

Số: 481/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 09 tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng tại Lô CN2A, Khu công nghiệp và dịch vụ Hàng Hải (DEEP C2B), thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, 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 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; 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 913/QĐ-UBND ngày 02/4/ 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.2021.5 ngày 10/03/2021 giữa Công ty Cổ phần công nghiệp Hồng Đức và Công ty TNHH Tesa Site 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 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng ngày 25/7/2021;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Tesa Site Hải Phòng tại Tờ trình số 01/TTr-TĐQH ngày 17/6/2021 (nộp bổ sung Tờ trình số 02/TTr-TĐQH ngày 22/10/2021); Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 19/TTr-QHXD ngày 25/09/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

“Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng”

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

Khu vực quy hoạch thuộc Lô CN2A, Khu công nghiệp và dịch vụ Hàng Hải (DEEP C2B), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp đường nội bộ khu công nghiệp;
- Phía Nam: Lô đất liền kề khu công nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đường nội bộ khu công nghiệp;
- Phía Tây: Giáp đường nội bộ khu công nghiệp.

3. Quy mô:

Quy mô nghiên cứu: diện tích nghiên cứu khoảng 70.000,0 m².

4. Tính chất, chức năng:

Nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng.

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 TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	ĐƠN VỊ	TỔNG	TỶ LỆ %	TÀNG CAO TỐI ĐA
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	m ²	17.434,0	24,91	3,0
II	NHÀ BẢO VỆ, PHÒNG HÚT THUỐC, CẦU DẪN	m ²	1.788,5	2,56	
III	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	m ²	14.464,3	20,66	
IV	BÃI ĐỖ XE	m ²	2.404,6	3,44	
V	ĐẤT KHUÔN VIÊN CÂY XANH, MẶT NƯỚC	m ²	15.165,2	21,66	
VI	ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT (BỂ NƯỚC)	m ²	18.743,5	26,78	
TỔNG		m²	70.000,0	100,00	

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ %	TÀNG CAO TỐI ĐA
I		ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		17.434,0	24,91	3,0
1	O1	Khu văn phòng	m ²	1.011,0		3,0
2	D1	Nhà kho	m ²	1.118,4		1,0
3	P1	Nhà pha trộn	m ²	1.425,5		1,0
4	P2	Nhà dán keo	m ²	3.722,0		1,0
5	P3 + W2	Khu chuyển đổi và kho thành phẩm	m ²	4.404,5		2,0
6	P4	Nhà bảo trì	m ²	685,5		2,0
7	W1	Kho nguyên liệu	m ²	1.775,5		1,0
8	U1	Nhà phụ trợ 1	m ²	2.028,0		1,0
9	U2	Nhà phụ trợ 2	m ²	280,6		1,0
10	U3	Nhà phụ trợ 3	m ²	108,6		1,0
11	LPG	BỂ LPG	m ²	288,0		1,0
12	C1	Kho thu rác sinh hoạt	m ²	18,0		1,0
13	C2	Kho gas	m ²	7,2		1,0
14	T1	Bồn hóa chất	m ²	107,0		1,0
15	PK	Nhà xe, mái đi bộ	m ²	454,2		1,0

II		NHÀ BẢO VỆ, PHÒNG HÚT THUỐC, CẦU DẪN		1.788,5	2,56	
1	PB	Cầu dẫn ống	m ²	1.710,5		1,0
2	S	Phòng hút thuốc (6 m ² /cái)	m ²	18,0		1,0
3	G1	Nhà bảo vệ	m ²	60,0		1,0
III		ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN		14.464,3	20,66	
1	PT1	Đất dự trữ phát triển 1	m ²	7.631,4		
2	PT2	Đất dự trữ phát triển 2	m ²	1.141,0		
3	PT3	Đất dự trữ phát triển 3	m ²	1.187,4		
4	PT4	Đất dự trữ phát triển 4	m ²	908,5		
5	PT5	Đất dự trữ phát triển 5	m ²	662,4		
6	PT6	Đất dự trữ phát triển 6	m ²	896,1		
7	PT7	Đất dự trữ phát triển 7	m ²	1.120,7		
8	PT8	Đất dự trữ phát triển 8	m ²	648,8		
9	PT9	Đất dự trữ phát triển 9	m ²	268,0		
IV	PK	BÃI ĐỖ XE	m²	2.404,6	3,44	
V	CX	ĐẤT KHUÔN VIÊN CÂY XANH, MẶT NƯỚC	m²	15.165,2	21,66	
VI	GT	ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT	m²	18.743,5	26,78	
		TỔNG	m²	70.000,0	100,00	

Ghi chú: Đất dự trữ phát triển để đất trống, dự trữ bố trí công trình xây dựng cho giai đoạn sau. Khi xây dựng các công trình cho giai đoạn sau cần phải điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

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 Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng tại Lô CN2A, Khu công nghiệp và dịch vụ Hàng Hải (DEEP C2B) bao gồm:

- **Đất xây dựng công trình:** Diện tích 17.437,0m² chiếm 24,91% diện tích đất dự án. Các công trình được thiết kế đơn giản, hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh.

- **Đất xây dựng nhà bảo vệ, phòng hút thuốc, cầu dẫn ống:** Diện tích $1.788,5\text{m}^2$ chiếm 2,56% diện tích đất dự án.

- **Đất dự trữ phát triển:** Diện tích $14.464,3\text{m}^2$ chiếm 20,66%, để đất trồng, dự trữ bố trí công trình xây dựng cho giai đoạn sau. 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 $15.165,2\text{m}^2$ chiếm 21,66% 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. Ưu tiên trồng cây ăn quả phù hợp.

- **Đất bãi đỗ xe:** Diện tích $2.404,6\text{m}^2$ chiếm 3,44% diện tích đất dự án.

- **Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe:** Diện tích $18.743,5\text{m}^2$ chiếm 26,78% diện tích đất dự án. Bao gồm đất giao thông nội bộ, vỉa hè, hạ tầng kỹ thuật (bể nước).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- Cốt nền xây dựng: $\geq +3,1\text{m}$ (Hệ cao độ Lục địa).

- 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 (D400).

+ 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 $B=2 \times 7,5\text{m}=15,0\text{m}$; Vỉa 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 $B_m=9,0\text{m}$; Vỉa hè $H=2 \times 4,0=8,0\text{m}$).

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3: Chiều rộng nền đường $B_n=11,0\text{m}$ (Lòng đường $B=6,5\text{m}$; hè đường phải tuyến rộng 4,0m và hè đường trái tuyến rộng 0,5m do sát với ranh giới của dự án).

+ Mặt cắt 4-4: Chiều rộng mặt đường $B=4,0\text{m}$; hai bên là đất cây xanh.

+ Mặt cắt 4A - 4A: Chiều rộng mặt đường $B=8,0\text{m}$ bao gồm cả phần mở rộng mặt đường làn phòng cháy chữa cháy.

+ Mặt cắt 5-5: Chiều rộng mặt đường $B=4,5\text{m}$; hai bên là đất cây xanh.

+ Mặt cắt 6-6: Chiều rộng mặt đường $B=5,5,0\text{m}$; hai bên là đất cây xanh.

+ Mặt cắt 7-7: Chiều rộng mặt đường $B=6,0\text{m}$; trái tuyến là đất cây xanh và phải tuyến là phạm vi bồn LPG.

+ Mặt cắt 8-8: Chiều rộng mặt đường $B=7,0\text{m}$; hai bên tuyến là đất cây xanh.

+ Mặt cắt 8A – 8A: Chiều rộng mặt đường $B=7,0\text{m}$; hai bên tuyến là phạm vi khu kỹ thuật.

+ Mặt cắt 9 – 9: Chiều rộng mặt đường $B=15,0\text{m}$; bên trái tuyến là phạm vi đất dự trữ phát triển và bên phải tuyến là phạm vi nhà kho.

6.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ NMN Đình Vũ (công suất $Q=100.000\text{ m}^3/\text{ngày}$) cấp cho khu công nghiệp DEEP C2B.

- Công trình đầu mối: 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.

- Mạng lưới đường ống: Lắp đặt thêm các tuyến ống DN110, DN160, DN250.

- Mạng cấp nước chữa cháy tách riêng mạng sinh hoạt.

6.4. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện: Được lấy từ đường dây trung thế 22 kV (trên đường giao thông tiếp giáp dự án) và được đầu nối vào trạm biến áp của dự án có công suất dự kiến $2 \times 1250\text{ kVA}$.

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp: Xây dựng tuyến điện 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC $3 \times 120\text{mm}^2$ từ đường dây 22 kV cấp nguồn cho trạm biến áp dự kiến.

+ Lưới hạ áp: Xây dựng 01 tuyến cáp ngầm 0,4kV từ trạm biến áp dự kiến cấp nguồn đến khu vực trạm bơm (U3) và khu sản xuất, khu văn phòng(O1)..., tiết diện cáp ngầm 0,4kV- CU/XLPE/PVC $4 \times 35\text{mm}^2$.

- 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 $20\text{m}^3/\text{ngày}$.

+ Mạng lưới đường cống: kích thước D110, D200.

- 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 kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng 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 Tesa Site Hải Phòng và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng đã được phê duyệt.

Công ty TNHH Tesa Site 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 Thăng Long - Dự án nhà máy sản xuất băng dính Tesa 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 TNHH Tesa Site Hải Phòng có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng xem xét, giải quyết điều chỉnh quy hoạch 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 Tesa Site Hải Phòng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /*me*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- Công ty cổ phần công nghiệp Hồng Đức;
- Lưu VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Thăng Long - nhà máy sản xuất Băng dính Tesa Hải Phòng tại Lô CN2A, khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (DEEP C2B) thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng

(Ban hành kèm theo Quyết định số ⁴¹⁸¹ /QĐ-BQL ngày 09 / 11 /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 đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-BQL ngày / /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 đề 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 Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng 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 đường nội bộ khu công nghiệp;
- Phía Nam: Lô đất liền kề khu công nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đường nội bộ khu công nghiệp;
- Phía Tây: Giáp đường nội bộ khu công nghiệp.

2. Quy mô nghiên cứu: Diện tích nghiên cứu 70.000,00 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 Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng đã được Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số /BQL-QĐ ngày / /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	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	ĐƠN VỊ	DIỆN TÍCH
I		ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		17.434,00
1	O1	Khu văn phòng	m ²	1.011,00
2	D1	Nhà kho	m ²	1.118,40
3	P1	Nhà pha trộn	m ²	1.425,50
4	P2	Nhà dán keo	m ²	3.722,00
5	P3 + W2	Khu chuyển đổi và kho thành phẩm	m ²	4.404,50
6	P4	Nhà bảo trì	m ²	685,5
7	W1	Kho nguyên liệu	m ²	1.775,50
8	U1	Nhà phụ trợ 1	m ²	2.028,00
9	U2	Nhà phụ trợ 2	m ²	280,6
10	U3	Nhà phụ trợ 3	m ²	108,6
11	LPG	BỂ LPG	m ²	288
12	C1	Kho thu rác sinh hoạt	m ²	18
13	C2	Kho gas	m ²	7,2
14	T1	Bồn hóa chất	m ²	107
15	PK	Nhà xe, mái đi bộ	m ²	454,2
II		NHÀ BẢO VỆ, PHÒNG HÚT THUỐC, CẦU DẪN		1.788,50
1	PB	Cầu dẫn ống	m ²	1.710,50
2	S	Phòng hút thuốc (6 m ² /cái)	m ²	18
3	G1	Nhà bảo vệ	m ²	60
III		ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN		14.464,30
1	PT1	Đất dự trữ phát triển 1	m ²	7.631,40
2	PT2	Đất dự trữ phát triển 2	m ²	1.141,00
3	PT3	Đất dự trữ phát triển 3	m ²	1.187,40

3	PT3	Đất dự trữ phát triển 3	m ²	1.187,40
4	PT4	Đất dự trữ phát triển 4	m ²	908,5
5	PT5	Đất dự trữ phát triển 5	m ²	662,4
6	PT6	Đất dự trữ phát triển 6	m ²	896,1
7	PT7	Đất dự trữ phát triển 7	m ²	1.120,70
8	PT8	Đất dự trữ phát triển 8	m ²	648,8
9	PT9	Đất dự trữ phát triển 9	m ²	268
IV	PK	BÃI ĐỖ XE	m ²	2.404,60
V	CX	ĐẤT KHUÔN VIÊN CÂY XANH, MẶT NƯỚC	m ²	15.165,20
VI	GT	ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT	m ²	18.743,50
TỔNG			m ²	70.000,00

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:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng tại Lô CN2A, Khu công nghiệp và dịch vụ Hàng Hải (DEEP C2B) bao gồm:

- **Đất xây dựng công trình:** Diện tích 17.437,0 m² chiếm 24,91% diện tích đất dự án. Các công trình được thiết kế đơn giản, hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh.

- **Đất xây dựng nhà bảo vệ, phòng hút thuốc, cầu dẫn ống:** Diện tích 1.788,5 m² chiếm 2,56% diện tích đất dự án.

- **Đất dự trữ phát triển:** Diện tích 14.464,3 m² chiếm 20,66%, để đất trống, dự trữ bố trí công trình xây dựng cho giai đoạn sau. 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 15.165,2 m² chiếm 21,66% 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. Ưu tiên trồng cây ăn quả phù hợp.

- **Đất bãi đỗ xe:** Diện tích 2.404,6 m² chiếm 3,44% diện tích đất dự án.

- **Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe:** Diện tích 18.743,5 m² chiếm 26,78% diện tích đất dự án. Bao gồm đất giao thông nội bộ, vỉa hè, hạ tầng kỹ thuật (bể nước).

- **Cốt nền xây dựng:** $\geq +3,1$ m (*Hệ cao độ Lục địa*) theo Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Deep C2B đã phê duyệt và theo địa hình lô đất thực hiện dự án.

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 văn phòng:
 - + Tầng cao: 3,0 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân tối thiểu là 0,15 m.
 - + Chiều cao các tầng: theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.
- Khối nhà sản xuất, nhà kho:
 - + Tầng cao: 1÷2 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,45 m.
 - + 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 0,25 m.
 - + 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 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.

Hệ 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 Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa Hải Phòng 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 Thăng Long - nhà máy sản xuất băng dính Tesa 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; Giám đốc Công ty TNHH Tesa Site Hải Phòng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / 

KT. TRƯỞNG BAN

PHÓ TRƯỞNG BAN



Chu Đức Anh