp quang trên đường khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1). 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 HDPE, những đoạn cáp qua đường phải có bê tông bảo vệ hoặc luồn trong ống thép chịu lực.

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 CCTY và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ CCTY Nam Đình Vũ, tại Lô HCDV2, 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.

- Công ty TNHH CCTY 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 Trung tâm thương mại dịch vụ CCTY Nam Đình Vũ 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 CCTY 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: Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty TNHH CCTY 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 TĐ Đầu tư Sao Đỏ;
- Lưu VP, QHXD.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG T.P HẢI PHÒNG

Chu Đức Anh