

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất thiết bị cơ khí Junshun Việt Nam tại lô CN-06, Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; các Thông tư hướng dẫn thực hiện và Quy chuẩn, Quy phạm và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 13/7/2020 của UBND tỉnh về việc ủy quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng; phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở và dự toán xây dựng; kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đông Mai tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên; Văn bản số 3981/UBND-QH3 ngày 28/6/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Đông Mai, tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên;

Căn cứ Văn bản số 7573/UBND-XD6 ngày 06/11/2020 của UBND tỉnh về việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Nhà máy sản xuất thiết bị cơ khí Junshun Việt Nam tại KCN Đông Mai, Thị xã Quảng Yên; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9841897896 ngày 09/11/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh đối với Nhà máy sản xuất thiết bị cơ khí Junshun Việt Nam tại KCN Đông Mai; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702069555 được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16/12/2020;

Xét Tờ trình số 3012/TTrJSVN ngày 30/12/2021 của Công ty TNHH Junshun Việt Nam kèm Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất thiết bị cơ khí Junshun Việt Nam tại lô CN-06, Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đã được Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera thỏa thuận tại Văn bản số 668/CTHT-KCNĐM ngày 30/12/2021, Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh tham gia ý kiến tại Văn bản số 4238/PCCC ngày 17/12/2021 và được phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng thẩm định tại Tờ trình số 01/TTr-QHXD ngày 10/01/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất thiết bị cơ khí Junshun Việt Nam tại lô CN-06, Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh (kèm theo Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 và quy định quản lý đồ án quy hoạch) với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1. Vị trí, ranh giới: thuộc Lô CN-06, Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh; có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp hành lang đường ống ngầm xăng dầu;
- Phía Tây Bắc: Giáp đất công nghiệp (Nhà máy sản xuất thiết bị gia dụng, xe đạp điện Multi Sunny Việt Nam);
- Phía Tây Nam, Đông Nam: Giáp đường giao thông khu công nghiệp.

1.2. Diện tích: 20.000 m².

2. Tính chất: Là nhà máy sản xuất các loại máy khoan điện cầm tay (chạy điện, chạy pin) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cấp.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Bảng danh mục dụng đất:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Số tầng	Diện tích xây dựng (m ²)
01	Nhà văn phòng 01	VP-01	2	304,00
02	Nhà văn phòng 02	VP-02	2	304,00
03	Nhà văn phòng 03	VP-03	2	304,00
04	Nhà nghỉ ca	NC-01	5	1.220,80
05	Nhà bảo vệ 01	BV-01	1	17,50
06	Nhà bảo vệ 02	BV-02	1	9,00
07	Nhà xưởng & Nhà kho 01	NX-01	2	3.344,00

08	Nhà xưởng & Nhà kho 02	NX-02	1	3.040,00
09	Nhà xưởng & Nhà kho 03	NX-03	1	2.736,00
10	Mái nổi nhà xưởng	MN-04		384,00
11	Mái canopy nhà xưởng	CA-05		82,20
12	Trạm bơm	TB-01	1	30,25
13	Trạm điện	TĐ-01	1	30,25
14	Bể nước PCCC, bãi để xe máy, bãi để ô tô	BNS-01		240,00
15	Bể xử lý nước sinh hoạt	BXL-01		42,75
16	Nhà rác	NR-01	1	33,46

- Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	12.122,21	60,61
2	Đất sân đường, hạ tầng kỹ thuật	3.797,84	18,99
3	Đất cây xanh	4.079,95	20,40
	Tổng	20.000,00	100,00

3.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Bố trí các hạng mục công trình:

+ Cổng ra vào phía Tây Nam và Đông Nam của Dự án, Nhà bảo vệ 01 cạnh cổng ra vào, Nhà bảo vệ 02 cạnh Nhà văn phòng 03.

+ Các Nhà xưởng sản xuất và Nhà kho (từ 01- 02 tầng) bố trí tại trung tâm Dự án (xung quanh là đường giao thông), nhà văn phòng xưởng 02 tầng tiếp giáp phía Đông Nam của xưởng sản xuất.

+ Đường giao thông chạy xung quanh Nhà xưởng sản xuất để thuận tiện cho việc xuất nhập hàng.

+ Nhà nghỉ ca 05 tầng bố trí phía Đông Bắc của Dự án.

+ Bể xử lý nước thải bố trí phía Bắc, Nhà rác bố trí phía Đông của Dự án.

+ Bãi để xe bên dưới có bố trí bể ngầm PCCC, bên cạnh là Trạm bơm bố trí phía Tây của Dự án, gần với điểm đầu nối cấp nước.

+ Trạm điện phía Tây của Dự án, gần điểm đầu nối cấp điện.

- Kiến trúc, màu sắc các công trình: hiện đại, hài hòa với khu vực và phù hợp với tính chất dự án nhà máy công nghiệp.

- Cây xanh, cảnh quan: được bố trí bao quanh các công trình nhằm điều hòa vi khí hậu, tạo không khí trong lành, sự yên tĩnh thoáng mát, đồng thời ngăn bức xạ nhiệt và ánh nắng trực tiếp làm ảnh hưởng tới người lao động. Yêu cầu trồng

các loại cây xanh phù hợp với nhà máy khu công nghiệp.

3.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền tuân thủ theo Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đông Mai, cao độ san nền từ +3,6m đến +3,9m.
- San nền đảm bảo thoát nước tự chảy, hướng thoát nước từ trung tâm công trình ra các đường giao thông với độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

b) Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đối ngoại: Cổng ra vào phía Tây Nam, Đông Nam của Dự án, bề rộng cổng đảm bảo xe ra vào thuận tiện.

* Giao thông đối nội: Bố trí các tuyến đường nội bộ với quy mô bề rộng mặt đường từ 3,5m đến 8,0m.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nước mưa trong nội bộ Dự án được đầu nối ra hệ thống thoát nước của KCN tại vị trí phía Nam.

- Sử dụng cống thoát nước tiết diện từ D300-D400 để thu gom nước và đổ vào hệ thống thoát nước chung của KCN.

- Cao độ cống bám sát cao độ san nền, độ dốc đảm bảo thoát nước tự chảy, không lắng cặn.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu nước sản xuất và sinh hoạt, PCCC của Dự án là 35,08 m³/ng.đ.

- Nguồn nước cấp đầu nối từ hệ thống cấp nước KCN đến Dự án tại điểm phía Tây.

- Giải pháp cấp nước mạng vòng kết hợp với nhánh cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, sản xuất, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác. Nước cấp đến bể chứa bên trong Dự án và được bơm tăng áp tới các công trình bằng đường ống có kích thước D25mm-D63mm.

- Các tuyến ống cấp nước chữa cháy: Sử dụng hệ thống chữa cháy áp lực cao. Các họng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới các tuyến ống cấp nước chữa cháy chính có đường kính D100 - D125mm, khoảng cách các họng cứu hỏa từ 100-150m.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của Dự án là 16,7 m³/ng.đ.

- Nước thải sinh hoạt được tách biệt với hệ thống thoát nước mưa và được thu gom qua hệ thống cống ngầm D140, dẫn về khu xử lý nước thải Dự án, xử lý đạt chuẩn cho phép trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải của Khu công nghiệp.

- Trên mạng lưới đường ống thoát nước thải bố trí các hố ga thu nước thải từ các công trình chức năng, khoảng cách đặt các hố ga theo tiêu chuẩn. Các tuyến cống thoát nước thải trong các khu vực quy hoạch thiết kế theo nguyên tắc tự chảy,

đoạn từ khu xử lý nước thải đầu ra cống thoát nước thải KCN được thoát bằng bơm áp lực, đường kính ống D50.

- Tại các công trình công cộng, khu vực cây xanh đặt các thùng rác công cộng. Rác thải được thu gom bằng hình thức thủ công, bằng các xe thu gom rác về khu tập kết vào các giờ cố định trong ngày và thuê đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý tại khu xử lý rác thải tập trung của KCN. Riêng rác thải nguy hại Nhà máy ký hợp đồng với các đơn vị chuyên xử lý rác thải nguy hại để thu gom và xử lý.

f) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện lấy từ đường dây 22kV đi của Khu công nghiệp tại phía Tây của Dự án, cấp điện cho Trạm biến áp (TBA) 22/0.4KV với công suất 1500 KVA tại khu Trạm điện.

- Lưới điện hạ thế cấp điện áp 380/220V xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các công trình.

- Cấp điện chiếu sáng: nguồn điện và điều khiển hệ thống chiếu sáng từ tủ điện tại Nhà bảo vệ phía Tây Nam của Dự án.

3.4. Nội dung khác:

- Các chỉ tiêu quy hoạch, bố trí quy hoạch đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Hình dáng của các công trình xây dựng sẽ được thể hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và phải được nghiên cứu tổng thể để tạo thành tổ hợp hoàn chỉnh, thống nhất về hình thức kiến trúc. Khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã không chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo.

- Các loại cây xanh trồng trong Dự án cần được làm rõ cụ thể về loại cây, bố trí cây ở bước tiếp theo đảm bảo phù hợp với quy định cây xanh trong nhà máy công nghiệp.

- Các hạ tầng kỹ thuật của Dự án được cụ thể hóa tại hồ sơ Thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, đảm bảo đầu nối với hạ tầng kỹ thuật hàng rào Dự án theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Đông Mai.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Yên và các sở, ngành: phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với quy hoạch chi tiết được duyệt theo Quy chế phối hợp đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 25/4/2017 và các quy định hiện hành.

2. Công ty TNHH Junshun Việt Nam: Phối hợp với Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định; thực hiện việc đầu tư xây dựng Dự án, công trình đúng quy định hiện hành.

3. Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera:

- Có trách nhiệm hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của KCN đảm bảo đầu nối đến hàng rào Dự án (cấp điện, cấp nước, thoát nước... đã thỏa thuận đầu nối với Chủ

đầu tư); giám sát, tạo điều kiện thuận lợi để Chủ đầu tư đầu nối hạ tầng của Dự án theo quy hoạch được duyệt với hệ thống kết cấu hạ tầng của khu công nghiệp;

- Khi Dự án khởi công xây dựng công trình đến khi hoàn thành công trình, có trách nhiệm kiểm tra, thông tin về Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh về điều kiện khởi công và trật tự xây dựng; đồng thời phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh chỉ đạo, giải quyết khi Dự án xây dựng chưa đủ điều kiện khởi công, xảy ra các vi phạm về trật tự xây dựng...

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Ông (bà): Chánh Văn phòng; Trưởng các phòng nghiệp vụ thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Giám đốc Công ty TNHH Junshun Việt Nam; Giám đốc Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

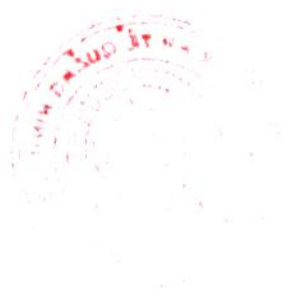
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: XD, TNMT (phối hợp)
- UBND thị xã Quảng Yên (ph/h);
- Tổng Công ty Viglacera – CTCP (ph/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Ban;
- Như điều 3 (T/hiện);
- Lưu: VT, QHXD (5b).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phạm Thanh Thủy

HNH: QUẢNG



100