

Số: 3352/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 02 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường tại Lô đất CN8, Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, 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 535/QĐ-TTg ngày 15/5/2018 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

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;

Căn cứ Quyết định số 3356/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền do Công ty Cổ phần Shinec làm chủ đầu tư;



[Handwritten signature]

Căn cứ Quyết định số 63/QĐ-BQL ngày 08/01/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền do Công ty Cổ phần Shinec làm chủ đầu tư;

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 nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường tại Lô đất CN8, Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền ngày 06/7/2021;

Xét đề nghị của Công ty TNHH GREATSTAR INDUSTRIAL VIỆT NAM tại Tờ trình số 01/TTr-QH ngày 06/7/2021; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 08/TTr-QHXD ngày 15/7/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất linh kiện điện tử, thiết bị ngoại vi và thiết bị quang học tại Lô đất CN8, Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH GREATSTAR INDUSTRIAL VIỆT NAM làm chủ đầu tư với những nội dung chính sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

1.1. Vị trí: Dự án Nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường nằm tại Lô CN8 thuộc Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

1.2. Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc giáp đất công nghiệp;
- Phía Tây giáp tuyến đường số 1 của khu công nghiệp;
- Phía Nam giáp đất công nghiệp;
- Phía Đông giáp tuyến đường số 2 khu công nghiệp.

2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 98.337m² (một phần Lô CN8).

3. Tính chất, chức năng:

- Nhà máy sản xuất, bao gồm các khu chức năng: nhà xưởng, nhà kho, văn phòng, phụ trợ.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CÁC KHU CHỨC NĂNG DỰ ÁN

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(m ²)	(%)
A	Đất khu điều hành	7.754,0	7,89
B	Đất khu phụ trợ	25.165,0	25,59

Ma

C	Đất khu xưởng, kho	44.668,0	45,42
D	Đất dự trữ phát triển	20.750,0	21,10
	Tổng	98.337,0	100,00

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TCTT - TCTĐ (tầng)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	37.879,0		38,52
1	Đất xây dựng nhà văn phòng	3.869,0	1÷3	
2	Đất xây dựng công trình phụ trợ	1.914,0	1÷1	
3	Đất xây dựng nhà kho, nhà xưởng	32.096,0	1÷2	
II	Đất cây xanh	20.283,0		20,63
III	Đất giao thông	19.425,0		19,75
IV	Đất dự trữ phát triển	20.750,0		21,10
	Tổng	98.337,0		100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

KH	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT	TỶ LỆ	MỖXD TĐ	TCTT-TCTĐ	HS SĐĐ
		(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
A	Đất khu điều hành	7.754,0	7,89	49,90	1÷3	1,50
1	Đất công trình (nhà văn phòng)	3.869,0			1÷3	
2	Đất cây xanh	1.606,0				
3	Đất giao thông bệ bộ, đường dạo	2.279,0				
B	Đất khu phụ trợ	25.165,0	25,59	7,61	1÷1	0,08
1	Đất công trình (nhà xe, bảo vệ, nhà phân phối điện, nhà bơm, nhà rác, trạm đấu nối điện ngoài trời, bể ngầm)	1.914,0			1÷1	
2	Đất cây xanh	16.032,0				
3	Đất giao thông bệ bộ, sân, đường dạo	7.219,0				
C	Đất khu xưởng, kho	44.668,0	45,42	71,85	1÷2	1,44

me

1	Đất công trình (kho, xưởng)	32.096,0			1÷2	
2	Đất cây xanh	2.645,0				
3	Đất giao thông bối bộ, đường dạo	9.927,0				
D	Đất dự trữ phát triển	20.750,0	21,10	-	-	-
	Tổng	98.337,0	100,00			

Chú thích:

- MĐXDĐTĐ: Mật độ xây dựng tối đa.
- TCTT - TCTĐ: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối đa.
- HSSDDĐ: Hệ số sử dụng đất.

4.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian được ưu tiên theo thứ tự sau:
 - + Phía Tây (giáp tuyến đường số 1) là kiến trúc nhà kho khung thép không gian lớn.
 - + Chính giữa là kiến trúc nhà xưởng khung thép không gian lớn.
 - + Phía Đông (giáp tuyến đường số 2) là kiến trúc nhà văn phòng hiện đại.
 - + Xung quanh là dải cây xanh vừa cách ly, vừa tạo mảng xanh thân thiện với môi trường, kết hợp kênh mương phía tuyến đường số 1 tạo không gian đệm xanh cho khu vực nhà máy với khu xung quanh.
 - + Phía trước nhà văn phòng điều hành là không gian cây xanh tiểu cảnh.
 - + Công trình phụ trợ được bố trí đan xen trong khu vực giải cây xanh, đảm bảo chức năng phục vụ, kiến trúc 1 tầng thấp không làm ảnh hưởng đến các công trình chính.
 - + Tổ chức trục giao thông chính kết nối không gian theo hướng Đông Tây từ tuyến số 1 sang tuyến số 2.

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

a. Xác định các công trình điểm nhấn quan trọng:

- Điểm nhấn công trình: Là nhà văn phòng hiện đại cao 3 tầng phía Đông khu đất.
- Điểm nhấn không gian mở: Là không gian xanh phía Bắc khu đất và không gian tiểu cảnh phía trước nhà văn phòng.

b. Xác định chiều cao xây dựng công trình:

Phương án không chế độ cao xây dựng dựa trên nguyên tắc kết hợp tuyến, điểm và căn cứ vào hiện trạng quy hoạch sử dụng đất xác định chiều cao từng khu vực với lý do tôn trọng và hòa nhập vào cảnh quan thiên nhiên của khu vực.

c. Xác định khoảng lùi công trình:

- Khoảng lùi của công trình xây dựng nhằm tạo thuận lợi cho không gian tại điểm giao cắt giữa vỉa hè và không gian bên trong các công trình xây dựng.

me

- Căn cứ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01/2021: Các công trình trong dự án có tầng cao tối đa 3 tầng (<19m), khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ bằng 0.

- Căn cứ cảnh quan chung của khu vực, quy định khoảng lùi cụ thể của dự án:

+ Khoảng lùi công trình chính như nhà kho, nhà xưởng, nhà văn phòng so với chỉ giới đường đỏ giao thông của khu công nghiệp là 6,0m.

+ Khoảng lùi công trình chính như nhà kho, nhà xưởng, nhà văn phòng so với ranh giới tiếp giáp khu đất công nghiệp là 5,0m.

Ghi chú: Các công trình phụ trợ như nhà bảo vệ, nhà xe, nhà bơm, nhà rác, nhà phân phối điện, trạm đầu nối điện, bể ngầm... thì không quy định khoảng lùi.

d. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo công trình:

- Sử dụng các gam màu nhẹ nhàng, kết hợp giữa màu trắng và màu ghi.

4.4. Nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật phải thực hiện đồng bộ, hiện đại.

a. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1 - 1 (Đường số 2 - phía Đông của khu vực quy hoạch): chiều rộng nền đường $B_n=30,0m$ (Lòng đường $B_m=2x7,5m=15,0m$; Vĩa hè $H=2x5,0=10,0m$; dải phân cách giữa 5,0m).

+ Mặt cắt 2 - 2 (Đường số 1 - phía Tây của khu vực quy hoạch): chiều rộng nền đường $B_n=25,0m$ (Lòng đường $B=15,0m$; Vĩa hè $H=2x5,0=1,0m$). Hành lang cây xanh cách ly $2x10m$.

- Giao thông nội bộ (không tổ chức vĩa hè):

+ Mặt cắt 3-3, chiều rộng mặt đường $B=29,0m$.

+ Mặt cắt 4-4, chiều rộng mặt đường $B=25,0m$.

+ Mặt cắt 5-5, chiều rộng mặt đường $B=8,0m$.

+ Mặt cắt 6-6, chiều rộng mặt đường $B=6,0m$.

+ Mặt cắt 7-7, chiều rộng mặt đường $B=4,0m$.

b. Chuẩn bị kỹ thuật (hệ cao độ Hải đồ)

- Cốt nền xây dựng: $\geq +4,32m$.

- Thoát nước mưa:

+ Hình thức thoát nước: thoát riêng với nước thải.

+ Phương án thoát nước: Nước mưa được thu gom và hệ thống cống và thoát ra hệ thống thoát nước của khu công nghiệp Nam Cầu Kiền sau đó thoát ra sông Cấm. Bố trí 04 điểm đầu nối thoát nước trên các tuyến đường phía Đông và phía Tây dự án.

- Mạng lưới cống thoát nước: kích thước D300, D600.

c. Cấp nước:

mm

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Thủy Sơn (Theo quy hoạch cấp nước thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050, công suất nhà máy nước Thủy Sơn $Q=20.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

- Công trình đầu mối:

+ Xây dựng bể chứa nước phục vụ cho sinh hoạt, sản xuất và chữa cháy, dung tích bể chứa 1.250 m^3 .

+ Xây dựng trạm bơm phục vụ cho sinh hoạt, sản xuất và chữa cháy

- Mạng lưới đường ống: D200, DN160, DN110, DN40, DN25.

d. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Cấp điện:

+ Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110/35/22kV Thép Việt Ý, thông qua 02 tuyến điện 22kV chạy dọc theo đường phía Đông và phía Tây dự án

+ Trạm biến áp: Xây dựng 02 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV (TBA DK1, công suất $2 \times 1.250 \text{ kVA}$; TBA DK2, công suất $2 \times 1.250 \text{ kVA}$)

+ Lưới điện: Xây dựng 02 tuyến trung thế ngầm 22kV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC $3 \times 240 \text{ mm}^2$ cấp nguồn cho TBA DK1 và TBA DK2. Xây dựng lưới hạ áp tiết diện từ 0,4kV-Cu/XLPE/PVC $2 \times 10 \text{ mm}^2$ đến 0,4kV-Cu/XLPE/PVC $4 \times 300 \text{ mm}^2$

- Chiếu sáng:

+ Nguồn cấp: Kết hợp từ 02 trạm biến áp phụ tải TBA DK1, 2.

+ Phương pháp chiếu sáng: Đường giao thông dự kiến bố trí hệ thống chiếu sáng cần đơn chiếu sáng một bên vỉa hè. Đoạn đi dọc theo các nhà xưởng, đèn được treo trực tiếp trên vách nhà xưởng. Sử dụng đèn Led, công suất 115W

+ Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực dự kiến lắp đặt hệ thống tự động theo thời gian thông qua 03 tủ điều khiển.

+ Lưới điện: sử dụng cáp ngầm tiết diện 0,4kV-Cu/XLPE/PVC $4 \times 10 \text{ mm}^2$.

e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Giải pháp: thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

+ Hướng thoát: Nước thải phát sinh đi được thu gom và thoát vào đường cống nước thải dưới đường số 1, sau đó đưa về khu xử lý nước thải của khu công nghiệp Nam cầu Kiền.

+ Công trình đầu mối: Xây dựng 01 trạm bơm chuyển bậc, công suất $200 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Mạng lưới đường cống: kích thước D200, D300

- Vệ sinh môi trường:

+ Phân loại CTR: Phân loại chất thải rắn thành 02 nguồn chính là CTR sinh hoạt hữu cơ (thu gom hằng ngày) và CTR công nghiệp, CTR vô cơ (thu gom định kỳ).

me

+ 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.

+ Các loại CTR khác nhau sẽ được đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển về khu xử lý CTR cấp thành phố.

f. Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu nghiên cứu được đấu nối vào mạng viễn thông của khu công nghiệp Nam Cầu Kiền.

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 Greatstar Industrial 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 và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường theo quy định.

Công ty TNHH Greatstar Industrial 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 và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường 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 Greatstar Industrial 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.

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 Greatstar Industrial Việt Nam 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 huyện Thủy Nguyên;
- UBND xã Kiền Bái;
- Lưu VP, QHXD.

**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 và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3352/QĐ-BQL ngày 02/8/2021 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 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường ban hành kèm theo Quyết định số 3352/QĐ-BQL ngày 02/8/2021 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 và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất dự án

- Vị trí: Dự án Nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường nằm tại Lô CN8 thuộc Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi, ranh giới:

+ Phía Bắc giáp lô đất công nghiệp;



- + Phía Tây giáp tuyến đường số 1 của khu công nghiệp;
- + Phía Nam giáp đất công nghiệp;
- + Phía Đông giáp tuyến đường số 2 khu công nghiệp.
- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 98.337 m².
- Tính chất, chức năng: Nhà máy sản xuất, bao gồm các khu chức năng: nhà xưởng, nhà kho, văn phòng, phụ trợ.

Điều 3. Hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án (giao thông, cao độ nền, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện) phải được xây dựng đồng bộ và phù hợp 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.

KH	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT
		(m ²)
A	Đất khu điều hành	7.754,0
1	Đất công trình (nhà văn phòng)	3.869,0
2	Đất cây xanh	1.606,0
3	Đất giao thông bệ bộ, đường dạo	2.279,0
B	Đất khu phụ trợ	25.165,0
1	Đất công trình (nhà xe, bảo vệ, nhà phân phối điện, nhà bơm, nhà rác, trạm đấu nối điện ngoài trời, bể ngầm)	1.914,0
2	Đất cây xanh	16.032,0
3	Đất giao thông bệ bộ, sân, đường dạo	7.219,0
C	Đất khu xưởng, kho	44.668,0
1	Đất công trình (kho, xưởng)	32.096,0
2	Đất cây xanh	2.645,0
3	Đất giao thông bệ bộ, đường dạo	9.927,0
D	Đất dự trữ phát triển	20.750,0
	Tổng	98.337,0

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

KH	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT	MĐXD TĐ	TCTT-TCTĐ	HS SĐĐ	CÓT CAO ĐỘ
		(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)	(m)
A	Đất khu điều hành	7.754,0	49,90	1÷3	1,50	≥+4,4
1	Đất công trình (nhà văn phòng)	3.869,0		1÷3		
2	Đất cây xanh	1.606,0				
3	Đất giao thông bộ đội, đường dạo	2.279,0				
B	Đất khu phụ trợ	25.165,0	7,61	1÷1	0,08	≥+4,4
1	Đất công trình (nhà xe, bảo vệ, nhà phân phối điện, nhà bơm, nhà rác, trạm đấu nối điện ngoài trời, bể ngầm)	1.914,0		1÷1		
2	Đất cây xanh	16.032,0				
3	Đất giao thông bộ đội, sân, đường dạo	7.219,0				
C	Đất khu xưởng, kho	44.668,0	71,85	1÷2	1,44	≥+4,4
1	Đất công trình (kho, xưởng)	32.096,0		1÷2		
2	Đất cây xanh	2.645,0				
3	Đất giao thông bộ đội, đường dạo	9.927,0				
D	Đất dự trữ phát triển	20.750,0	-	-	-	≥+4,4
	Tổng	98.337,0				

Chú thích:

- MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng tối đa.
- TCTT - TCTĐ: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối đa.
- HSSĐĐ: Hệ số sử dụng đất.

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

- Nhà điều hành văn phòng:
- + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,45m.
- + Cốt trần tầng 1: 3,6m-3,9m



+ Chiều cao các tầng, chiều cao công trình: được xác định trong bước thiết kế triển khai sau khi quy hoạch phê duyệt.

- Nhà xưởng:

+ Tầng cao tối đa: 2 tầng.

+ Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,3m.

+ Cốt trần tầng 1: theo thiết kế nhà khung thép phù hợp dây chuyền sản xuất.

+ Chiều cao công trình: được xác định trong bước thiết kế triển khai sau khi quy hoạch phê duyệt.

- Nhà kho:

+ Tầng cao tối đa: 2 tầng.

+ Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân: 0,3m.

+ Cốt trần tầng 1: Theo thiết kế nhà khung thép phù hợp với hàng hoá.

+ Chiều cao công trình: được xác định trong bước thiết kế triển khai sau khi quy hoạch phê duyệt.

- Công trình phụ trợ bao gồm nhà xe, nhà bảo vệ, nhà phục vụ kỹ thuật (trạm bơm, máy phát, xử lý nước thải...):

+ Tầng cao tối đa: 1 tầng.

+ Cao độ nền tầng 1 so với vỉa hè là 0,2m.

+ Chiều cao công trình: được xác định trong bước thiết kế triển khai sau khi quy hoạch phê duyệt.

- 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: Ưu tiên kết hợp hàng rào với cây xanh thấp. Chiều cao tối đa 2,1m, tỷ lệ mảng đặc dưới 20%.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (khoảng lùi).

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 chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021 thì các công trình của dự án có tầng cao tối đa 3 tầng (<19m), khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ bằng 0.

Căn cứ theo đồ án điều chỉnh (lần 2) Quy Hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền đã được Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 3356/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 và đảm bảo cảnh quan chung của khu vực, quy định chỉ giới xây dựng của dự án như sau: Các công

trình chính như nhà kho, nhà xưởng, nhà văn phòng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ giao thông của khu công nghiệp là 6m; khoảng lùi so với ranh giới tiếp giáp khu đất công nghiệp là 5m.

Các công trình phụ trợ như nhà bảo vệ, nhà xe, nhà bơm, nhà rác, nhà phân phối điện, trạm đầu nối điện, bể ngầm... thì không quy định khoảng lùi.

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 đường đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện.

- 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 công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm

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					
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					
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 theo quy định của pháp luật 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 và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường 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 và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường được ban hành.

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

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 LIANYUE (VIỆT NAM); Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /*fm*

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

Số: 08 / TTr-QHXD

Hải Phòng, ngày 15 tháng 7 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường tại Lô đất CN8, Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Lãnh đạo Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng.

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng nhận được Tờ trình số 01/TTr-QH ngày 06/7/2021 của Công ty TNHH GREATSTAR INDUSTRIAL VIỆT NAM về việc xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường tại Lô đất CN8, Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Sau khi tiến hành thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết trên, Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng báo cáo như sau:

I. Nội dung đồ án quy hoạch:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: và quy mô lập quy hoạch:

1.1. Vị trí: Dự án Nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường nằm tại Lô CN8 thuộc Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

1.2. Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc giáp đất công nghiệp;
- Phía Tây giáp tuyến đường số 1 của khu công nghiệp;
- Phía Nam giáp đất công nghiệp;
- Phía Đông giáp tuyến đường số 2 khu công nghiệp.

2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 98.337 m² (một phần Lô CN8).

3. Tính chất, chức năng:

- Nhà máy sản xuất, bao gồm các khu chức năng: nhà xưởng, nhà kho, văn phòng, phụ trợ.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CÁC KHU CHỨC NĂNG DỰ ÁN

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(m ²)	(%)
A	Đất khu điều hành	7.754,0	7,89
B	Đất khu phụ trợ	25.165,0	25,59
C	Đất khu xưởng, kho	44.668,0	45,42

D	Đất dự trữ phát triển	20.750,0	21,10
	Tổng	98.337,0	100,00

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TCTT-TCTĐ (tầng)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	37.879,0		38,52
1	Đất xây dựng nhà văn phòng	3.869,0	1÷3	
2	Đất xây dựng công trình phụ trợ	1.914,0	1÷3	
3	Đất xây dựng nhà kho, nhà xưởng	32.096,0	1÷3	
II	Đất cây xanh	20.283,0		20,63
III	Đất giao thông	19.425,0		19,75
IV	Đất dự trữ phát triển	20.750,0		21,10
	Tổng	98.337,0		100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

KH	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT	TỶ LỆ	MĐXD TĐ	TCTT-TCTĐ	HS SDD
		(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
A	Đất khu điều hành	7.754,0	7,89	49,90	1÷3	1,50
1	Đất công trình (nhà văn phòng)	3.869,0			1÷3	
2	Đất cây xanh	1.606,0				
3	Đất giao thông bệ bộ, đường dạo	2.279,0				
B	Đất khu phụ trợ	25.165,0	25,59	7,61	1÷1	0,08
1	Đất công trình (nhà xe, bảo vệ, nhà phân phối điện, nhà bơm, nhà rác, trạm đấu nối điện ngoài trời, bể ngầm)	1.914,0			1÷1	
2	Đất cây xanh	16.032,0				
3	Đất giao thông bệ bộ, sân, đường dạo	7.219,0				
C	Đất khu xưởng, kho	44.668,0	45,42	71,85	1÷2	1,44
1	Đất công trình (kho, xưởng)	32.096,0			1÷2	
2	Đất cây xanh	2.645,0				
3	Đất giao thông bệ bộ, đường dạo	9.927,0				
D	Đất dự trữ phát triển	20.750,0	21,10	-	-	-
	Tổng	98.337,0	100,00			

Chú thích

- MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng tối đa
- TCTT - TCTĐ: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao ối đa
- HSSDD: Hệ số sử dụng đất.



Các nội dung Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật chi tiết trong hồ sơ quy hoạch kèm theo.

III. Kết quả thẩm định:

1. Sự phù hợp quy hoạch:

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009: khu đất thực hiện dự án quy hoạch là đất công nghiệp.

Theo đồ án điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền đã được Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 3356/QĐ-UBND ngày 13/6/2017; đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 63/QĐ-BQL ngày 08/01/2019: khu đất thực hiện dự án quy hoạch là đất công nghiệp, chỉ tiêu tầng cao trung bình 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

Như vậy, khu đất lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường phù hợp đồ án quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

2. Về các chỉ tiêu quy hoạch

Các chỉ tiêu trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	Theo các quy hoạch đã phê duyet	Theo QCVN 01:2019/BXD
I	Đất xây dựng công trình	37.879,0	38,52	≤ 60%	≤ 70%
1	Đất xây dựng nhà văn phòng	3.869,0			
2	Đất xây dựng công trình phụ trợ	1.914,0			
3	Đất xây dựng nhà kho, nhà xưởng	32.096,0			
II	Đất cây xanh	20.283,0	20,63		≥ 20%
III	Đất giao thông	19.425,0	19,75		
IV	Đất dự trữ phát triển	20.750,0	21,10		
	Tổng	98.337,0	100,00		



D	Đất dự trữ phát triển	20.750,0	21,10
	Tổng	98.337,0	100,00

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TCTT-TCTĐ (tầng)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	37.879,0		38,52
1	Đất xây dựng nhà văn phòng	3.869,0	1÷3	
2	Đất xây dựng công trình phụ trợ	1.914,0	1÷1	
3	Đất xây dựng nhà kho, nhà xưởng	32.096,0	1÷2	
II	Đất cây xanh	20.283,0		20,63
III	Đất giao thông	19.425,0		19,75
IV	Đất dự trữ phát triển	20.750,0		21,10
	Tổng	98.337,0		100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

KH	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT	TỶ LỆ	MĐXD TĐ	TCTT-TCTĐ	HS SDD
		(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
A	Đất khu điều hành	7.754,0	7,89	49,90	1÷3	1,50
1	Đất công trình (nhà văn phòng)	3.869,0			1÷3	
2	Đất cây xanh	1.606,0				
3	Đất giao thông bệ bộ, đường dạo	2.279,0				
B	Đất khu phụ trợ	25.165,0	25,59	7,61	1÷1	0,08
1	Đất công trình (nhà xe, bảo vệ, nhà phân phối điện, nhà bơm, nhà rác, trạm đấu nối điện ngoài trời, bể ngầm)	1.914,0			1÷1	
2	Đất cây xanh	16.032,0				
3	Đất giao thông bệ bộ, sân, đường dạo	7.219,0				
C	Đất khu xưởng, kho	44.668,0	45,42	71,85	1÷2	1,44
1	Đất công trình (kho, xưởng)	32.096,0			1÷2	
2	Đất cây xanh	2.645,0				
3	Đất giao thông bệ bộ, đường dạo	9.927,0				
D	Đất dự trữ phát triển	20.750,0	21,10	-	-	-
	Tổng	98.337,0	100,00			

Chú thích

- MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng tối đa
- TCTT - TCTĐ: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối đa
- HSSDD: Hệ số sử dụng đất.

3. Về hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp. Các điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật dự án phù hợp biên bản đầu nối giữa Công ty Cổ phần Shinec và Công ty TNHH GREATSTAR INDUSTRIAL VIỆT NAM.

4. Năng lực của đơn vị tư vấn

Đơn vị tư vấn quy hoạch: Công ty Cổ phần kiến trúc và xây dựng AST có chức năng quy hoạch BXD số 00002365 ngày 13/7/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp. Chủ trì quy hoạch có chứng chỉ có năng lực theo quy định.

5. Thành phần hồ sơ:

Hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản xuất và gia công các dụng cụ cầm tay và thiết bị đo lường đảm bảo đủ thành phần hồ sơ theo Thông tư 112/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ và nhiệm vụ đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng.

6. Các nội dung khác:

Hợp đồng thuê đất số 1902/HĐTL/SHN-GS/2021 giữa Công ty Cổ phần Shinec và Công ty TNHH GREATSTAR INDUSTRIAL VIỆT NAM.

Thỏa thuận đầu nối giữa Công ty Cổ phần Shinec và Công ty TNHH GREATSTAR INDUSTRIAL VIỆT NAM.

Biên bản tổng hợp phiếu xin ý kiến của tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư ngày 06/7/2021 về đồ án quy hoạch.

II. Đề xuất, kiến nghị:

Qua thẩm định cho thấy Đồ án quy hoạch chi tiết trên được lập tuân thủ các quy định hiện hành. Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng kính đề Lãnh đạo Ban xem xét phê duyệt quy hoạch làm căn cứ để thực hiện các bước tiếp theo theo quy định./.

PHÒNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG	
Ngày 15 /7/2021 Chuyên viên  Đông Thị Thiện	Ngày 17/2021 Trưởng phòng  Nguyễn Quang Minh

