ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2620 /QĐ-UBND	*Hải Phòng, ngày 31 tháng 8 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc 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 (khu 1)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 62/2020/QH14 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1438/QĐ-TTg ngày 3/10/2012 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2025; Quyết định số 173/QĐ-TTg ngày 04/02/2021 về việc sửa đổi một số nội dung về chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 1438/QĐ-TTg ngày 3/10/2012;

Căn cứ Công văn số 220/TTg-CN ngày 11/02/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc "Bổ sung dự án Kho khí LNG tại Nam Đình Vũ, Hải Phòng vào Quy hoạch phát triển ngành công nghiệp khí";

Căn cứ Quyết định số 2192/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 16/1/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/2.000 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;

Căn cứ Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 14/03/2022 của Uỷ ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ các lô KB2, KB3 và KXD trong Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) và lô đất A117 trong Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA628667 và số BA628668 do Sở Tài nguyên môi trường cấp ngày 20/01/2010 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Đình Vũ (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ);

Căn cứ Thông báo số 1672-TB/TU ngày 21/8/2023 của Ban Thường vụ Thành ủy về Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1);

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tại Tờ trình số 4341/TTr- BQL ngày 31/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) với nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1).

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô khu vực điều chỉnh:

Vị trí, quy mô nghiên cứu giữ nguyên theo quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 16/1/2014 của Uỷ ban nhân dân thành phố.

- Vị trí: thuộc phường Đông Hải 2, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp sông Bạch Đằng.

+ Phía Tây Bắc giáp cảng và khu công nghiệp Đình Vũ.

+ Phía Tây giáp khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 2).

+ Phía Nam giáp biển.

+ Phía Đông giáp sông Bạch Đằng và cửa Nam Triệu.

- Quy mô quy hoạch: **1.329,11ha.**

3. Tính chất chức năng:

Là khu công nghiệp tổng hợp bao gồm các ngành: Công nghiệp nặng (chế tạo, luyện kim, năng lượng, điện tử, tin học, hóa chất, điện hóa, nguyên liệu mỏ, dầu khí, hóa dầu); Công nhiệp nhẹ (thực phẩm, dệt may, da dầy, giấy, nhựa, đồ sành sứ, thủy tinh, sản phẩm tiêu dùng, sản phẩm nông, thủy và hải sản…); Khu hậu cần cảng, cảng biển, cảng xăng dầu khí hóa lỏng, hóa chất, hàng lỏng; Vật liệu xây dựng, khai thác cảng biển, logistics … theo quy định của pháp luật. Ưu tiên các loại hình công nghiệp sạch, công nghiệp sử dụng công nghệ cao, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường.

4. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:

4.1. Điều chỉnh sử dụng đất:

(1) Điều chỉnh 942,7ha gồm đất nhà máy, xí nghiệp (ký hiệu CN), đất kho bãi, bãi container (ký hiệu KB) và đất khu sản xuất chế tác (ký hiệu SXCT) thành 936,78ha đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (ký hiệu CN, KB) để phù hợp quy định về thể hiện chức năng sử dụng đất theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 và đảm bảo tính linh hoạt trong việc thu hút các ngành nghề đầu tư vào Khu công nghiệp. Diện tích giảm 5,92ha chuyển thành đất giao thông (để đảm bảo tỷ lệ đất giao thông trong khu công nghiệp theo QCVN 01:2021/BXD) và đất công cộng, thương mại, dịch vụ.

(2) Đất cầu cảng giữ nguyên quy mô theo quy hoạch đã duyệt là 65,47ha, bổ sung các tính chất cụ thể đất cảng container, cảng tổng hợp cho phù hợp với thực tế đang khai thác.

(3) Điều chỉnh tên, chức năng đất kho xăng dầu thành đất kho xăng dầu, khí hóa lỏng, hoá chất, cảng hàng lỏng, khí với diện tích 29,64ha nhằm đảm bảo tính linh hoạt trong việc thu hút nhà đầu tư.

(4) Điều chỉnh chức năng tên đất khu hành chính, dịch vụ thành đất công cộng, thương mại, dịch vụ để phù hợp về thể hiện tên loại đất theo Thông tư số: 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018. Quy mô từ 15,52ha lên 17,78ha (tăng 1,34ha) để xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại, kể cả trụ sở; văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất và bố trí cơ sở lưu trú, công trình văn hóa, TDTT theo Thiết chế công đoàn, trụ sở công an trong khu công nghiệp...

(5) Khu kỹ thuật đầu mối điều chỉnh lại theo hướng bố trí 01 khu tập trung tại khu vực phía Bắc (hiện hữu đã xây dựng) và 01 khu tại khu vực phía Nam liền kề nhau nhằm thuận lợi cho việc công tác quản lý, vận hành. Diện tích không thay đổi, tỷ lệ 10,01% đảm bảo tỷ lệ đất kỹ thuật đầu mối trong khu công nghiệp theo QCVN 01:2021/BXD .

(6) Đất cây xanh diện tích điều chỉnh từ 133,04ha xuống 133,03ha cơ bản không thay đổi. Diện tích đất cây xanh sau khi điều chỉnh là 10,01% đảm bảo tỷ lệ cây xanh trong khu công nghiệp theo QCVN 01:2021/BXD .

(7) Đất giao thông trong khu công nghiệp tăng từ 127,99ha lên 133,03ha (tăng 5,04ha) có tỷ lệ là 10,01% đảm bảo tỷ lệ đất giao thông trong khu công nghiệp theo QCVN 01:2021/BXD.

(8) Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ không thành lập một khu phi thuế quan riêng trong Dự án nhằm tối ưu khả năng sử dụng đất công nghiệp. Tại Quyết định số 2192/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải đến năm 2025 xác định điều hình vị trí khu phi thuế quan tại khu vực Nam Đình Vũ sang khu vực đảo Cát Hải (vị trí tiếp giáp Khu công nghiệp và khu phi thuế quan Xuân Cầu).

(9) Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất tại các lô đất trong Khu công nghiệp và Khu phi thuế quan Nam Đình Vũ (khu I) theo QCVN 01:2021/BXD, trong đó chỉ tăng mật độ xây dựng thuần tối đa lên 70% (nhà máy ≤5 sàn) đối với các lô đất chưa cấp giấy phép xây dựng, đối với các lô đất đã cấp giấy phép xây dựng thì giữ nguyên mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

Bảng so sánh điều chỉnh sử dụng đất

STT	Theo Quyết định 208/QĐ-UBND ngày 16/1/2014			Điều chỉnh quy hoạch kỳ này			Tăng /giảm (+/-)
	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	(ha)
1	Đất xây dựng nhà máy	709,58	53,39	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	936,78	70,47	-5,92
	Đất khu sản xuất chế tác	27,40	2,06				
	Đất kho bãi container	205,72	15,48				
2	Đất cầu cảng	65,47	4,93	Đất cầu cảng (cảng container, cảng tổng hợp)	65,47	4,93	0
3	Đất kho xăng dầu	31,01	2,33	Đất kho xăng dầu, khí hóa lỏng, hóa chất, hậu cần cảng hàng lỏng, khí	29,64	2,23	-1,37
4	Đất hành chính dịch vụ	15,52	1,17	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ	17,78	1,.34	2,26
5	Đất cây xanh	133,04	10,01	Đất cây xanh	133,03	10,01	-0,01

STT	Theo Quyết định 208/QĐ-UBND ngày 16/1/2014			Điều chỉnh quy hoạch kỳ này			Tăng /giảm (+/-)
	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	(ha)
6	Đất khu kỹ thuật đầu mối	13,38	1,01	Đất khu kỹ thuật đầu mối	13,38	1,01	0
7	Đất giao thông	127,99	9,63	Đất giao thông	133,03	10,01	+5,04
	Tổng diện tích	**1.329,11**	**100,00**		**1,329.11**	**100,00**	**0**

4.2. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật:

- Điều chỉnh hệ thống giao thông: tăng đất giao thông để đảm bảo tỷ lệ theo QCVN 01:2021/BXD, mạng lưới giao thông điều chỉnh phù hợp với phân loại các loại đường trong khu công nghiệp, tăng hiệu quả sử dụng đất, phân chia quy mô các lô đất đa dạng.

- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác gồm; cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải,...được tính toán lại cho phù hợp những điều chỉnh trên. Các khu đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được điều chỉnh về vị trí, số lượng và quy mô của từng khu, đảm bảo đáp ứng nhu cầu của khu công nghiệp, tiết kiệm chi phí đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất của khu công nghiệp.

5. Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh

Với quy mô 1329,11ha, trong đó gồm các chức năng đất như sau:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi có diện tích 936,78ha, được kí hiệu CN1 đến CN38 và KB1 đến KB5, quy định mật độ xây dựng thuần tối đa theo QCVN 01:2021/BXD lên 70% (nhà máy ≤5 sàn) đối với các lô đất chưa cấp giấy phép xây dựng, đối với các lô đất đã cấp giấy phép xây dựng thì giữ nguyên mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Đất cầu cảng (đất cảng container, cảng tổng hợp) có diện tích 65,47 ha được kí hiệu CA1 được quy định mật độ xây dựng 60%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất là 3,0 lần.

- Đất xăng dầu, khí hóa lỏng, hoá chất, hậu cần cảng hàng lỏng, khí có diện tích 29,64 ha được kí hiệu KXD được quy định mật độ xây dựng 50%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,5 lần.

- Đất xây dựng công trình công cộng, thương mại, dịch vụ có diện tích 17,78ha được kí hiệu HCDV với quy định mật độ xây dựng là 50%, tầng cao tối đa 09 tầng hệ số sử dụng đất là 4,5 lần.

- Đất cây xanh có diện tích 133,03ha với mật độ xây dựng là 5%, tầng cao tối đa là 01 tầng hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

- Đất công trình đầu mối kỹ thuật có diện tích 13,38ha mật độ xây dựng 50%, tầng cao tối đa là 2 tầng, hệ số sử dụng đất 1,0 lần.

- Đất giao thông có diện tích 133,03ha.

Bảng cân bằng sử dụng đất kỳ này

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ % theo QCVN 01:2021/BXD
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	936,78	70,47	
2	Đất cầu cảng (đất cảng container, cảng tổng hợp)	65,47	4,93	
3	Đất kho xăng dầu, khí hóa lỏng, hoá chất, hậu cần cảng hàng lỏng, khí	29,64	2,23	
4	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ	17,78	1,34	
5	Đất cây xanh	133,03	10,01	≥10%
6	Đất khu kỹ thuật đầu mối	13,38	1,01	≥1%
7	Đất giao thông	133,03	10,01	≥10%
	Tổng diện tích đất quy hoạch	**1.329,11**	**100,00**	

Bảng thống kê quy hoạch các lô đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số SDĐ
1	**Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi**	**CN**	**936,78**			
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 1	CN1	10,03	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 2	CN2	14,99	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 3	CN3	23,16	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 4	CN4	21,78	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 5	CN5	32,55	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 6	CN6	9,01	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 7	CN7	9,75	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 8	CN8	17,92	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 9	CN9	11,07	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 10	CN10	13,92	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 11	CN11	14,55	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 12	CN12	26,52	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 13	CN13	13,48	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 14	CN14	15,10	70	5	3,5

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số SDĐ
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 15	CN15	24,95	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 16	CN16	12,12	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 16A	CN16A	12,20	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 17	CN17	44,78	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 18	CN18	0,89	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 19	CN19	6,25	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 20	CN20	25,00	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 21	CN21	15,59	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 22	CN22	1,94	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 23	CN23	14,75	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 24	CN24	7,75	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 25	CN25	31,10	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 26	CN26	34,50	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 27	CN27	33,24	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 28	CN28	45,44	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 29	CN29	43,47	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 30	CN30	48,49	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 31	CN31	53,78	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 32	CN32	41,69	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 33	CN33	38,22	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 34	CN34	23,48	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 35	CN35	13,73	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 36	CN36	11,68	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 37	CN37	21,00	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 38	CN38	15,34	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 39	KB1	16,33	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 40	KB2	16,31	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 41	KB3	22,22	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 42	KB4	11,31	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 43	KB5	15,40	60	5	3,0
2	**Đất cầu cảng (cảng container, tổng hợp)**	CA1	65,47	60	5	3,0

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số SDĐ
3	**Đất kho xăng dầu, khí hóa lỏng, hoá chất, cảng hàng lỏng, khí**	**KXD**	**29,64**	**50**	**5**	**2,5**
4	**Đất công cộng, thương mại, dịch vụ**	**HCDV**	**17,78**			
	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ 1	HCDV1	0,94	50	9	4,5
	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ 2	HCDV2	0,91	50	9	4,5
	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ 3	HCDV3	8,73	50	9	4,5
	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ 4	HCDV4	7,20	50	9	4,5
5	**Đất cây xanh**	**CX**	**133,03**			
	Cây xanh tập trung 1	CX1	6,05	5	1	0,05
	Cây xanh tập trung 2	CX2	63,56	5	1	0,05
	Cây xanh tập trung 3	CX3	3,51	5	1	0,05
	Cây xanh tập trung 4	CX4	3,89	5	1	0,05
	Cây xanh tập trung 5	CX5	4,65	5	1	0,05
	Cây xanh cách ly, phân tán		51,37	5	1	0,05
6	**Đất khu kỹ thuật đầu mối**	**KTĐM**	**13,38**			
	Khu kỹ thuật đầu mối 1	KTĐM1	2,88	50	2	1
	Khu kỹ thuật đầu mối 4	KTĐM4	10,50	50	2	1
7	**Đất giao thông**		**133,03**			
	Tổng diện tích đất quy hoạch		**1.329,11**			

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu công trình sản xuất công nghiệp, kho bãi (công nghiệp nặng, công nghiệp nhẹ, hóa chất, năng lượng, kho bãi dịch vụ logistics...) theo quy định, tầng cao tối đa là 05 tầng. Hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan thiên nhiên và môi trường xung quanh.

- Khu công trình công cộng, thương mại, dịch vụ: Khu vực này dự kiến để xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại, các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, kể cả trụ sở; văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bố trí cơ sở lưu trú, công trình văn hóa, TDTT theo Thiết chế công đoàn, trụ sở công an...theo quy định, tầng cao tối đa 09 tầng với hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp công viên cây xanh trung tâm tạo điểm nhấn thị giác và điểm nhấn cho khu công nghiệp.

- Khu cây xanh: Hệ thống công viên cây xanh trung tâm là điểm nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, văn hóa cộng đồng lý tưởng của khu

công nghiệp sau những giờ làm việc căng thẳng; Hệ thống cây xanh ven các trục đường chính theo hướng Bắc Nam và Đông Tây tạo ra các trục không gian dẫn hướng, dẫn gió ra không gian mặt nước (Cửa Nam Triệu và Vịnh Bắc Bộ); Từng bước trồng lại hệ thống rừng ngập mặn phía ngoài đê biển để chắn gió bão và đảm bảo môi trường sinh thái.

- Hệ thống giao thông: Các trục giao thông chính được bố trí theo hướng Bắc Nam, kết nối trực tiếp với tuyến giao thông đối ngoại Tân Vũ - Lạch Huyện là tuyến đường xương sống của toàn bộ Khu công nghiệp. Các tuyến trục nhánh bố trí song song hoặc vuông góc với trục chính chia Khu công nghiệp thành các khu vực nhỏ hơn cho hoạt động công nghiệp; Các trục giao thông chính được thiết kế với bề rộng lớn, có bố trí dải cây xanh kết hợp mặt nước ở giữa tạo không gian xanh, hài hoà với tổng thể quy hoạch Khu công nghiệp. Các tuyến hạ tầng kĩ thuật được bố trí hạ ngầm dưới lòng đường với khoảng cách hợp lý. Chiếu sáng đường giao thông sử dụng các bóng đèn LED tiết kiệm điện.

- Đất cầu cảng (cảng container, tổng hợp): Bố trí mặt bằng kho bãi hợp lý, sử dụng thiết bị bốc xếp hiện đại.

- Đất hạ tầng kĩ thuật đầu mối: Khu KTĐM 1 được bố trí tập trung tại phía Tây khu Bắc gần khu hành chính dịch vụ, Khu KTĐM 4 được bố trí tại trung tâm của khu Nam cạnh khu công viên cây xanh tập trung. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật xây dựng đồng bộ, tập trung, hiện đại.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a. Cốt nền xây dựng (cao độ nền hoàn thiện)

- Lựa chọn cốt nền xây dựng ≥ 3,10m (cao độ lục địa).

- Độ dốc và hướng dốc.

+ Các lô đất trong khu nghiên cứu được san nền với độ dốc thiết kế 0,2%.

+ Hướng dốc san nền: Dốc về các mương nước và các trục đường.

+ Cốt nền xây dựng thấp nhất: + 3,10m.

- Xây dựng đê bao để phục san nền và bảo vệ khu đất; Tùy theo điều kiện tự nhiên và yêu cầu chịu lực công trình lựa chọn giải pháp thiết kế phù hợp.

b. Thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước được chia làm 2 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường Tân Vũ - Lạch Huyện, diện tích 369,7ha.

+ Lưu vực 2: phía Nam đường Tân Vũ - Lạch Huyện có diện tích 959,41ha.

- Hình thức thoát nước và hướng thoát nước: Nước mưa thoát gián tiếp kết hợp trực tiếp theo hệ thống cống thoát nước, mương hở ra sông, biển thông qua cống ngăn triều, trạm bơm nước cưỡng bức.

- Mạng lưới đường cống thoát nước mưa gồm:

+ Xây dựng các tuyến kênh hở có chiều rộng 13m - 21m nằm bao quanh hoặc xen kẹp giữa các lô đất. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ thoát trực tiếp vào các mương nước nhằm giảm độ sâu chôn cống và kích thước các đường cống thoát.

+ Cống thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy trọng lực, bố trí các cống thoát với hướng thoát về các cống trục chính, các kênh thoát nước là nhanh nhất và ngắn nhất. 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 hàm ếch, khoảng cách các hố ga từ 40m-50m. Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm, khoảng cách từ 40m-50m, cuối tuyến cống xây dựng là các miệng xả để xả nước vào hồ, kênh, mương thoát nước.

+ Cống thoát nước được sử dụng là cống tròn bê tông cốt thép, đường kính cống D600-D1800.

+ Đối với các đoạn qua đường dùng cống hộp bê tông cốt thép kích thước bề rộng từ 1,5-3,0m; chiều cao từ 0,7-3,0m.

7.2. Giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ:

+ Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) được quy hoạch đấu nối với đường ô tô Tân Vũ - Lạch Huyện tại vị trí là nút giao ngã tư có đảo xuyến (nằm dưới cầu Tân Vũ – Lạch Huyện).

+ Đường trục nối giữa Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) và Khu công nghiệp Đình Vũ được quy hoạch mặt cắt ngang 68,0m.

+ Đường phía Tây Bắc tiếp giáp giữa Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) và Khu công nghiệp Đình Vũ được quy hoạch mặt cắt ngang 68,0m.

- Đường biển: Tuyến luồng hàng hải Hải Phòng kết nối đến vị trí dự án gồm: đoạn Lạch Huyện đã được nạo vét với chuẩn tắc thiết kế B=160m, đáy luồng -14,0mHĐ, đoạn kênh Hà Nam và luồng Bạch Đằng B=80m, đáy luồng -7,0mHĐ.

- Đường thủy nội địa: Điều kiện tự nhiên khu vực Hải Phòng đã tạo nên mạng lưới đường sông rất thuận tiện, là nơi hội tụ các cửa sông lớn như sông Cấm, Bạch Đằng, Lạch Tray, sông Chanh, Lạch Huyện và cũng là đầu mối của các tuyến đường thuỷ nội địa, đường ven biển đi đến khu vực Quảng Ninh và toàn bộ các tỉnh Đồng bằng Bắc Bộ, và Nam Bộ.

b. Giao thông khu công nghiệp:

- Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch được thiết kế theo dạng ô cờ.

+ Mặt cắt ngang đường 40m (mặt cắt 1-1, 1A-1A, 1B-1B).

Mặt đường: 4 x 3,75+4 x 3,75= 30,0m.

Dải phân cách: = 6,0m.

Vỉa hè: 2 x 2,0 = 4,0m.

+ Mặt cắt ngang đường 30m (mặt cắt 5-5).

Mặt đường: 3 x 3,5 + 3 x 3,5 = 21,0m.

Dải phân cách: = 5,0m.

Vỉa hè: 2 x 2,0 = 4,0m.

+ Mặt cắt ngang đường 29m (mặt cắt 3A-3A, 3C-3C).

Mặt đường: 4 x 10,5 = 21,0m.

Vỉa hè: 2 x 4,0 = 8,0m.

+ Mặt cắt ngang đường 28m (mặt cắt 2C-2C, 4-4).

Mặt đường: 3 x 3, 5 + 3 x 3,5 = 21,0m.

Dải phân cách: = 3,0m.

Vỉa hè: 2 x 2,0 = 4,0m.

+ Mặt cắt ngang đường 27m (mặt cắt 4A-4A).

Mặt đường: 3 x 3, 5 + 3 x 3,5 = 21,0m.

Dải phân cách: = 3,0m.

Vỉa hè: 2,0 + 1,0 = 3,0m.

+ Mặt cắt ngang đường 24m (mặt cắt 3-3, 3B-3B).

Mặt đường: 2 x 8,0= 16,0m.

Vỉa hè: 2 x 4,0 = 8,0m.

+ Mặt cắt ngang đường 21m (mặt cắt 2A-2A).

Mặt đường: 4 x 3,75 = 15,0m.

Vỉa hè: 2,0 + 4,0 = 6,0m.

+ Mặt cắt ngang đường 19m (mặt cắt 2-2, 2D-2D).

Mặt đường: 4 x 3,75= 15,0m

Vỉa hè: 2 x 2,0 = 4,0m

+ Mặt cắt ngang đường 15m (mặt cắt 2B-2B).

Mặt đường: 2 x 4,5= 9,0m.

Vỉa hè: 2 x 3,0 = 6,0m.

7.3 Cấp nước, PCCC:

- Nguồn cấp (02 nguồn): Khu vực phía Bắc đường Tân Vũ - Lạch Huyện lấy nước từ đường ống D225 do công ty cấp nước Hải Phòng cấp nước. Ngoài

ra, Tập đoàn Sao Đỏ đang xem xét đầu tư xây dựng nhà máy nước thô thành nước sạch tại Khu công nghiệp lấy nước từ sông Đa Độ.

- Đường ống chuyền tải cấp đến dự án hiện có gồm Φ225 trên đường trục chính Khu công nghiệp Đình Vũ và Φ630 chạy dọc cầu Đình Vũ - Cát Hải.

- Công trình đầu mối: Dự kiến 2 trạm bơm tăng áp đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng và áp lực yêu cầu. Trạm bơm tăng áp số 1 đã được xây dựng đặt phía Tây Bắc khu công nghiệp (tại KTDM1), công suất 18.576m^3/ngđ, diện tích 3000m^2, lấy nước đường ống ngoài Φ225 hiện có. Trạm bơm tăng áp số 2 đặt giữa khu công nghiệp (Tại KTDM4), công suất 35.225m^3/ngđ, diện tích 1ha, lấy nước từ đường ống ngoài Φ630 chạy dọc cầu Đình Vũ - Cát Hải.

- Phân vùng cấp nước (gồm 02 vùng):

+ Vùng 1: Khu vực phía Bắc cầu Đình Vũ – Cát Hải. Toàn bộ khu vực được cấp nước từ trạm bơm tăng áp số 1, vị trí tại khu KTDM1.

+ Vùng 2: Khu vực phía Nam cầu Đình Vũ – Cát Hải. Toàn bộ khu vực được cấp nước từ trạm bơm tăng áp số 2, vị trí tại khu KTDM4.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới cấp nước thiết kế theo mạng vòng, kết hợp cấp nước sản xuất và chữa cháy.

+ Ống cấp nước có đường kính Φ110 đến Φ500, vật liệu làm ống là HDPE.

+ Trên các tuyến ống cấp nước có bố trí họng cứu hỏa với khoảng cách 150m/trụ.

7.4. Cấp điện và chiếu sáng:

a. Nguồn điện.

- Sử dụng lưới điện 110kV hiện có từ trạm biến áp 220/110kV Đình Vũ đến Khu công nghiệp.

b. Trạm biến áp.

- Trạm biến áp 110/22kV.

+ Nâng cấp trạm biến áp Nam Đình Vũ 1-2 (2x63MVA), vị trí xây dựng tại KTĐM1 (hiện hữu trạm biến áp 1x63MVA).

+ Xây dựng trạm biến áp Nam Đình Vũ 1-3 (2x63MVA) và trạm biến áp Nam Đình Vũ 1 (2x63MVA) tại vị trí khu KTĐM4.

- Trạm biến áp 22/0,4kV: Xây dựng 3 trạm biến áp chiếu sáng 75kVA và 5 trạm biến áp chiếu sáng 160kVA phục vụ cho chiếu sáng giao thông. Trạm biến áp chiếu sáng giao thông dự kiến đặt trạm biến áp một cột hợp bộ.

c. Trạm cắt 22kV và phân vùng phụ tải.

- Dự kiến xây dựng 2 trạm cắt, phân phối nguồn 22kV cho các phụ tải trong khu vực nghiên cứu. Từ trạm biến áp 110/22kV Nam Đình Vũ 1, nguồn

22kV cấp đến trạm cắt TC1, trạm biến áp Nam Đình Vũ 2 cấp nguồn đến trạm cắt TC2.

+ Trạm cắt 1 (TC1): Cấp nguồn 22kV cho phụ tải khu bắc đã được đầu tư xây dựng. Cáp ngầm từ TBA 110kV Nam Đình Vũ 1 đến Trạm cắt 1 và từ Trạm cắt 1 đến các tủ trung thế phân phối: Sử dụng cáp ngầm cấp nguồn cho trạm cắt với tiết diện 24kV AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x500mm^2.

+ Trạm cắt 2 (TC2): Cấp nguồn 22kV cho các phụ tải khu nam. Cáp ngầm từ TBA 110kV Nam Đình Vũ 2 đến Trạm cắt 2 và từ Trạm cắt 2 đến các tủ trung thế phân phối: Sử dụng cáp ngầm cấp nguồn cho trạm cắt với tiết diện 24kV AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x500mm^2.

d. Hệ thống lưới điện.

- Lưới điện cao thế 110kV: Dự kiến xây dựng đường dây nổi 110kV từ trạm biến áp Nam Đình Vũ 1 đến trạm biến áp Nam Đình Vũ 2 với chiều dài khoảng 3445m. Sử dụng đường dây nổi ASCR hai mạch có tiết diện 240mm^2 (ASCR 240/30mm^2), treo trên cột 110kV đơn thân đi trong dải phân cách giữa của mặt cắt 1-1 (6m) và mặt cắt 2'-2' (5m).

- Lưới điện trung thế 22kV.

+ Giải pháp cấp điện trung thế: Để đảm bảo độ tin cậy cấp điện cho khu vực dự án, sử dụng phương pháp cấp điện mạch vòng kín, vận hành hở kết hợp với lưới điện trung áp 22kV đi ngầm.

+ Nguồn 22kV từ trạm biến áp 110/22kV Nam Đình Vũ 1, Nam Đình Vũ 2 cấp đến các trạm cắt dự kiến bằng các đường cáp ngầm 24kV AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x500m^2.

+ Từ các trạm cắt, nguồn 22kV cấp đến các trạm biến áp phụ tải bằng các mạc vòng bằng đường cáp ngầm 24kV AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC tiết diện từ 3x240mm^2 đến 3x500mm^2. Trên các mạch vòng bố trí các tủ RMU 24kV-630A ngoài trời để các khách hàng đấu nối điện

- Lưới điện hạ thế: Nguồn điện 0,4kV từ các trạm biến áp phụ tải cấp đến các hộp kỹ thuật trong các nhà xưởng sản xuất bằng các tuyến cáp 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x25mm^2 đến 4x300mm^2.

e. Quy hoạch hệ thống chiếu sáng.

- Nguồn cấp: Hệ thống chiếu sáng được cấp nguồn trực tiếp từ các trạm biến áp TBA CS1, 2, 3: 22/0,4kV công suất 75kVA TBA4, 5, 6, 7, 8: 22/0,4kV công suất 160kVA với tổng công suất 1025kVA.

- Phương pháp chiếu sáng

+ Đường giao thông có giải phân cách giữa bố trí một hệ thống chiếu sáng bằng cột thép mạ kẽm 11m, cần kép, vị trí đặt cột đèn chiếu sáng tại các dải phân cách giữa

+ Các tuyến đường còn lại bố trí hệ thống chiếu sáng bằng cột thép mạ kẽm 11m, cần đơn, cột chiếu sáng đặt trên vỉa hè.

+ Cáp chôn trong đất được luồn trong ống HDPE bảo vệ, ống đặt trong lớp cát đen chiều sâu chôn cáp 0,7m so với mặt vỉa hè, phía trên phủ lớp đất mịn đầm chặt, nilong báo cáp trên suốt chiều dài đường cáp. Cáp dùng loại cáp 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC cho cáp cấp các đèn chiếu sáng, tiết diện cáp có các loại sau 3x35+1x25mm^2, 3x25+1x16mm^2, 3x16+1x10mm^2, 3x10+1x6mm^2, 3x6+1x4mm^2. Cáp ngầm được nối liên tiếp từ tủ điện điều khiển tới các vị trí cột đèn chiếu sáng thông qua các cầu đấu đặt tại bảng đấu dây trong cột. Cáp lên đèn: Sử dụng cáp 0,3/0,5kV Cu/PVC/PVC 2x2,5 mm^2.

7.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu công nghiệp được ghép nối vào mạng viễn thông quận Hải An thông qua tổng đài dự kiến dung lượng 25.220 lines. Khu vực thiết kế được tính toán đảm bảo về dung lượng cũng như thuê bao dự kiến.

- Mạng internet, điện thoại: Tiếp tục triển khai lắp đặt thiết bị, cung cấp dịch vụ Internet băng thông rộng và triển khai cung cấp dịch vụ truy nhập internet tốc độ cao bằng cáp quang đến toàn bộ khu công nghiệp, đảm bảo nhu cầu phát triển thuê bao.

+ Chỉ tiêu: 1 cáp quang 2 sợi / lô đất công nghiệp

+ Hệ thống tuyến ống luồn cáp thông tin: Bố trí hệ thống ống luồn cáp thông tin dưới hè và chạy dọc các tuyến đường nội bộ khu vực nghiên cứu. Xây dựng các tủ phối quang chờ cho từng lô đất để sau này các khách hàng đấu nối vào mạng lưới.

+ Tủ phân phối trung tâm đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. Tại phòng trung tâm viễn thông lắp đặt 1 tủ rack 20U. Tín hiệu từ nhà cung cấp dịch vụ sẽ qua ODF quang sẽ được truyền bằng các sợi cáp quang có dung lượng 96 sợi, 48 sợi, 24 sợi, 12 sợi ra đến nơi sử dụng dịch vụ. Toàn bộ hệ thống cáp quang đều được đi trong ống nhựa gân xoắn HDPE D110 và hệ thống cống bể chạy dọc theo ranh giới các lô đất, phần cáp quang cống kỹ thuật qua đường được đi trong ống nhựa gân xoắn D65/50.

+ Hệ thống cáp quang được được quản lý bởi một tủ phân phối trung tâm. Từ tủ phân phối trung tâm cấp đến các tủ phối quang ngoài nhà (ODFA, ODFB, ODFC...). Các tủ phối quang ngoài nằm tại vị trí thuận lợi để cấp cho các khách hàng trong công nghiệp.

+ Xây dựng các trạm BTS với khoảng cách giữa các trạm khoảng 400m tại các vị trí phù hợp (khu cây xanh, vỉa hè, khu hạ tầng kỹ thuật...) trong khu công nghiệp nhằm bảo đảm đáp ứng nhu cầu xây dựng hạ tầng công nghệ mới

(công nghệ 5G chuẩn bị triển khai trong thời gian tới), cung cấp và sử dụng dịch vụ viễn thông di động của các tổ chức, cá nhân trong khu vực, cụ thể các giải pháp lắp đặt sẽ được Chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị cung cấp triển khai tại các bước nghiên cứu tiếp theo.

7.6. Cấp xăng dầu, khí hóa lỏng, hóa chất

- Quy hoạch mạng lưới đường ống dẫn xăng dầu, khí hóa lỏng, hóa chất đến các lô đất của nhà đầu tư thứ cấp phải bảo đảm khoảng cách an toàn các công trình dầu khí theo Nghị định số 13/2011/NĐ-CP ngày 11/02/2011 của Chính phủ về an toàn công trình dầu khí trên đất liền và các quy định pháp luật liên quan. Chi tiết phương án tuyến sẽ được nghiên cứu tại các dự án cụ thể.

- Đối với các công trình hoá chất phải đảm bảo các điều kiện về kho tàng, nhà xưởng và có các biện pháp đảm bảo an toàn trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, sử dụng, tồn trữ, bảo quản hoá chất theo quy định. Đối với hoạt động xuất nhập, vận chuyển hoá chất (bao gồm cả LPG) tại khu vực cầu cảng, khu vực đường giao thông trong khu công nghiệp (bằng hệ thống tuyến ống xuất nhập) phải có phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố tràn đổ, rò rỉ hoá chất xuống khu vực biển ven cầu cảng, có biện pháp ứng phó sự cố nguy cơ cháy nổ và các nguy cơ khác có khả năng xảy ra sự cố về hoá chất.

7.7. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải.

- Hình thức thoát nước: Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải trong khu vực được thu gom và xử lý đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Bố trí 02 trạm xử lý nước thải: trạm xử lý số 1 đặt ở phía Tây Bắc khu công nghiệp, vị trí tại khu KTĐM1, công suất 9.200m^3/ngđ (hiện tại đã hoàn thành 1 modul 2.500m^3/ngđ), diện tích khoảng 1,0 ha. Trạm xử lý số 2 đặt tại phía Nam khu công nghiệp, vị trí tại khu KTĐM4, công suất 27.800m^3/ngđ, diện tích 3,06ha. Chất lượng nước thải sau khi xử lý thỏa mãn các yêu cầu của QCVN 14:2008/BTNMT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt" và QCVN 40:2011/BTNMT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp", sau đó thải ra hệ thống thoát nước thải và đổ ra biển.

+ Lưu vực thoát nước: Đối với những khu vực xa trạm xử lý, đường cống có độ sâu chôn cống lớn hơn 4,0m thì dùng trạm bơm dâng. Toàn bộ khu công nghiệp chia làm 2 lưu vực thoát nước chính và 9 trạm bơm dâng (2 trạm bơm dâng tại khu vực phía Bắc đường Tân Vũ - Lạch Huyện, 7 trạm bơm dâng tại khu vực phía Nam đường Tân Vũ - Lạch Huyện).

- Mạng lưới đường cống khu vực phía Bắc đường Tân Vũ - Lạch Huyện:

+ Cống thoát nước thải sử dụng ống u.PVC loại dài 6m, đường kính D280-D500.

+ Trên tuyến đường ống có xây dựng các hố ga thăm, khoảng cách các hố ga trung bình 30÷50m/ga.

- Mạng lưới đường cống khu vực phía Nam đường Tân Vũ - Lạch Huyện:

+ Cống thoát nước thải có đường kính D250-D400, vật liệu ống HDPE.

+ Trên đường cống thoát nước thải bố trí các giếng thăm có khoảng cách từ 30÷50m/giếng.

b. Vệ sinh môi trường.

- Rác thải sinh hoạt: Rác được thu gom, vận chuyển đưa về khu xử lý chất thải rắn cho phép.

- Rác thải công nghiệp: Các nhà máy trong khu ký hợp đồng riêng với các công ty thu gom và xử lý chất thải rắn công nghiệp để thu gom và xử lý đúng quy định.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

8.1. Mục tiêu và chỉ tiêu môi trường:

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước mặt và môi trường đất, không khí đặc biệt tại các khu vực dự kiến xả thải, các điểm tập trung chất thải rắn.

- Cải thiện và sử dụng bền vững tài nguyên đất, có phương án sử dụng đất thích hợp cho từng khu vực.

- Xây dựng phương án thu gom, xử lý nước thải, chất thải phù hợp với quy hoạch và tiêu chuẩn vệ sinh môi trường.

- Giảm thiểu tai biến môi trường. Hạn chế ảnh hưởng của hiện tượng úng ngập cục bộ do hệ thống tiêu thoát không đảm bảo.

- Bảo vệ cảnh quan môi trường, kết nối hệ thống mặt nước, xóa bỏ các điểm tù đọng. Đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh, mặt nước.

8.2. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường:

Đề xuất các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và rủi ro đối với nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch gồm:

- Các giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn.

- Các giải pháp bảo vệ môi trường đất.

- Các giải pháp quản lý chất thải rắn.

- Giảm thiểu các tác động môi trường xã hội.

Điều 2. Nội dung điều chỉnh trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đã được phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 của Uỷ ban nhân dân thành phố.

Nội dung của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) được phê duyệt tại Quyết định này sẽ điều chỉnh và thay thế khu vực phạm vi diện tích **1.329,11ha** trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đã được phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 của Uỷ ban nhân dân thành phố. Cụ thể:

Bảng so sánh điều chỉnh sử dụng đất

STT	Theo Quyết định 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016			Điều chỉnh quy hoạch kỳ này			Tăng /giảm (+/-)
	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	(ha)
1	Đất công nghiệp, kho tàng, bến bãi	1.097,93	82,61	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	936,78	70,47	-66,04
2				Đất cầu cảng (cảng container, cảng tổng hợp)	65,47	4,93	
3				Đất kho xăng dầu, khí hóa lỏng, hóa chất, hậu cần cảng hàng lỏng, khí	29,64	2,23	
4	Đất hành chính dịch vụ	15,71	1,18	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ	17,78	1,34	+2,07
5	Đất cây xanh	87,12	6,55	Đất cây xanh	133,03	10,01	+45,91
6	Đất khu kỹ thuật đầu mối	13,38	1,01	Đất khu kỹ thuật đầu mối	13,38	1,01	0
7	Đất giao thông	114,97	8,65	Đất giao thông	133,03	10,01	+18,06
	Tổng diện tích	**1.329,11**	**100,00**		**1.329,11**	**100,00**	**0**

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ và các đơn vị liên quan, công bố, công khai đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) theo quy định và xác định chỉ giới xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, quản lý và xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) được phê duyệt là căn cứ để lập dự án xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn.

3. Quyết định này thay thế Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 16/1/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Hải An, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Tùng

Nơi nhận:
- Ban TVTU (để b/c);
- CT và các PCT UBND TP;
- Như Điều 4;
- Các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XD GT&CT, NN TN&MT, NC&KT GS;
- CV: QH, XD;
- Lưu: VT.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 KHU PHI THUẾ QUAN VÀ KHU CÔNG NGHIỆP NAM ĐÌNH VŨ (KHU 1)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2629/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng

Hải Phòng – 2023

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2629/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng quản lý thực hiện

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) tại phường Đông Hải 2, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 2629/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2023.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, quy hoạch kiến trúc trong khu vực nghiên cứu quy hoạch còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Hải An và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc quản lý xây dựng tại các khu vực theo đúng đồ án quy hoạch được phê duyệt và quy định pháp luật.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô và tính chất

1. Vị trí, ranh giới: thuộc phường Đông Hải 2, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng:

- Ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp sông Bạch Đằng.

+ Phía Tây Bắc giáp cảng và khu công nghiệp Đình Vũ.

+ Phía Tây giáp khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 2).

+ Phía Nam giáp biển.

+ Phía Đông giáp sông Bạch Đằng và cửa Nam Triệu.

2. Quy mô khu công nghiệp: 1.329,11ha.

3. Tính chất: Là khu công nghiệp tổng hợp bao gồm các ngành: Công nhiệp nặng (chế tạo, luyện kim, năng lượng, điện tử, tin học, hóa chất, điện hóa, nguyên liệu mỏ, dầu khí, hóa dầu); Công nhiệp nhẹ (thực phẩm, dệt may, da dầy, giấy, nhựa, đồ sành sứ, thủy tinh, sản phẩm tiêu dùng, sản phẩm nông, thủy và hải sản…); Khu hậu cần cảng, cảng biển, cảng xăng dầu khí hóa lỏng, hóa chất, hàng lỏng; Vật liệu xây dựng, khai thác cảng biển, logistics … theo quy định của pháp luật. Ưu tiên các loại hình công nghiệp sạch, công nghiệp sử dụng công nghệ cao, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường.

Điều 3. Quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ % theo QCVN 01:2021/BXD
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	936,78	70,47	
2	Đất cầu cảng (cảng container, cảng tổng hợp)	65,47	4,93	
3	Đất kho xăng dầu, khí hóa lỏng, hoá chất, hậu cần cảng hàng lỏng, khí	29,64	2,23	
4	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ	17,78	1,34	
5	Đất cây xanh	133,03	10,01	≥10%
6	Đất khu kỹ thuật đầu mối	13,38	1,01	≥1%
7	Đất giao thông	133,03	10,01	≥10%
	Tổng diện tích đất quy hoạch	**1.329,11**	**100,00**	

2. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD(%)	Tầng cao	Hệ số SDĐ
1	**Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi**	**CN**	**936,78**			
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 1	CN1	10,03	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 2	CN2	14,99	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 3	CN3	23,16	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 4	CN4	21,78	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 5	CN5	32,55	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 6	CN6	9,01	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 7	CN7	9,75	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 8	CN8	17,92	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 9	CN9	11,07	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 10	CN10	13,92	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 11	CN11	14,55	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 12	CN12	26,52	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 13	CN13	13,48	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 14	CN14	15,10	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 15	CN15	24,95	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 16	CN16	12,12	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 16A	CN16A	12,20	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 17	CN17	44,78	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 18	CN18	0,89	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 19	CN19	6,25	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 20	CN20	25,00	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 21	CN21	15,59	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 22	CN22	1,94	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 23	CN23	14,75	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 24	CN24	7,75	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 25	CN25	31,10	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 26	CN26	34,50	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 27	CN27	33,24	70	5	3,5

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD(%)	Tầng cao	Hệ số SDĐ
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 28	CN28	45,44	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 29	CN29	43,47	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 30	CN30	48,49	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 31	CN31	53,78	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 32	CN32	41,69	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 33	CN33	38,22	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 34	CN34	23,48	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 35	CN35	13,73	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 36	CN36	11,68	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 37	CN37	21,00	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 38	CN38	15,34	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 39	KB1	16,33	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 40	KB2	16,31	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 41	KB3	22,22	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 42	KB4	11,31	60	5	3,0
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 43	KB5	15,40	60	5	3,0
2	**Đất cầu cảng (cảng container, tổng hợp)**	**CA1**	**65,47**	**60**	**5**	**3,0**
3	**Đất kho xăng dầu, khí hóa lỏng, hoá chất, cảng hàng lỏng, khí**	**KXD**	**29,64**	**50**	**5**	**2,5**
4	**Đất công cộng, thương mại, dịch vụ**	**HCDV**	**17,78**			
	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ 1	HCDV1	0,94	50	9	4,5
	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ 2	HCDV2	0,91	50	9	4,5
	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ 3	HCDV3	8,73	50	9	4,5
	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ 4	HCDV4	7,20	50	9	4,5
5	**Đất cây xanh**	**CX**	**133,03**			
	Cây xanh tập trung 1	CX1	6,05	5	1	0,05
	Cây xanh tập trung 2	CX2	63,56	5	1	0,05
	Cây xanh tập trung 3	CX3	3,51	5	1	0,05
	Cây xanh tập trung 4	CX4	3,89	5	1	0,05
	Cây xanh tập trung 5	CX5	4,65	5	1	0,05
	Cây xanh cách ly, phân tán		51,37	5	1	0,05

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD(%)	Tầng cao	Hệ số SDĐ
6	**Đất khu kỹ thuật đầu mối**	**KTĐM**	**13,38**			
	Khu kỹ thuật đầu mối 1	KTĐM1	2,88	50	2	1
	Khu kỹ thuật đầu mối 4	KTĐM4	10,50	50	2	1
7	**Đất giao thông**		**133,03**			
	Tổng diện tích đất quy hoạch		**1.329,11**			

Điều 4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

1. Trục cảnh quan và các công trình điểm nhấn cảnh quan:

- Đảm bảo định hướng phát triển chung của khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) nói riêng và Hải Phòng nói chung nhằm đẩy nhanh quá trình hiện đại hoá, đô thị hoá góp phần nâng cao đời sống xã hội và không làm ảnh hưởng đến môi trường sống của dân cư khu vực lân cận.

- Đối với bố cục quy hoạch tổng thể công trình phải hài hoà, phù hợp với trục đường của khu công nghiệp, và cảnh quan thiên nhiên xung quanh.

- Hình thức công trình hiện đại, đồng bộ sẽ đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ. Công trình phù hợp với chức năng sử dụng và các công trình lân cận, hài hoà với thiên nhiên.

- Giải pháp tổ chức không gian cảnh quan nội bộ hợp lý, xây dựng nhà máy, nhà xưởng, kho bãi, khu thương mại, bãi để xe,… tạo nên sự phong phú về cảnh quan. Đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường và giao thông nội bộ hợp lý, thuận tiện.

- Kết hợp cảnh quan khu công nghiệp với yếu tố môi trường tại khu vực. Môi trường thân thiện trong KCN sẽ giúp cho sự phát triển bền vững và lâu dài.

- Phát triển các trục công viên cây xanh trung tâm, kiến tạo thành trục cảnh quan chính trong khu công nghiệp. Trục công viên cây xanh không chỉ cải thiện môi trường đô thị mà còn thúc đẩy hệ thống phục hồi và sinh thái sông nước.

2. Các công trình kiến trúc:

- Khu công trình sản xuất công nghiệp, kho bãi (công nghiệp nặng, công nghiệp nhẹ, hóa chất, năng lượng, kho bãi dịch vụ logistics…) theo quy định,. Hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan thiên nhiên và môi trường xung quanh.

- Khu công trình công cộng, thương mại, dịch vụ: Khu vực này dự kiến để xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại, các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, kể cả trụ sở; văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bố trí cơ sở lưu trú, công trình văn hóa, TDTT theo Thiết chế công đoàn, trụ sở CA...theo quy định với hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp công

viên cây xanh trung tâm tạo điểm nhấn thị giác và điểm nhấn cho khu công nghiệp.

- Đất cầu cảng (cảng container, tổng hợp): Bố trí mặt bằng kho bãi hợp lý, sử dụng thiết bị bốc xếp hiện đại.

- Đất hạ tầng kĩ thuật đầu mối: Khu KTĐM 1 được bố trí tập trung tại phía Tây khu Bắc gần khu hành chính dịch vụ, Khu KTĐM 4 được bố trí tại trung tâm của khu Nam cạnh khu công viên cây xanh tập trung. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật xây dựng đồng bộ, tập trung, hiện đại.

3. Cây xanh:

- Cây xanh ven đường, dọc theo dải phân cách và hàng rào khu công nghiệp phải được bố trí có tổ chức, đảm bảo cảnh quan cho khu công nghiệp.

- Khu cây xanh: Hệ thống công viên cây xanh trung tâm là điểm nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, văn hóa cộng đồng lý tưởng của khu công nghiệp sau những giờ làm việc căng thẳng; Hệ thống cây xanh ven các trục đường chính theo hướng Bắc Nam và Đông Tây tạo ra các trục không gian dẫn hướng, dẫn gió ra không gian mặt nước (Cửa Nam Triệu và Vịnh Bắc Bộ); Từng bước trồng lại hệ thống rừng ngập mặn phía ngoài đê biển để chắn gió bão và đảm bảo môi trường sinh thái.

- Lựa chọn cây xanh có tán, dáng, lá đẹp, phù hợp với thổ nhưỡng khí hậu để làm cây xanh cảnh quan, nhất là cây xanh trồng trong công viên, hai bên đường và dải phân cách.

- Diện tích sân vườn trong khuôn viên các nhà máy phải được trồng thảm cỏ kết hợp cây tạo tán, tạo khối.

- Đối với xây xanh cách ly, lựa chọn những cây có khả năng sống khỏe, ít phải chăm sóc mà vẫn có hình thức tương đối như keo lá tràm, tai tượng...

Điều 5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các trục đường chính và phụ trong Khu công nghiệp được quy đinh rõ trong từng mặt cắt giao thông. Chi tiết trong bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Điều 6. Thiết kế khu chức năng

1. Không gian các khu trung tâm:

- Vị trí đặt tại thế đất trung tâm địa lý, vị trí đất cao đẹp liên hệ thuận tiện các khu chức năng khác và trên trục chính đô thị.

- Tổ hợp kiến trúc hài hòa xung quanh, tạo bộ mặt đặc trưng cho khu vực, là điểm nhấn, điểm cao, điểm sáng, điểm hội tụ, mốc ấn tượng của đô thị, khu chức năng. Công trình hợp khối, quan hệ chặt chẽ tạo không gian xây dựng tập trung.

2. Không gian cửa ngõ khu công nghiệp:

- Bố trí cổng chính khu công nghiệp kết hợp với khu điều hành dịch vụ khu

công nghiệp để tạo nên cảnh sắc riêng cho khu công nghiệp.

3. Không gian các tuyến trục chính:

- Hệ thống giao thông: Các trục giao thông chính được bố trí theo hướng Bắc Nam, kết nối trực tiếp với tuyến giao thông đối ngoại Tân Vũ - Lạch Huyện là tuyến đường xương sống của toàn bộ KCN. Các tuyến trục nhánh bố trí song song hoặc vuông góc với trục chính chia KCN thành các khu vực nhỏ hơn cho hoạt động công nghiệp; Các trục giao thông chính được thiết kế với bề rộng lớn, có bố trí dải cây xanh kết hợp mặt nước ở giữa tạo không gian xanh, hài hoà với tổng thể quy hoạch KCN. Các tuyến hạ tầng kĩ thuật được bố trí hạ ngầm dưới lòng đường với khoảng cách hợp lý. Chiếu sáng đường giao thông sử dụng các bóng đèn LED tiết kiệm điện.

4. Không gian xanh, mặt nước:

Hệ thống không gian xanh bao gồm:

- Không gian xanh trong các khu chức năng: công nghiệp, khu điều hành.

- Không gian cây xanh cách ly giữa khu công nghiệp và giao thông.

- Đối với xây xanh cách ly, lựa chọn những cây có khả năng sống khỏe, ít phải chăm sóc mà vẫn có hình thức tương đối như keo lá tràm, tai tượng...

- Hệ thống mặt nước: Hệ thống mặt nước và hồ điều hòa được bố trí theo địa hình tự nhiên ở giữa khu công nghiệp vừa phục vụ nhu cầu thoát nước vừa tạo điều kiện vi khí hậu cho khu công nghiệp và khu vực lân cận.

5. Các điểm nhấn:

Các điểm nhấn kiến trúc ở trung tâm khu công nghiệp, khu điều hành, trong các khu công nghiệp cũng là những điểm nhấn cho khu công nghiệp. Với độ cao và hình khối công trình, có tầm nhìn từ xa mọi người dễ nhận biết và tạo ấn tượng. Các điểm nhấn này đại bộ phận nằm ở trung tâm khu công nghiệp, trung tâm các khu chức năng.

6. Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng thuần tối đa lên 70% (nhà máy ≤5 sàn) đối với các lô đất chưa cấp giấy phép xây dựng, đối với các lô đất đã cấp giấy phép xây dựng thì giữ nguyên mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

7. Tầng cao:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi có diện tích 936,78ha, được kí hiệu CN1 đến CN38 và KB1 đến KB5, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 3,0 lần ÷ 3,5 lần. Quy định mật độ xây dựng thuần tối đa theo QCVN 01:2021/BXD là 70% (nhà máy ≤5 sàn) đối với các lô đất chưa cấp giấy phép xây dựng, đối với các lô đất đã cấp giấy phép xây dựng thì giữ nguyên mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Đất cầu cảng (cảng container, cảng tổng hợp) có diện tích 65,47 ha được kí hiệu CA1 được quy định mật độ xây dựng 60%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất là 3,0 lần.

- Đất kho xăng dầu, khí hóa lỏng, hoá chất, hậu cần cảng hàng lỏng, khí có diện tích 29,64 ha được kí hiệu KXD được quy định mật độ xây dựng 50%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,5 lần.

- Đất xây dựng công trình công cộng, thương mại, dịch vụ có diện tích 17,78ha được kí hiệu HCDV với quy định mật độ xây dựng là 50%, tầng cao tối đa 09 tầng hệ số sử dụng đất là 4,5 lần.

- Đất cây xanh có diện tích 133,03ha với mật độ xây dựng là 5%, tầng cao tối đa là 01 tầng hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

- Đất công trình đầu mối kỹ thuật có diện tích 13,38ha mật độ xây dựng 50%, tầng cao tối đa là 2 tầng, hệ số sử dụng đất 1,0 lần.

Điều 7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. San nền:

- Lựa chọn cốt nền xây dựng ≥ 3,10m (cao độ lục địa).

- Độ dốc và hướng dốc.

+ Các lô đất trong khu nghiên cứu được san nền với độ dốc thiết kế 0,2%.

+ Hướng dốc san nền: Dốc về các mương nước và các trục đường.

+ Cốt nền xây dựng thấp nhất: + 3,10m.

- Xây dựng đê bao để phục san nền và bảo vệ khu đất; Tùy theo điều kiện tự nhiên và yêu cầu chịu lực công trình lựa chọn giải pháp thiết kế phù hợp.

2. Hệ thống giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ:

+ Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) được quy hoạch đấu nối với đường ô tô Tân Vũ - Lạch Huyện tại vị trí là nút giao ngã tư có đảo xuyến (nằm dưới cầu Tân Vũ – Lạch Huyện).

+ Đường trục nối giữa Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) và Khu công nghiệp Đình Vũ được quy hoạch mặt cắt ngang 68,0m.

+ Đường phía Tây Bắc tiếp giáp giữa Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) và Khu công nghiệp Đình Vũ được quy hoạch mặt cắt ngang 68,0m.

- Đường biển: Tuyến luồng hàng hải Hải Phòng kết nối đến vị trí dự án gồm: đoạn Lạch Huyện đã được nạo vét với chuẩn tắc thiết kế B=160m, đáy luồng -14,0mHĐ, đoạn kênh Hà Nam và luồng Bạch Đằng B=80m, đáy luồng -7,0mHĐ.

- Đường thủy nội địa: Điều kiện tự nhiên khu vực Hải Phòng đã tạo nên mạng lưới đường sông rất thuận tiện, là nơi hội tụ các cửa sông lớn như sông

Cấm, Bạch Đằng, Lạch Tray, sông Chanh, Lạch Huyện và cũng là đầu mối của các tuyến đường thuỷ nội địa, đường ven biển đi đến khu vực Quảng Ninh và toàn bộ các tỉnh Đồng bằng Bắc Bộ, và Nam Bộ.

b. Giao thông đối nội:

- Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch được thiết kế theo dạng ô cờ.

+ Mặt cắt ngang đường 40m (mặt cắt 1-1, 1A-1A, 1B-1B).

+ Mặt cắt ngang đường 30m (mặt cắt 5-5).

+ Mặt cắt ngang đường 29m (mặt cắt 3A-3A, 3C-3C).

+ Mặt cắt ngang đường 28m (mặt cắt 2C-2C, 4-4).

+ Mặt cắt ngang đường 27m (mặt cắt 4A-4A).

+ Mặt cắt ngang đường 24m (mặt cắt 3-3, 3B-3B).

+ Mặt cắt ngang đường 21m (mặt cắt 2A-2A).

+ Mặt cắt ngang đường 19m (mặt cắt 2-2, 2D-2D).

+ Mặt cắt ngang đường 15m (mặt cắt 2B-2B).

3. Hệ thống cấp nước và PCCC:

- Nguồn cấp (02 nguồn): Khu vực phía Bắc đường Tân Vũ - Lạch Huyện lấy nước từ đường ống D225 do công ty cấp nước Hải Phòng cấp nước. Ngoài ra, Tập đoàn Sao Đỏ đang xem xét đầu tư xây dựng nhà máy nước thô thành nước sạch tại KCN lấy nước từ sông Đa Độ.

- Đường ống chuyền tải cấp đến dự án hiện có gồm Φ225 trên đường trục chính Khu công nghiệp Đình Vũ và Φ630 chạy dọc cầu Đình Vũ - Cát Hải.

- Công trình đầu mối: Dự kiến 2 trạm bơm tăng áp đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng và áp lực yêu cầu. Trạm bơm tăng áp số 1 đã được xây dựng đặt phía Tây Bắc khu công nghiệp (tại KTDM1), công suất 18.576m^3/ngđ, diện tích 3000m^2, lấy nước đường ống ngoài Φ225 hiện có. Trạm bơm tăng áp số 2 đặt giữa khu công nghiệp (Tại KTDM4), công suất 35.225m^3/ngđ, diện tích 1ha, lấy nước từ đường ống ngoài Φ630 chạy dọc cầu Đình Vũ - Cát Hải.

- Phân vùng cấp nước (gồm 02 vùng):

+ Vùng 1: Khu vực phía Bắc cầu Đình Vũ – Cát Hải. Toàn bộ khu vực được cấp nước từ trạm bơm tăng áp số 1, vị trí tại khu KTDM1.

+ Vùng 2: Khu vực phía Nam cầu Đình Vũ – Cát Hải. Toàn bộ khu vực được cấp nước từ trạm bơm tăng áp số 2, vị trí tại khu KTDM4.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới cấp nước thiết kế theo mạng vòng, kết hợp cấp nước sản xuất và chữa cháy.

+ Ống cấp nước có đường kính Φ110 đến Φ500, vật liệu làm ống là HDPE.

+ Trên các tuyến ống cấp nước có bố trí họng cứu hỏa với khoảng cách 150m/trụ.

4. Hệ thống thoát nước:

a. Thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước được chia làm 2 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường Tân Vũ - Lạch Huyện, diện tích 369,7ha.

+ Lưu vực 2: phía Nam đường Tân Vũ - Lạch Huyện có diện tích 959,41ha.

- Hình thức thoát nước và hướng thoát nước: Nước mưa thoát gián tiếp kết hợp trực tiếp theo hệ thống cống thoát nước, mương hở ra sông, biển thông qua cống ngăn triều, trạm bơm nước cưỡng bức.

- Mạng lưới đường cống thoát nước mưa gồm:

+ Xây dựng các tuyến kênh hở có chiều rộng 13m - 21m nằm bao quanh hoặc xen kẹp giữa các lô đất. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ thoát trực tiếp vào các mương nước nhằm giảm độ sâu chôn cống và kích thước các đường cống thoát.

+ Cống thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy trọng lực, bố trí các cống thoát với hướng thoát về các cống trục chính, các kênh thoát nước là nhanh nhất và ngắn nhất. 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 hàm ếch, khoảng cách các hố ga từ 40m-50m. Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm, khoảng cách từ 40m-50m, cuối tuyến cống xây dựng là các miệng xả để xả nước vào hồ, kênh, mương thoát nước.

+ Cống thoát nước được sử dụng là cống tròn bê tông cốt thép, đường kính cống D600-D1800.

+ Đối với các đoạn qua đường dùng cống hộp bê tông cốt thép kích thước bề rộng từ 1,5-3,0m; chiều cao từ 0,7-3,0m.

b. Thoát nước thải:

- Hình thức thoát nước: Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải trong khu vực được thu gom và xử lý đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Bố trí 02 trạm xử lý nước thải: trạm xử lý số 1 đặt ở phía Tây Bắc khu công nghiệp, vị trí tại khu KTĐM1, công suất 9.200m^3/ngđ (hiện tại đã hoàn thành 1 modul 2.500m^3/ngđ), diện tích khoảng 1,0 ha. Trạm xử lý số 2 đặt tại phía Nam khu công nghiệp, vị trí tại khu KTĐM4, công suất 27.800m^3/ngđ, diện tích 3,06ha. Chất lượng nước thải sau khi xử lý thỏa mãn các yêu cầu của QCVN 14:2008/BTNMT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt"

và QCVN 40:2011/BTNMT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp", sau đó thải ra hệ thống thoát nước thải và đổ ra biển.

+ Lưu vực thoát nước: Đối với những khu vực xa trạm xử lý, đường cống có độ sâu chôn cống lớn hơn 4,0m thì dùng trạm bơm dâng. Toàn bộ khu công nghiệp chia làm 2 lưu vực thoát nước chính và 9 trạm bơm dâng (2 trạm bơm dâng tại khu vực phía Bắc đường Tân Vũ - Lạch Huyện, 7 trạm bơm dâng tại khu vực phía Nam đường Tân Vũ - Lạch Huyện).

- Mạng lưới đường cống khu vực phía Bắc đường Tân Vũ - Lạch Huyện:

+ Cống thoát nước thải sử dụng ống u.PVC loại dài 6m, đường kính D280-D500.

+ Trên tuyến đường ống có xây dựng các hố ga thăm, khoảng cách các hố ga trung bình 30÷50m/ga.

- Mạng lưới đường cống khu vực phía Nam đường Tân Vũ - Lạch Huyện:

+ Cống thoát nước thải có đường kính D250-D400, vật liệu ống HDPE.

+ Trên đường cống thoát nước thải bố trí các giếng thăm có khoảng cách từ 30÷50m/giếng.

b. Vệ sinh môi trường.

- Rác thải sinh hoạt: Rác được thu gom, vận chuyển đưa về khu xử lý chất thải rắn cho phép.

- Rác thải công nghiệp: Các nhà máy trong khu ký hợp đồng riêng với các công ty thu gom và xử lý chất thải rắn công nghiệp để thu gom và xử lý đúng quy định.

5. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu công nghiệp được ghép nối vào mạng viễn thông quận Hải An thông qua tổng đài dự kiến dung lượng 25.220 lines. Khu vực thiết kế được tính toán đảm bảo về dung lượng cũng như thuê bao dự kiến.

- Mạng internet, điện thoại: Tiếp tục triển khai lắp đặt thiết bị, cung cấp dịch vụ Internet băng thông rộng và triển khai cung cấp dịch vụ truy nhập internet tốc độ cao bằng cáp quang đến toàn bộ khu công nghiệp, đảm bảo nhu cầu phát triển thuê bao.

+ Chỉ tiêu: 1 cáp quang 2 sợi / lô đất công nghiệp

+ Hệ thống tuyến ống luồn cáp thông tin: Bố trí hệ thống ống luồn cáp thông tin dưới hè và chạy dọc các tuyến đường nội bộ khu vực nghiên cứu. Xây dựng các tủ phối quang chờ cho từng lô đất để sau này các khách hàng đấu nối vào mạng lưới.

+ Tủ phân phối trung tâm đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. Tại phòng trung tâm viễn thông lắp đặt 1 tủ rack 20U. Tín hiệu từ nhà cung cấp dịch vụ sẽ qua

ODF quang sẽ được truyền bằng các sợi cáp quang có dung lượng 96 sợi, 48 sợi, 24 sợi, 12 sợi ra đến nơi sử dụng dịch vụ. Toàn bộ hệ thống cáp quang đều được đi trong ống nhựa gân xoắn HDPE D110 và hệ thống cống bể chạy dọc theo ranh giới các lô đất, phần cáp quang cống kỹ thuật qua đường được đi trong ống nhựa gân xoắn D65/50.

+ Hệ thống cáp quang được được quản lý bởi một tủ phân phối trung tâm. Từ tủ phân phối trung tâm cấp đến các tủ phối quang ngoài nhà (ODFA, ODFB, ODFC...). Các tủ phối quang ngoài nằm tại vị trí thuận lợi để cấp cho các khách hàng trong công nghiệp.

+ Xây dựng các trạm BTS với khoảng cách giữa các trạm khoảng 400m tại các vị trí phù hợp (khu cây xanh, vỉa hè, khu hạ tầng kỹ thuật...) trong khu công nghiệp nhằm bảo đảm đáp ứng nhu cầu xây dựng hạ tầng công nghệ mới (công nghệ 5G chuẩn bị triển khai trong thời gian tới), cung cấp và sử dụng dịch vụ viễn thông di động của các tổ chức, cá nhân trong khu vực, cụ thể các giải pháp lắp đặt sẽ được Chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị cung cấp triển khai tại các bước nghiên cứu tiếp theo.

6. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

a. Nguồn điện.

- Sử dụng lưới điện 110kV hiện có từ trạm biến áp 220/110kV Đình Vũ đến Khu công nghiệp.

b. *Trạm biến áp.*

- Trạm biến áp 110/22kV.

+ Nâng cấp trạm biến áp Nam Đình Vũ 1-2 (2x63MVA), vị trí xây dựng tại KTĐM1 (hiện hữu trạm biến áp 1x63MVA).

+ Xây dựng trạm biến áp Nam Đình Vũ 1-3 (2x63MVA) và trạm biến áp Nam Đình Vũ 1 (2x63MVA) tại vị trí khu KTĐM4.

- Trạm biến áp 22/0,4kV: Xây dựng 3 trạm biến áp chiếu sáng 75kVA và 5 trạm biến áp chiếu sáng 160kVA phục vụ cho chiếu sáng giao thông. Trạm biến áp chiếu sáng giao thông dự kiến đặt trạm biến áp một cột hợp bộ.

c. Trạm cắt 22kV và phân vùng phụ tải.

- Dự kiến xây dựng 2 trạm cắt, phân phối nguồn 22kV cho các phụ tải trong khu vực nghiên cứu. Từ trạm biến áp 110/22kV Nam Đình Vũ 1, nguồn 22kV cấp đến trạm cắt TC1, trạm biến áp Nam Đình Vũ 2 cấp nguồn đến trạm cắt TC2.

+ Trạm cắt 1 (TC1): Cấp nguồn 22kV cho phụ tải khu bắc đã được đầu tư xây dựng. Cáp ngầm từ TBA 110kV Nam Đình Vũ 1 đến Trạm cắt 1 và từ Trạm cắt 1 đến các tủ trung thế phân phối: Sử dụng cáp ngầm cấp nguồn cho trạm cắt với tiết diện 24kV AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x500mm^2.

+ Trạm cắt 2 (TC2): Cấp nguồn 22kV cho các phụ tải khu nam. Cáp ngầm từ TBA 110kV Nam Đình Vũ 2 đến Trạm cắt 2 và từ Trạm cắt 2 đến các tủ trung thế phân phối: Sử dụng cáp ngầm cấp nguồn cho trạm cắt với tiết diện 24kV AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x500mm^2.

d. Hệ thống lưới điện.

- Lưới điện cao thế 110kV: Dự kiến xây dựng đường dây nổi 110kV từ trạm biến áp Nam Đình Vũ 1 đến trạm biến áp Nam Đình Vũ 2 với chiều dài khoảng 3445m. Sử dụng đường dây nổi ASCR hai mạch có tiết diện 240mm^2 (ASCR 240/30mm^2), treo trên cột 110kV đơn thân đi trong dải phân cách giữa của mặt cắt 1-1 (6m) và mặt cắt 2'-2' (5m).

- Lưới điện trung thế 22kV.

+ Giải pháp cấp điện trung thế: Để đảm bảo độ tin cậy cấp điện cho khu vực dự án, sử dụng phương pháp cấp điện mạch vòng kín, vận hành hở kết hợp với lưới điện trung áp 22kV đi ngầm.

+ Nguồn 22kV từ trạm biến áp 110/22kV Nam Đình Vũ 1, Nam Đình Vũ 2 cấp đến các trạm cắt dự kiến bằng các đường cáp ngầm 24kV AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x500m^2.

+ Từ các trạm cắt, nguồn 22kV cấp đến các trạm biến áp phụ tải bằng các mạc vòng bằng đường cáp ngầm 24kV AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC tiết diện từ 3x240mm^2 đến 3x500mm^2. Trên các mạch vòng bố trí các tủ RMU 24kV-630A ngoài trời để các khách hàng đấu nối điện.

- Lưới điện hạ thế: Nguồn điện 0,4kV từ các trạm biến áp phụ tải cấp đến các hộp kỹ thuật trong các nhà xưởng sản xuất bằng các tuyến cáp 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x25mm^2 đến 4x300mm^2.

e. Quy hoạch hệ thống chiếu sáng.

- Nguồn cấp: Hệ thống chiếu sáng được cấp nguồn trực tiếp từ các trạm biến áp TBA CS1, 2, 3: 22/0,4kV công suất 75kVA TBA4, 5, 6, 7, 8: 22/0,4kV công suất 160kVA với tổng công suất 1025kVA.

- Phương pháp chiếu sáng

+ Đường giao thông có giải phân cách giữa bố trí một hệ thống chiếu sáng bằng cột thép mạ kẽm 11m, cần kép, vị trí đặt cột đèn chiếu sáng tại các dải phân cách giữa

+ Các tuyến đường còn lại bố trí hệ thống chiếu sáng bằng cột thép mạ kẽm 11m, cần đơn, cột chiếu sáng đặt trên vỉa hè.

+ Cáp chôn trong đất được luồn trong ống HDPE bảo vệ, ống đặt trong lớp cát đen chiều sâu chôn cáp 0,7m so với mặt vỉa hè, phía trên phủ lớp đất mịn đầm chặt, nilong báo cáp trên suốt chiều dài đường cáp. Cáp dùng loại cáp 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC cho cáp cấp các đèn chiếu sáng, tiết diện cáp có các loại sau 3x35+1x25mm^2, 3x25+1x16mm^2, 3x16+1x10mm^2,

3x10+1x6mm^2, 3x6+1x4mm^2. Cáp ngầm được nối liên tiếp từ tủ điện điều khiển tới các vị trí cột đèn chiếu sáng thông qua các cầu đấu đặt tại bảng đấu dây trong cột. Cáp lên đèn: Sử dụng cáp 0,3/0,5kV Cu/PVC/PVC 2x2,5 mm^2.

7. Cấp xăng dầu, khí hóa lỏng, hóa chất:

- Quy hoạch mạng lưới đường ống dẫn xăng dầu, khí hóa lỏng, hóa chất đến các lô đất của nhà đầu tư thứ cấp phải bảo đảm khoảng cách an toàn các công trình dầu khí theo Nghị định số 13/2011/NĐ-CP ngày 11/02/2011 của Chính phủ về an toàn công trình dầu khí trên đất liền và các quy định pháp luật liên quan. Chi tiết phương án tuyến sẽ được nghiên cứu tại các dự án cụ thể.

- Đối với các công trình hoá chất phải đảm bảo các điều kiện về kho tàng, nhà xưởng và có các biện pháp đảm bảo an toàn trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, sử dụng, tồn trữ, bảo quản hoá chất theo quy định. Đối với hoạt động xuất nhập, vận chuyển hoá chất (bao gồm cả LPG) tại khu vực cầu cảng, khu vực đường giao thông trong khu công nghiệp (bằng hệ thống tuyến ống xuất nhập) phải có phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố tràn đổ, rò rỉ hoá chất xuống khu vực biển ven cầu cảng, có biện pháp ứng phó sự cố nguy cơ cháy nổ và các nguy cơ khác có khả năng xảy ra sự cố về hoá chất.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

8.1. Mục tiêu và chỉ tiêu môi trường:

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước mặt và môi trường đất, không khí đặc biệt tại các khu vực dự kiến xả thải, các điểm tập trung chất thải rắn.

- Cải thiện và sử dụng bền vững tài nguyên đất, có phương án sử dụng đất thích hợp cho từng khu vực.

- Xây dựng phương án thu gom, xử lý nước thải, chất thải phù hợp với quy hoạch và tiêu chuẩn vệ sinh môi trường.

- Giảm thiểu tai biến môi trường. Hạn chế ảnh hưởng của hiện tượng úng ngập cục bộ do hệ thống tiêu thoát không đảm bảo.

- Bảo vệ cảnh quan môi trường, kết nối hệ thống mặt nước, xóa bỏ các điểm tù đọng. Đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh, mặt nước.

8.2. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường:

Đề xuất các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và rủi ro đối với nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch gồm:

- Các giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn.
- Các giải pháp bảo vệ môi trường đất.
- Các giải pháp quản lý chất thải rắn.
- Giảm thiểu các tác động môi trường xã hội.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2629/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2023 và các quy định cụ thể tại Quy định này hướng dẫn và giám sát Chủ đầu tư thực hiện./.