

Số: 2561/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 16 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam” tại Lô đất L8, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; số 82/2018 ngày 22/5/2018 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ các thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 về hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ủy quyền thực hiện các nhiệm vụ về quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trong các khu công nghiệp và khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 15/01/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 1608 /SXD-QHKT ngày 26/4/2021 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 56 /O-CVLD ngày 16/4/2021 của Công ty Liên doanh Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến của tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư vào nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam của UBND phường Ngọc Xuyên, Quận Đồ Sơn ngày 05/4/2021;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư mã số 2165092699 chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 2019, chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 05/11/2019 do Ban quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH công nghệ vật liệu xây dựng Jinka thực hiện Dự án sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam;

Căn cứ các quy định khác có liên quan;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 05/TTr-QHXD ngày 09 /6/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam tại Lô đất L8, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH công nghệ vật liệu xây dựng Jinka làm chủ đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam”, địa điểm tại Lô đất L8, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng với những nội dung sau:

1. Vị trí, phạm vi và ranh giới:

a) Vị trí: Lô đất L8, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

b) Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông Bắc giáp đất thửa đất công nghiệp TB12, TB11 và đất cây xanh của khu công nghiệp;

+ Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch và lô đất L7 của khu công nghiệp;

+ Phía Tây Bắc giáp đất công cộng của khu công nghiệp;

+ Phía Tây Nam giáp đường 353C.

2. Quy mô:

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 92.382,6 m².

3. Tính chất- chức năng:

- Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn bằng nhựa cứng.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1 Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	50.845,42	55,0
II	ĐẤT CÂY XANH	18.472,06	20,0
III	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ + SÂN BÃI	23.065,12	25,0
	TỔNG DIỆN TÍCH NHÀ MÁY	92.382,60	100,0

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (LẦN)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)
I		ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	50.845,42			
		Công trình hiện trạng	40.076,92			
	NX1	Nhà xưởng 01	10.752,00	100	1	1
	NX2	Nhà xưởng 02	9.540,00	100	1	1
	NX3	Nhà xưởng 03	17.535,00	100	1	1
	VP	Nhà văn phòng	484,76	100	3	3
	NA	Nhà ăn	400,00	100	1	1
	BV1	Nhà bảo vệ 01	77,50	100	1	1
	BV2	Nhà bảo vệ 02	21,50	100	1	1
	KT1	Nhà nổi hơi	360,00	100	1	1
	KT2	Khu vực chứa rác	431,61	100	1	1
	NĐX	Nhà để xe	400,00	100	1	1
	VS	Nhà vệ sinh 01	74,55	100	1	1
		Công trình xây mới	10.768,50			
	NX4	Nhà xưởng 04	7.480,00	100	2	2
	NX5	Nhà cơ khí & nghiên	2.752,00	100	1	1
	NK1	Nhà kho phụ trợ cho nhà nổi hơi	536,50	100	1	1
II		ĐẤT CÂY XANH	18.472,06			
	CX1	Đất cây xanh	2.050,02	-	-	-
	CX2	Đất cây xanh	7.521,19	-	-	-
	CX3	Đất cây xanh	5.887,00	-	-	-
	CX4	Đất cây xanh	910,76	-	-	-
	CX5	Đất cây xanh	692,09	-	-	-
	CX6	Đất cây xanh	884,70	-	-	-
	CX7	Đất cây xanh	526,30	-	-	-
III		ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ (SÂN BÃI)	23.065,12			
		TỔNG	92.382,60			

* Mật độ xây dựng của nhà máy: 55,0%; Tỷ lệ cây xanh 20,0%.

* Hệ số sử dụng đất: 0,64 lần.

(Ghi chú: Một số hạng mục công trình như tháp dung dịch, bể nước được tính vào diện tích giao thông, sân bãi).

4.2 Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- *Không gian*: Khu vực lập quy hoạch được tổ chức dạng ô cờ, trên cơ sở mạng đường giao thông khu vực, liên khu vực, có cập nhật các dự án đã được phê duyệt, đang triển khai... qua đó hình thành hệ thống giao thông nội bộ liên hoàn, mạch lạc, khai thác tốt các khu chức năng của nhà máy.

- *Kiến trúc*:

+ Nhà văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, nhà ăn: sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại và kết cấu thép vượt nhịp để đáp ứng nhu cầu sản xuất. Vật liệu xây dựng: vật liệu hiện đại kết hợp công nghệ xây dựng mới tạo không gian lớn.

+ Các công trình khác: phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan chung của khu vực. Kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- *Cảnh quan*: Tổ chức giao thông đường phố với các thiết bị giao thông, ánh sáng, cây xanh, hồ nước, đài phun nước... tạo thành một tổng thể mang tính nghệ thuật cho cảnh quan môi trường.

4.3 Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan:

- Công trình điểm nhấn: không xác định công trình điểm nhấn.
- Chiều cao xây dựng công trình: tuân thủ theo quy hoạch cấp trên.
- Khoảng lùi tối thiểu đối với từng ô đất: tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2019/BXD.
- Màu sắc chủ đạo công trình: sáng, nhẹ.

4.4 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật (cao độ Hải đồ)

a) Cốt nền xây dựng: $\geq +4,50\text{m}$.

b) Thoát nước mưa:

- Phương án thoát nước: Thoát nước riêng và tự chảy.
- Hướng thoát nước: Nước mưa được thu gom và đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu công nghiệp Đồ Sơn.
- Mạng lưới đường cống: kích thước D300 - D400.

4.4.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (đường phía Đông Nam): chiều rộng lộ giới B=34,5m (Mặt đường 2x11,25m=21,5m; Dải phân cách 2,0m; Hè đường 2x5,0m=10m). Kết cấu bê tông nhựa.

- Mặt cắt 2-2 (Đường phía Tây Bắc): chiều rộng lộ giới B=21,25m (Mặt đường 11,25m; Hè đường 2x5,0m=10,0m). Kết cấu bê tông nhựa.

b) Giao thông nội bộ:

- Mặt cắt 3-3: chiều rộng lộ giới B=10,0m - 33,5m

- Mặt cắt 4-4: chiều rộng lộ giới B= 6,0m - 6,5m.

4.4.3. Cấp nước:

a) Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Đồ Sơn. Theo quy hoạch cấp nước thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 nhà máy nước Đồ Sơn được chuyển thành trạm bơm tăng áp Đồ Sơn, khi đó nguồn cấp được lấy từ nhà máy nước Hưng Đạo.

b) Công trình đầu mối: giữ nguyên hệ thống bể, trạm bơm nước chữa cháy và sinh hoạt

c) Mạng lưới đường ống: kích thước DN63-DN25, D150.

d) Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống bơm nước và mạng lưới cấp nước chữa cháy tách riêng với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Đặt các trụ hoặc họng cứu hoả trên các đường ống cấp nước chữa cháy \geq D100 (đối với ống gang, gang dẻo, thép ...), khoảng cách giữa các họng \leq 150 m và được bố trí gần các ngã 3,4... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Trụ cứu hoả đặt nổi hoặc chìm) đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

4.4.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng hoàn toàn.

- Nước thải qua xử lý đạt yêu cầu tiếp nhận thoát vào cống thoát nước thải chung dưới đường giáp phía Đông Nam dự án, cuối cùng thu về trạm xử lý nước thải số khu công nghiệp Đồ Sơn.

- Cống thoát nước thải: kích thước D200.

b) Vệ sinh môi trường:

- Phân loại CTR: Để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển, tái sử dụng và xử lý cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải thành 2 nguồn chính là chất thải rắn sinh hoạt hữu cơ (thu gom hằng ngày) và chất thải rắn công nghiệp, CTR vô cơ (thu gom định kỳ).

- 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 để thuận tiện cho việc bỏ rác của khách vãng lai. Xây dựng khu nhà chất thải rắn lưu chứa, 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.

4.4.5. Cấp điện và chiếu sáng:

a) Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110/22kV KCN Đồ Sơn - 25MVA.

b) Lưới điện:

- Lưới trung áp: giữ nguyên lưới điện 22kV hiện có.

- Lưới hạ áp: giữ nguyên lưới điện 0,4kV hiện có, bổ sung tuyến cáp ngầm 0,4kV từ trạm biến áp đến hộp kỹ thuật đặt trong nhà xưởng dự kiến.

c) Trạm biến áp, máy phát điện: giữ nguyên vị trí và công suất trạm biến áp 22/0,4kV-2.000kVA và máy phát điện 0,4kV-600kVA.

d) Chiếu sáng: sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường

4.4.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu nghiên cứu được đấu nối vào mạng viễn thông của khu công nghiệp Đồ Sơn.

4.5. Đánh giá môi trường chiến lược:

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược được quy định tại hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo quyết định này.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng phối hợp với Công ty TNHH công nghiệp vật liệu xây dựng JINKA và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam theo quy định.

- Công ty TNHH công nghiệp vật liệu xây dựng JINKA và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong đồ án quy hoạch; tuân thủ các quy định hiện hành về quy hoạch, xây dựng và các quy định khác theo pháp luật hiện hành.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam 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 công nghiệp vật liệu xây dựng JINKA có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng xem xét, giải quyết theo quy định.

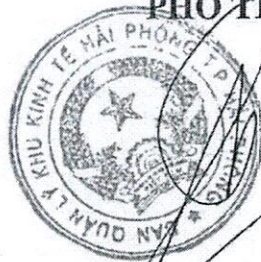
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông (bà) Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty TNHH công nghiệp vật liệu xây dựng JINKA và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Đồ Sơn;
- UBND phường Ngọc Xuyên;
- Như Điều 3;
- Các Phòng: ĐT, TNMT;
- Lưu VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Bùi Ngọc Hải

Hải Phòng, ngày 16 tháng 6 năm 2021

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1561/QĐ-BQL ngày 16/6/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 1561/QĐ-BQL ngày 16/6/2021 quy định việc sử dụng đất, xây dựng công trình kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan và môi trường, khai thác và sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch; quy định cụ thể trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, đơn vị liên quan.

2. Quy định chung về đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và các hoạt động khác trong phạm vi ranh giới quy hoạch có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định này.

3. Ngoài những nội dung theo quy định này, việc quản lý theo đồ án quy hoạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của nhà nước có liên quan.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng và các phòng, ban của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng căn cứ theo chức năng nhiệm vụ thực hiện quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: Lô đất L8, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông Bắc giáp đất thửa đất công nghiệp TB12, TB11 và đất cây xanh của khu công nghiệp;

+ Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch và lô đất L7 của khu công nghiệp;

+ Phía Tây Bắc giáp đất công cộng của khu công nghiệp;

+ Phía Tây Nam giáp đường 353C.

2. Quy mô, diện tích: Diện tích khu vực lập quy hoạch: 92.382,6 m².

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		50.845,42
		Công trình hiện trạng	40.076,92
	NX1	Nhà xưởng 01	10.752,00
	NX2	Nhà xưởng 02	9.540,00
	NX3	Nhà xưởng 03	17.535,00
	VP	Nhà văn phòng	484,76
	NA	Nhà ăn	400,00
	BV1	Nhà bảo vệ 01	77,50
	BV2	Nhà bảo vệ 02	21,50
	KT1	Nhà nổi hơi	360,00
	KT2	Khu vực chứa rác	431,61
	NĐX	Nhà để xe	400,00
	VS	Nhà vệ sinh 01	74,55
		Công trình xây mới	10.768,50
	NX4	Nhà xưởng 04	7.480,00
	NX5	Nhà cơ khí & nghiên	2.752,00
	NK1	Nhà kho phụ trợ cho nhà nổi hơi	536,50
II	ĐẤT CÂY XANH		18.472,06
	CX1	Đất cây xanh	2.050,02
	CX2	Đất cây xanh	7.521,19
	CX3	Đất cây xanh	5.887,00
	CX4	Đất cây xanh	910,76
	CX5	Đất cây xanh	692,09
	CX6	Đất cây xanh	884,70
	CX7	Đất cây xanh	526,30
III	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ (SÂN BÃI)		23.065,12
	TỔNG		92.382,60

Điều 4. Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (LẦN)	CỐT XÂY DỰNG (cao độ Hải Đồ)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		50.845,42			
			40.076,92	40.076,92		
	NX1		10.752,00	10.752,00	100	1 ≥ +4,5m
	NX2		9.540,00	9.540,00	100	1 ≥ +4,5m
	NX3		17.535,00	17.535,00	100	1 ≥ +4,5m
	VP		484,76	484,76	100	3 ≥ +4,5m
	NA		400,00	400,00	100	1 ≥ +4,5m
	BV1		77,50	77,50	100	1 ≥ +4,5m
	BV2		21,50	21,50	100	1 ≥ +4,5m
	KT1		360,00	360,00	100	1 ≥ +4,5m
	KT2		431,61	431,61	100	1 ≥ +4,5m
	NĐX		400,00	400,00	100	1 ≥ +4,5m
	VS		74,55	74,55	100	1 ≥ +4,5m
			10.768,50	10.768,50		
	NX4		7.480,00	7.480,00	100	2 ≥ +4,5m
	NX5		2.752,00	2.752,00	100	1 ≥ +4,5m
	NK1		536,50	536,50	100	1 ≥ +4,5m
II	ĐẤT CÂY XANH		18.472,06			
	CX1		2.050,02	2.050,02	-	-
	CX2		7.521,19	7.521,19	-	-
	CX3		5.887,00	5.887,00	-	-
	CX4		910,76	910,76	-	-
	CX5		692,09	692,09	-	-
	CX6		884,70	884,70	-	-
	CX7		526,30	526,30	-	-
III	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ (SÂN BÃI)		23.065,12			
	TỔNG		92.382,60			

* Mật độ xây dựng của nhà máy: 55,0%; Tỷ lệ cây xanh: 20%.

* Hệ số sử dụng đất: 0,64 lần.

Điều 5. Chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

- Công trình nhà văn phòng, nhà ăn:

+ Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 03 tầng (trương đương khoảng 12,5m).

+ Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)

+ Cốt trần tầng 1: tối đa + 4,0m (so với cốt sàn tầng 1)

- Công trình nhà xưởng, nhà kho,

- + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 02 tầng (tương đương khoảng 12,5m + chiều cao mái).
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa + 6,0m (so với cốt sàn tầng 1)
 - Công trình nhà bảo vệ, nhà để xe:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng (tương đương khoảng 4,7m).
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa + 4,2m (so với cốt sàn tầng 1)
 - Công trình phụ trợ kỹ thuật:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng (tương đương khoảng 4,0m).
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa + 3,5m (so với cốt sàn tầng 1)
 - Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, thông thoáng, đường nét cách điệu.
 - Hàng rào công trình: không xây dựng cổng, tường rào.
 - Vật liệu xây dựng công trình: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương.
- Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.**

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Stt	Tên đường (mặt cắt)	Chiều rộng lộ giới (m)	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng)		Ghi chú
			Hè trái	Mặt đường	Phân cách	Hè phải	Hè trái (m)	Hè phải (m)	
1	Mặt cắt 1-1	34,5	5	2x11,25	5	5	3	3	Giao thông đối ngoại giao thông nội khu
2	Mặt cắt 2-2	21,25	5	11,25	0	5	3	3	
3	Mặt cắt 3- 3, 4-4	10,0 -33,5; 6-6,5	0	10,0 - 33,5; 6-6,5	0	0	0	0	

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất theo quy hoạch khu công nghiệp đã được phê duyệt và theo QCVN 01:2019/BXD.

2. Quy định về yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tìm đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Hệ phố, đường dạo phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng.

- Hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn.

- Cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị.

Điều 7: Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị:

Stt	Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
I	Khoảng cách theo chiều ngang (m)					
1	Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
6	Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1
II	Khoảng cách theo chiều đứng (m)					
1	Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

Điều 8. Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

1. Quy định bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

- Trong phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch không có công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

2. Quy định bảo vệ môi trường

- Xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn trong phạm vi lập quy hoạch. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn.

- Đảm bảo hành lang cách ly, đảm bảo diện tích cây xanh nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn phát sinh từ giao thông.

- Tổ chức quan trắc môi trường để đánh giá và xử lý kịp thời, hiệu quả xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.
- Tuyên truyền nâng cao ý thức tự nguyện tham gia vào công tác bảo vệ môi trường của công nhân.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Kế hoạch tổ chức thực hiện.

- Giao phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng và các phòng ban liên quan căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam đã được phê duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện, kiểm tra, giám sát thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt triển khai theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 10. Hiệu lực và điều khoản thi hành.

- Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định và Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam được ban hành.

- Các tổ chức và cá nhân vi phạm Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Các ông (bà) Trưởng các phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty TNHH công nghệ vật liệu JINKA; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Bùi Ngọc Hải