

Số: 520 /QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 22 tháng 02 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 02 – Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng tại Lô CN4G, Khu công nghiệp Deep C-2B, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

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

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

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 phê duyệt Quy hoạch chung Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải; 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 03/10/2012;

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

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Hải An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050; số 09/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; số 913/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 về việc ủy quyền thực hiện các nhiệm vụ về quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trong các khu công nghiệp và khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1806/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 của Ủy ban nhân dân quận Hải An phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Deep C2B do Công ty cổ phần công nghiệp Hồng Đức làm chủ đầu tư;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất và sử dụng cơ sở hạ tầng số HDIZ/SM/CON-EN-VN.2021.31 ngày 10/9/2021 giữa Công ty Cổ phần công nghiệp Hồng Đức và Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến của tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư vào nội dung đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 02 – Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng ngày 03/11/2021;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng Tờ trình số 303/2021/TTr ngày 31/12/2021 (bổ sung hồ sơ ngày 19/01/2022); Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 01/TTr-QHXD ngày 21/01/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 02 – Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng tại Lô CN4G, Khu công nghiệp Deep C-2B, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng với những nội dung sau:

1. Tên đề án:

“Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 02 – Công ty cổ phần KCN
Tân Vũ – Hải Phòng”

2. Vị trí, phạm vi và ranh giới:

a. Vị trí: Lô CN4G, Khu công nghiệp Deep C-2B, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường nội bộ khu công nghiệp có lộ giới đường 45,5m;
- Phía Nam giáp đường nội bộ khu công nghiệp có lộ giới đường 18,0m;
- Phía Đông giáp đất các lô đất công nghiệp CN4-2 và CN4-4
- Phía Tây giáp đường nội bộ khu công nghiệp có lộ giới đường 27,0m và khu đất kỹ thuật đầu mối.

3. Quy mô:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: **106.050,0m².**

4. Tính chất- chức năng:

Xây dựng nhà xưởng (trong nhà xưởng có bố trí khu văn phòng, kho sản phẩm).

5. Nội dung quy hoạch:

5.1 Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

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

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	63.622,00	59,99
II	Nhà bảo vệ, mái canopy	4.969,00	4,69
III	Đất cây xanh	21.213,00	20,00
IV	Đất giao thông nội bộ + sân đỗ xe	16.246,00	15,32
TỔNG		106.050,00	100,0

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)
I	Đất xây dựng công trình		63.622,00	59,99	
	A	Nhà xưởng A (văn phòng trong nhà xưởng)	10.304,00		2
	B	Nhà xưởng B (văn phòng trong nhà xưởng)	10.304,00		2
	C1-4	Nhà xưởng C1-4 (văn phòng trong nhà xưởng)	11.720,00		2
	C5-8	Nhà xưởng C5-8 (văn phòng trong nhà xưởng)	15.826,00		2
	D	Nhà xưởng D (văn phòng trong nhà xưởng)	7.509,00		2
	E	Nhà xưởng E (văn phòng trong nhà xưởng)	7.509,00		2
	UT1	Nhà phụ trợ, nhà xe	450,00		1
II	Nhà bảo vệ, mái canopy		4969	4,69	
	GH1	Nhà bảo vệ 01	61,00		1
	GH2	Nhà bảo vệ 02	30,00		1
	GH3	Nhà bảo vệ 03	30,00		1
	CA	Mái canopy	4.848,00		
II	Đất cây xanh		21.213,00	20,00	
	CX1	Cây xanh	3.285,00		
	CX2	Cây xanh	2.853,00		
	CX3	Cây xanh	3.785,00		
	CX4	Cây xanh	1.356,00		
	CX5	Cây xanh	1.688,00		
	CX6	Cây xanh	1.885,00		

	CX7	Cây xanh	1.885,00		
	CX8	Cây xanh	2.676,00		
	CX9	Cây xanh	1.800,00		
III	Đất giao thông nội bộ + sân đỗ xe		16.246,00	15,32	
TỔNG			106.050,00	100,00	

- Mật độ xây dựng gộp của nhà máy: 59,99%.

- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

Các thông số về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.

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

- **Đất xây dựng công trình:** Diện tích 63.622,00m² chiếm 59,99% diện tích đất dự án.

Các công trình trong khu vực nghiên cứu bao gồm:

- + Khối nhà xưởng (bố trí văn phòng, vách ngăn trong nhà xưởng);
- + Nhà phụ trợ, nhà xe;
- + Nhà bảo vệ, mái che canopy;

Các công trình được thiết kế đơn giản, hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh.

- **Đất cây xanh cảnh quan:** Tổng diện tích khoảng 21.213,00 m² chiếm 20,00% diện tích đất dự án.

Khu đất cây xanh bố trí bao bọc xung quanh công trình kết hợp với hệ thống giao thông tạo cảnh quan thoáng đãng cho khu vực. Các loại cây trồng được lựa chọn phù hợp với điều kiện của địa phương và phù hợp với cảnh quan tổng thể khu vực.

- **Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe:** Diện tích 16.246,00 m² chiếm 15,32% diện tích đất dự án. Bao gồm đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe sử dụng trong khuôn viên khu vực nghiên cứu.

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

- Công trình điểm nhấn: trong phạm vi xây dựng: các công trình có chiều cao tầng bằng nhau và cùng hình thức kiến trúc nên đồ án 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: 01/2021/BXD.

- Màu sắc chủ đạo công trình: sáng, nhẹ.

5.4 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. Cốt nền xây dựng khu vực $\geq +3,10\text{m}$, cao độ Lục địa (tương đương $\geq +5,00\text{m}$, cao độ Hải đồ).

b. Thoát nước mưa:

- Hình thức thoát nước: Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống và thoát theo 2 hướng ra tuyến cống dưới đường trục phía Bắc và phía Nam dự án, sau đó thoát ra biển.

- Phương án thoát nước: Thoát nước riêng và tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa cống tròn bê tông cốt thép đường kính D400 ÷ D1200, mương nắp đan B400-B800.

5.4.2. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường khu công nghiệp nằm phía Tây nhà máy (mặt cắt 1-1) có lộ giới B=25,0m (Mặt đường 10,0m; Hè đường $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$), dải cây xanh $2 \times 1,0\text{m}$. Kết cấu bê tông nhựa.

- Đường khu công nghiệp nằm phía Bắc nhà máy (mặt cắt 2-2) có lộ giới B=45,5m (Mặt đường $2 \times 9,0\text{m} = 18,0\text{m}$; Dải phân cách 10,5m; Hè đường $2 \times 7,0\text{m} + 2 \times 1,5\text{m} = 19\text{m}$), dải cây xanh $2 \times 6,0\text{m}$. Kết cấu bê tông nhựa.

b. Giao thông nội bộ:

- Đường kết nối trực tiếp từ đường khu công nghiệp (nằm phía Bắc) vào các nhà kho bên trong nhà máy có bề rộng lòng đường 9,0m. Kết cấu bê tông nhựa.

- Đường kết nối trực tiếp từ đường khu công nghiệp (nằm phía Tây) vào các nhà kho bên trong nhà máy có bề rộng lòng đường 7,5m. Kết cấu bê tông nhựa.

+ Đường chạy vòng quanh các nhà kho phục vụ cho xe chữa cháy, kết hợp giao thông nội bộ trong nhà máy, bề rộng lòng đường 3,5m, có bố trí các chỗ quay đầu của xe cứu hỏa theo quy định.

5.4.3. Cấp nước:

a. Nguồn cấp:

- Từ nhà máy nước Hưng Đạo (công suất nhà máy nước $Q=300.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

- Tại những khu vực gần sông, ao, hồ, sẽ kết hợp sử dụng nguồn nước tự nhiên với nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của khu vực cho mục đích chữa cháy

b. Công trình đầu mối và đường ống:

- Xây dựng 1 bể chứa nước sạch và 1 bể chứa nước dự trữ chữa cháy kết hợp với nguồn nước tự nhiên để dự trữ nước phục vụ cho mục đích chữa cháy.

- Xây dựng 1 trạm bơm phục vụ cho sinh hoạt và 1 trạm bơm phục vụ cho chữa cháy

- Mạng lưới đường ống: DN200 đến DN40.

c. Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống cứu hỏa: áp lực thấp khi có đám cháy xảy ra, xe cứu hỏa đến hòng cứu hỏa gần nhất bơm nước đến điểm có cháy để dập tắt đám cháy.

- Nguồn nước chữa cháy: Từ mạng lưới cấp nước của khu công nghiệp

- Đặt các trụ cứu hỏa trên các đường ống cấp nước $\geq$ DN110 (đối với ống HDPE, PVC, uPVC ...) hoặc $\geq$ D100 (đối với ống gang, gang dẻo, thép ...), khoảng cách giữa các trụ $\leq$ 150 m và được bố trí gần các ngã 3,4... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Trụ cứu hỏa đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế;

5.4.4. Cấp điện và chiếu sáng:

a. Nguồn điện: Trong giai đoạn đầu, Khu công nghiệp Deep - C2B tạm thời được cấp điện từ trạm cắt 22kV Khu công nghiệp Đình Vũ. Tương lai nguồn điện cấp cho Khu công nghiệp Deep - C2B được lấy từ trạm biến áp 110/22kV dự kiến xây dựng tại Khu công nghiệp Deep - C2A. Với công suất 63MVA đảm bảo nguồn điện cấp cho cả Khu công nghiệp Deep - C2A và Khu Công nghiệp Deep - C2B.

b. Trạm biến áp 22/0,4kV trong dự án:

- Xây dựng 13 trạm biến áp (TBA DK), tổng công suất 6.240 kVA đảm bảo nhu cầu cấp điện cho dự án.

c. Lưới điện:

- Lưới 22kV: Từ tuyến cáp trung thế 22kV hiện hữu trên đường phía Nam của nhà máy, đi ngầm cấp điện đến các trạm biến áp trong nhà máy.

- Lưới 0,4kV: Từ các trạm biến áp phụ tải cấp đến các hộp kỹ thuật bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV- CU/XLPE/PVC 4x25mm² đến 4x185mm².

d. Chiếu sáng:

- Nguồn cấp: từ trạm biến áp dự kiến đến.

- Phương pháp chiếu sáng: Sử dụng hệ thống Led ánh sáng trắng, công suất 100W để tiết kiệm điện năng tiêu thụ.

- Lưới điện: Sử dụng cáp ngầm tiết điện 0,4kV-CU/XLPE/PVC 4x10mm².

5.4.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải mạng ngoài gồm đường cống, ga nước thải.

- Đường cống thoát nước thải: sử dụng cống tự chảy kích thước D200; độ dốc tối thiểu $i_{min} \geq 1/D$. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối dưới khu vực không có xe cơ giới qua lại là 0,3m; khu vực có xe cơ giới qua lại là 0,5m (tính đến đỉnh cống).

- Ga nước thải bố trí tại các điểm giao cắt, đổi hướng dòng chảy.

b. Vệ sinh môi trường:

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

- Thu gom và xử lý CTR: bố trí các thùng lưu chứa CTR bằng nhựa có nắp đậy tại sân, đường dạo, bên trong công trình với cự ly không quá 100m để thuận tiện cho việc bỏ rác của khách vắng lai. Xây dựng nhà lưu chứa chất thải rắn, 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.

5.4.6. Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối vào mạng viễn thông của Khu công nghiệp Deep C-2B. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

5.5. 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.

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 cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 02 – Công ty cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng theo quy định.

- Công ty cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong đồ án quy hoạch; đảm bảo nghiên cứu đúng chỉ giới khu đất, tuân thủ các quy định hiện hành về quy hoạch, xây dựng và các quy định khác theo pháp luật hiện hành.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 02 – Công ty cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng 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 cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng xem xét, giải quyết theo quy định.

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

Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Trưởng các Phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- Lưu VP, QH XD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 02 – Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng tại Lô CN4G, Khu công nghiệp Deep C-2B
(Ban hành kèm theo Quyết định số 520/QĐ-BQL ngày 22/02/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

1. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 02 – Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số 520/QĐ-BQL ngày 22/02/2022 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 Dự án 02 – Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng đã được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường nội bộ khu công nghiệp có lộ giới đường 45,5m;
- Phía Nam giáp đường nội bộ khu công nghiệp có lộ giới đường 18,0m;
- Phía Đông giáp đất các lô đất công nghiệp CN4-2 và CN4-4

- Phía Tây giáp đường nội bộ khu công nghiệp có lộ giới đường 27,0m và khu đất kỹ thuật đầu mối.

2. Quy mô nghiên cứu: 106.050,0m².

Điều 3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch (giao thông, cao độ nền, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện): Xây dựng đồng bộ và phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 02 – Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng đã được Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 520 /BQL-QĐ ngày 22 / 02 /2022, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch:

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)
I	Đất xây dựng công trình		63.622,00
	A	Nhà xưởng A (văn phòng trong nhà xưởng)	10.304,00
	B	Nhà xưởng B (văn phòng trong nhà xưởng)	10.304,00
	C1-4	Nhà xưởng C1-4 (văn phòng trong nhà xưởng)	11.720,00
	C5-8	Nhà xưởng C5-8 (văn phòng trong nhà xưởng)	15.826,00
	D	Nhà xưởng D (văn phòng trong nhà xưởng)	7.509,00
	E	Nhà xưởng E (văn phòng trong nhà xưởng)	7.509,00
	UT1	Nhà phụ trợ, nhà xe	450,00
II	Nhà bảo vệ, mái canopy		4969
	GH1	Nhà bảo vệ 01	61,00
	GH2	Nhà bảo vệ 02	30,00
	GH3	Nhà bảo vệ 03	30,00
	CA	Mái canopy	4.848,00
III	Đất cây xanh		21.213,00
	CX1	Cây xanh	3.285,00
	CX2	Cây xanh	2.853,00
	CX3	Cây xanh	3.785,00
	CX4	Cây xanh	1.356,00

	CX5	Cây xanh	1.688,00
	CX6	Cây xanh	1.885,00
	CX7	Cây xanh	1.885,00
	CX8	Cây xanh	2.676,00
	CX9	Cây xanh	1.800,00
IV	Đất giao thông nội bộ + sân đỗ xe		16.246,00
TỔNG			106.050,00

Điều 5. Xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất:

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Cốt xây dựng (cao độ Lục địa)
A	Nhà xưởng A (văn phòng trong nhà xưởng)	100	2,00	$\geq +3,10\text{m}$
B	Nhà xưởng B (văn phòng trong nhà xưởng)	100	2,00	$\geq +3,10\text{m}$
C1-4	Nhà xưởng C1-4 (văn phòng trong nhà xưởng)	100	2,00	$\geq +3,10\text{m}$
C5-8	Nhà xưởng C5-8 (văn phòng trong nhà xưởng)	100	2,00	$\geq +3,10\text{m}$
D	Nhà xưởng D (văn phòng trong nhà xưởng)	100	1,00	$\geq +3,10\text{m}$
E	Nhà xưởng E (văn phòng trong nhà xưởng)	100	1,00	$\geq +3,10\text{m}$
UT1	Nhà phụ trợ, nhà xe	100	1,00	$\geq +3,10\text{m}$
GH	Nhà bảo vệ	100	1,00	$\geq +3,10\text{m}$
CA	Mái canopy	100	1,00	$\geq +3,10\text{m}$

Điều 6. Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng 1; hàng rào, vật liệu xây dựng công trình:

*** Quy định chung:**

- Cốt xây dựng: $\geq +3,1\text{m}$ (hệ cao độ Lục địa).
- Chiều cao xây dựng công trình, cốt sàn tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình có cùng tính chất, chức năng: áp dụng thống nhất trong toàn khu.

*** Quy định cụ thể:**

- Công trình nhà xưởng:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 02 tầng.
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).
- Công trình nhà bảo vệ:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng.
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).
- Công trình phụ trợ kỹ thuật:

- + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
- Cổng, tường rào nhà máy.
- + Cổng: Xây dựng cổng mang nét đặc trưng riêng của nhà máy, chiều cao phải đảm bảo cho các loại phương tiện ra vào an toàn.
- + Tường rào: Đảm bảo hài hoà với cảnh quan chung khu vực.

Điều 7. 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.

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 công trình chính trên thửa đất.

Căn cứ quy hoạch cấp trên, quy định quản lý của khu công nghiệp: quy định chỉ giới xây dựng công trình chính đối với tường rào dự án phía tiếp giáp đường giao thông khu công nghiệp là 6,0m, được thể hiện cụ thể trong Bản vẽ giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo.

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 trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

Hè phố, đường dạo phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho 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 8. 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 9. Yêu cầu, biện pháp 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.

Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. 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 Dự án 02 – Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng tại Lô CN4G, Khu công nghiệp Deep C-2B và quy định quản lý đã được phê duyệt 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 11. 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 Dự án 02 – Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng được ban hành.

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

Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Trưởng các Phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần KCN Tân Vũ – Hải Phòng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *pmz*

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



[Signature]
Chu Đức Anh