

Số: 3524/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 12 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN5.2C&H, Khu công nghiệp Đình Vũ, 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 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050; số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải đến năm 2025;

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 Văn bản số 1367/BQL-QHXD ngày 20/7/2017 của Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng về việc chấp thuận tổng mặt bằng Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ và tiện ích số DVIZJSC.012.2017.USA.MKG ngày 20/9/2017 giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đình Vũ và Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu 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 Dự án ngày 21/7/2021;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam tại Tờ trình số 02/TTr-CT ngày 06/8/2021; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 12/TTr-QHXD ngày 11/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

“Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN5.2C&H, Khu công nghiệp Đình Vũ, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng”

2. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch:

Khu vực quy hoạch thuộc lô CN5.2C&H, Khu công nghiệp Đình Vũ, quận Hải An, TP. Hải Phòng

Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp với sông Cấm;
- Phía Đông giáp với Công ty TNHH Idemitsu Lube Việt Nam;
- Phía Nam giáp với nhà máy phân bón DAP Đình Vũ và đường ĐT.356;
- Phía Tây giáp với Công ty TNHH Daesun Vina.

3. Quy mô:

Quy mô nghiên cứu: diện tích nghiên cứu khoảng 54.700,00 m².

4. Tính chất, chức năng:

Thực hiện Dự án nhà máy sản xuất hợp kim nam châm đất hiếm.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. 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	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH m ²	TỶ LỆ %
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	31.395,95	57,40
1	KHỐI NHÀ SẢN XUẤT	27.796,23	
2	KHỐI NHÀ PHỤ TRỢ	1.876,68	
3	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	1.723,04	
II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	12.499,26	22,85
III	CÔNG TRÌNH NHÀ BẢO VỆ, MÁI CHE, HÀNH LANG	1.329,24	2,43
IV	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ BÃI ĐỖ XE	94.75,55	17,32
	TỔNG	54.700,00	100,00

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO	GHI CHÚ
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		31.395,95	57,40		
1	KHỐI NHÀ SẢN XUẤT		27.796,23			
1.1	Xưởng sản xuất số 1	SX1	13.661,35		2	Hiện trạng
1.2	Xưởng sản xuất số 2	SX2	14.134,88		2	
2	KHỐI NHÀ PHỤ TRỢ		1.876,68			
2.1	Nhà xe + phòng bơm số 1 (phía dưới có bể ngầm)	PT1.1	500,00		1	Hiện trạng
2.2	Nhà để xe ô tô	PT1.2	88,83		1	Hiện trạng
2.3	Bồn lọc số 1	PT1.3	196,25		1	Hiện trạng
2.4	Phòng máy thổi + khu xử lý nước thải số 1	PT1.4	390,21		2	Hiện trạng
2.5	Kho để gas	PT1.5	10,13		1	Hiện trạng
2.6	Phòng bơm số 2 (phía dưới có bể ngầm)	PT2.1	93,84		1	
2.7	Bồn lọc số 2 (phía dưới có bể ngầm)	PT2.2	239,64		1	
2.8	Khu xử lý nước thải số 2	PT2.3	156,7		2	

2.9	Nhà để rác thải sản xuất	PT2.4	201,08		1	
3	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	DT	1.723,04			
II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		12.499,26	22,85		
1	Cây xanh cảnh quan 1	CX1	1.046,57			
2	Cây xanh cảnh quan 2	CX2	9.534,89			
3	Cây xanh cảnh quan 3	CX3	1.917,80			
III	CÔNG TRÌNH NHÀ BẢO VỆ, MÁI CHE, HÀNH LANG		1.329,24	2,43		
1	Nhà bảo vệ số 1	BV1	43,93		1	Hiện trạng
2	Nhà bảo vệ số 2	BV1	43,93		1	Hiện trạng
3	Mái che xưởng số 1	MC1	600,8			Hiện trạng
4	Mái che xưởng số 2	MC2	413,2			
5	Mái che, hành lang nối xưởng 1 và xưởng 2	MC+HL	227,38			
IV	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ BÃI ĐỖ XE	GT	9.475,55	17,32		
	TỔNG		54.700,00	100,00		

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 quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm bao gồm:

- **Đất xây dựng công trình:** Diện tích 31.395,95m² chiếm 57,40% diện tích đất dự án.

Các công trình trong khu vực nghiên cứu bao gồm:

+ Khối nhà sản xuất: Xưởng sản xuất số 1, số 2.

+ Khối nhà phụ trợ: Nhà để xe + phòng bơm số 1, nhà để xe oto, bồn lọc số 1, phòng máu thổi + khu xử lý nước thải số 1, kho để gas, phòng bơm số 2, bồn lọc số 2, khu xử lý nước thải số 2, nhà để rác thải sản xuất.

+ Đất dự trữ phát triển để xây dựng công trình sau này.

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 12.499,26 m² chiếm 22,85% 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.

- **Công trình nhà bảo vệ, mái che, hành lang:** Tổng diện tích 1.329,24 m² chiếm 2,43% diện tích đất dự án.

- **Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe:** Diện tích 9.475,55 m² chiếm 17,32% diện tích đất dự án. Bao gồm đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe sử dụng trong khuôn viên khu vực nghiên cứu.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- Cốt nền xây dựng: $\geq +5,50\text{m}$ (cao độ Hải đồ).

- Thoát nước mưa

+ Giải pháp: Mạng lưới thoát nước mưa tách riêng với nước thải.

+ Hướng thoát: Thoát vào mạng lưới cống thoát nước của dự án rồi thoát ra đường cống thoát nước chung của khu công nghiệp (D800), sau đó thoát ra sông Cấm.

+ Mạng lưới đường cống: Kích thước B400, B600, B650.

6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường phía Tây (mặt cắt 1-1): Chiều rộng nền đường $B_n=34,0\text{m}$ (Lòng đường $B=2 \times 7,5\text{m}=15,0\text{m}$; Vĩa hè $H=2 \times 6,5\text{m}=13,0\text{m}$; dải phân cách: 6,0m).

+ Đường phía Bắc (mặt cắt 2-2): Chiều rộng nền đường $B_n=17,0\text{m}$ (Lòng đường $B_m=9,0\text{m}$; Vĩa hè $H=2 \times 4,0=8,0\text{m}$).

- Giao thông nội bộ (không có vĩa hè):

+ Mặt cắt 3-3: Chiều rộng mặt đường $B=9,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4: Chiều rộng mặt đường $B=8,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5: Chiều rộng mặt đường $B=6,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6: Chiều rộng mặt đường $B=3,5,0\text{m}$.

6.3. Cấp nước

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn đầu từ NMN An Dương (công suất $Q=200.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$).

+ Giai đoạn sau: Kết hợp với NMN Đình Vũ (công suất $Q=100.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$).

- Công trình đầu mối:

+ Giữ nguyên bể chứa nước sạch, bể chứa nước dự trữ chữa cháy, trạm bơm phục vụ cho chữa cháy và trạm bơm phục vụ sinh hoạt.

+ Xây dựng thêm bể chứa nước và trạm bơm nước, vị trí phía Bắc khu vực nghiên cứu.

- Mạng lưới đường ống: lắp đặt thêm các tuyến ống DN160-DN25.
- Mạng cấp nước chữa cháy tách riêng mạng sinh hoạt.

6.4. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện: Giữ nguyên nguồn điện 22kV từ trạm biến áp 110/22kV nối cấp trạm 220kV Đình Vũ, công suất 63MVA.
- Lưới điện:
 - + Lưới trung áp: Bổ sung tuyến điện 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x120mm² từ trạm biến áp hiện có cấp nguồn cho trạm biến áp dự kiến.
 - Lưới hạ áp: Bổ sung 01 tuyến cáp ngầm 0,4kV từ trạm biến áp dự kiến cấp nguồn đến khu vực trạm bơm (6) và khu vực bể bồn lọc (7), tiết diện cáp ngầm 0,4kV- CU/XLPE/PVC 4x35mm².
 - Chiếu sáng: Bổ sung chiếu sáng Led tiết kiệm năng lượng cho khu vực dự kiến.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:
 - + Giải pháp: Được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.
 - + Hướng thoát: Nước thải thu về bể xử lý trong dự án, sau khi xử lý sơ bộ đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận, nước thải được thoát về Trạm xử lý nước thải Khu công nghiệp Đình Vũ.
 - + Công trình đầu mối: Xây mới 01 trạm xử lý dự kiến, công suất 60m³/ngày.
 - + Mạng lưới đường cống: kích thước D100, D150.
- Vệ sinh môi trường:
 - + Phân loại CTR: 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: Xây dựng nhà lưu chứa CTR, các loại CTR khác nhau sẽ được đơn vị chức năng tương ứng thu gom, vận chuyển về khu xử lý CTR cấp thành phố.

6.6. Thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc của Dự án được nối ghép vào mạng viễn thông chung Khu công nghiệp Đình Vũ đảm bảo dung lượng cho dự án.

7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

Nội dung đánh giá tác động 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 Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm đã được phê duyệt.

Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam 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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm 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 Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam 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; Giám đốc Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /mm

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- Công ty Cổ phần KCN Đình Vũ;
- 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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN5.2C&H, Khu công nghiệp Đình Vũ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3524/QĐ-BQL ngày 12/8/2021 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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm ban hành kèm theo Quyết định số 3524/QĐ-BQL ngày 12/8/2021 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 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm đã được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

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

1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp với sông Cấm;
- Phía Đông giáp với Công ty TNHH Idemitsu Lube Việt Nam;



- Phía Nam giáp với nhà máy phân bón DAP Đình Vũ và đường ĐT.356;
- Phía Tây giáp với Công ty TNHH Daesun Vina.

2. Quy mô nghiên cứu: Diện tích nghiên cứu 54.700,00 m².

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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm đã được Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 3524/BQL-QĐ ngày 12 / 8 /2021, 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	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		31.395,95
1	KHỐI NHÀ SẢN XUẤT		27.796,23
1.1	Xưởng sản xuất số 1	SX1	13.661,35
1.2	Xưởng sản xuất số 2	SX2	14.134,88
2	KHỐI NHÀ PHỤ TRỢ		1.876,68
2.1	Nhà xe + phòng bơm số 1 (phía dưới có bể ngầm)	PT1.1	500,00
2.2	Nhà để xe ô tô	PT1.2	88,83
2.3	Bồn lọc số 1	PT1.3	196,25
2.4	Phòng máy thổi + khu xử lý nước thải số 1	PT1.4	390,21
2.5	Kho để gas	PT1.5	10,13
2.6	Phòng bơm số 2 (phía dưới có bể ngầm)	PT2.1	93,84
2.7	Bồn lọc số 2 (phía dưới có bể ngầm)	PT2.2	239,64
2.8	Khu xử lý nước thải số 2	PT2.3	156,7
2.9	Nhà để rác thải sản xuất	PT2.4	201,08
3	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	DT	1.723,04

II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		12.499,26
1	Cây xanh cảnh quan 1	CX1	1.046,57
2	Cây xanh cảnh quan 2	CX2	9.534,89
3	Cây xanh cảnh quan 3	CX3	1.917,80
III	CÔNG TRÌNH NHÀ BẢO VỆ, MÁI CHE, HÀNH LANG		1.329,24
1	Nhà bảo vệ số 1	BV1	43,93
2	Nhà bảo vệ số 2	BV1	43,93
3	Mái che xưởng số 1	MC1	600,8
4	Mái che xưởng số 2	MC2	413,2
5	Mái che, hành lang nối xưởng 1 và xưởng 2	MC+HL	227,38
IV	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ BÃI ĐỖ XE	GT	9.475,55
	TỔNG		54.700,00

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:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TCTĐ (tầng)	MĐXDTĐ (%)	HSSĐĐ (lần)
1	KHỐI NHÀ SẢN XUẤT	27.796,23			
1.1	Xưởng sản xuất số 1	13.661,35	2	100	2
1.2	Xưởng sản xuất số 2	14.134,88	2	100	2
2	KHỐI NHÀ PHỤ TRỢ	1.876,68			
2.1	Nhà xe + phòng bơm số 1 (phía dưới có bể ngầm)	500,00	1	100	1
2.2	Nhà để xe ô tô	88,83	1	100	1
2.3	Bồn lọc số 1	196,25	1	100	1
2.4	Phòng máy thổi + khu xử lý nước thải số 1	390,21	2	100	2
2.5	Kho để gas	10,13	1	100	1
2.6	Phòng bơm số 2 (phía dưới có bể ngầm)	93,84	1	100	1
2.7	Bồn lọc số 2 (phía dưới có bể ngầm)	239,64	1	100	1

2.8	Khu xử lý nước thải số 2	156,7	2	100	2
2.9	Nhà để rác thải sản xuất	201,08	1	100	1
3	CÔNG TRÌNH NHÀ BẢO VỆ, MÁI CHE, HÀNH LANG	1.329,24			
3.1	Nhà bảo vệ số 1	43,93	1	100	1
3.2	Nhà bảo vệ số 2	43,93	1	100	1
3.3	Mái che xưởng số 1	600,8		100	
3.4	Mái che xưởng số 2	413,2		100	
3.5	Mái che, hành lang nối xưởng 1 và xưởng 2	227,38		100	

Chú thích:

- MĐXDTĐ: Mật độ xây dựng tối đa
- TCTĐ: Tầng cao tối đa
- HSSĐĐ: Hệ số sử dụng đất.

Quy định về đất trồng cây xanh: Không được phép xây dựng công trình kiên cố trong khu đất cây xanh, chỉ được phép xây dựng hệ thống đường dạo, hộp kỹ thuật, tượng, tranh cổ động trang trí... và hệ thống đèn trang trí, chiếu sáng với tính thẩm mỹ để tạo cảnh quan cho khu vực. Trồng cây xanh bóng mát tạo cảnh quan và cải thiện khí hậu cho môi trường xung quanh. Tuân thủ quy hoạch được duyệt và quy chuẩn xây dựng.

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

- Khối nhà sản xuất:
 - + Tầng cao: 2 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,45m.
 - + Chiều cao các tầng: theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.
- Khối nhà phụ trợ:
 - + Tầng cao: 1÷2 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,25m.
 - + Chiều cao các tầng: theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.
- Cổng, tường rào: Xây dựng cho toàn khu vực
 - + 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 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 nhân dân.

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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm 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 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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm 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; Giám đốc Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /*pm*

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh