

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 – Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

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

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

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

Căn cứ 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; số 173/QĐ-TTg ngày 04/02/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung về chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012;

Căn cứ các quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 1806/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 của UBND Quận Hải An về việc 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 tại phường Đông Hải 2, quận Hải An; số

1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ủy quyền thực hiện các nhiệm vụ 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 762/UBND-QLĐT ngày 13/5/2021 của Ủy ban nhân dân quận Hải An về cơ quan phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An;

Căn cứ Văn bản số 1467/SXD-QHKT ngày 12 / 4 /2021 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An;

Căn cứ Văn bản số 568/SCT-NL ngày 23/3/2021 của Sở Công thương về việc tham gia đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An;

Căn cứ Văn bản số HDIZ/PD/LET-VN-2021.8 ngày 25/5/2021 của Công ty Cổ phần Công nghiệp Hồng Đức và Thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Công nghiệp Hồng Đức và Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An về việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến lĩnh vực xây dựng ký ngày 27/4/2021;

Căn cứ Biên bản cuộc họp tổng hợp phiếu xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An ngày 05/3/2021;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án 3260296147 chứng nhận lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2020, chứng nhận thay đổi lần 01 ngày 06 tháng 4 năm 2021 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc là chủ đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư là Công ty TNHH Phát triển công nghiệp hậu cần BW Hải An;

Các tài liệu tham khảo có liên quan;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 02/TTr-QHXD ngày 24 /5/2021 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An với những nội dung như sau:

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

- Vị trí: Thuộc lô đất CN1N, Khu công nghiệp Deep C2B (còn gọi là Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải), thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải.

- Phạm vi, ranh giới:

+ Phía Bắc: Tiếp giáp khu đất thuộc Công ty TNHH Pantra Vina, Công ty TNHH Suhil Vina và 1 phần khu đất CN1-01 trống thuộc Khu công nghiệp Deep C2B;

+ Phía Nam: Giáp khu đất thuộc Công ty TNHH LS Metal Vina và 1 phần khu đất CN1-02 trống thuộc Khu công nghiệp Deep C2B;

+ Phía Đông: Giáp Đường N2 thuộc Khu công nghiệp Deep C2B;

+ Phía Tây: Giáp Đường N1 thuộc Khu công nghiệp Deep C2B.

- Quy mô: **96.137,0 m².**

2. Nội dung quy hoạch chi tiết:

2.1. Dự báo quy mô dân số (công nhân):

- Dự kiến số lượng cán bộ công nhân viên và người lao động làm việc tại dự án là khoảng 500 người.

2.2. Tính chất, chức năng:

- Là khu công nghiệp; xây dựng nhà xưởng, kho bãi và văn phòng.

2.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a. Điều chỉnh cục bộ lô đất CN1:

- Điều chỉnh kỳ này chủ yếu phân chia lại ranh giới các lô đất công nghiệp nhỏ trong lô CN1, quy định chi tiết các chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, lập các quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Các nội dung khác giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

BẢNG TỔNG HỢP NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH							
QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT (Theo Quyết định số 1806/QĐ-UBND ngày 24/5/2017)				ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ KỲ NÀY			
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chênh lệch (ha)
1	CN1-1	14,13	35,97	CN1-1	15,39	39,18	1,26
2	CN1-2	25,15	64,03	CN1-2	23,89	60,82	-1,26
	Tổng CN1	39,28		Tổng CN1	39,28		0

b. Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất Dự án BW33:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m2)	TẦNG CAO	TỶ LỆ (%)
I	Đất khu nhà xưởng, kho, văn phòng	K	70.066,0	01	72,88
1	Đất xây dựng công trình		53.646,4	01	
2	Đất cây xanh		5.336,1		
3	Đất giao thông, sân bãi		11.083,5		
II	Đất khu phụ trợ	P	26.071,0	01	27,12
1	Đất xây dựng công trình		1.037,2	01	
2	Đất cây xanh		14.343,4		
3	Đất giao thông, sân bãi		10.692,4		
	Tổng		96.137,0		100,00

Trong đó: Mật độ xây dựng dự án: 54.683,6 m2, chiếm 56,88 % <60%.

Tỷ lệ cây xanh dự án: 19.677,5 m2, chiếm 20,47% >20 %.

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG (m2)	TỶ LỆ (%)	MỖXD TĐ (%)	TCTT-TCTĐ (tầng)	HS SDĐ (lần)
I	Đất khu nhà xưởng, kho, văn phòng	70.066		72,88	76,57	1÷1	0,76
	Trong đó:						
1	Đất nhà xưởng, kho, văn phòng		53.646,4				
	Nhà xưởng, kho, văn phòng A		27.291,8			1÷1	
	Nhà xưởng, kho, văn phòng B		26.354,6			1÷1	
2	Đất cây xanh		5.336,1				
3	Đất giao thông - bãi đỗ xe		11.083,5				
II	Đất khu phụ trợ	26.071		27,12	3,98	1÷1	0,04
	Trong đó:						
1	Đất công trình phụ trợ		1.037,2				
	Nhà bảo vệ+trục PCCC+WC		60,1			1÷1	
	Nhà bảo vệ+WC		40,1			1÷1	
	Nhà xe, nhà phụ trợ		414,0			1÷1	
	Nhà xe		440,0			1÷1	
	Trạm điện		20,0			1÷1	
	Nhà bơm, bể ngầm		63,0			1÷1	
2	Đất cây xanh		14.341,4				
3	Đất giao thông - bãi đỗ xe.		10.692,4				
III	Tổng	96.137	54.683,6	100,00			

Chú thích: MĐXDTĐ: Mật độ xây dựng tối đa.

HSSĐĐ: Hệ số sử dụng đất.

TCTT - TCTĐ: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối đa

2.4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian được xác định theo mô hình các khu chức năng sẽ nằm song song với các tuyến đường. Điểm đặc biệt của khu quy hoạch có các tuyến đường chính có hướng tiếp cận mở. Với cấu trúc này sẽ tạo điều kiện cho sự tiếp cận dễ dàng đến từng khu chức năng, đồng thời các khu chức năng đều có cảnh quan đẹp và những tiện ích do con đường mang lại.

- Khu công trình nhà xưởng, kho được bố trí bám dọc theo trục đường chính xuyên suốt khu quy hoạch, các công trình văn phòng được bố trí phía trước nhà xưởng, tiếp cận với đường chính để dễ tiếp cận và tận dụng cảnh quan đẹp, cây xanh tạo không khí trong lành.

- Nhà xe máy được bố trí tại các tuyến đường nội bộ không tiếp xúc với đường xe container, xung quanh có những mảng cây xanh đẹp mắt.

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

a. Xác định các công trình điểm nhấn quan trọng

- Xác định điểm nhấn quan trọng nhất trong công trình là công trình khu Văn phòng điều hành trong tổ hợp nhà xưởng, kho, văn phòng.

b. Xác định chiều cao xây dựng công trình:

Phương án khống 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 hiện hữu của khu vực.

c. Xác định khoảng lùi công trình

- Khoảng lùi khi xây dựng công trình là 3 m đối với tất cả phía của khu đất lập quy hoạch.

d. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo công trình: sử dụng các gam màu nhẹ nhàng, kết hợp với màu xanh làm điểm nhấn.

2.6. Nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật phải thực hiện đồng bộ, hiện đại đảm bảo phát triển đô thị bền vững.

a. Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường N1, lộ giới B=45,5m (Mặt đường 2x9,0m=18,0m; Dải phân cách 10,5m; Hè đường 2x7,0m+2x1,5m=19m). Kết cấu bê tông nhựa.

+ Đường N2, lộ giới B=26,0m (Mặt đường 10,0m; Hè đường 2x8,0=16,0m).
Kết cấu bê tông nhựa.

- Giao thông nội bộ (không tổ chức vỉa hè)
- + Đường số 1 (mặt cắt 3-3); lộ giới B=3,5m.
- + Đường số 2 (mặt cắt 4-4; 5-5; 6-6), lộ giới B= 12m đến 26m.
- + Đường số 3 (mặt cắt 7-7); lộ giới B= 3,5m.
- + Đường số 4 (mặt cắt 8-8). lộ giới B= 3,5m.
- + Đường số 5 (mặt cắt 9-9). lộ giới B= 3,5m.
- Diện tích giao thông và bãi đỗ xe: 27.775,9m²

b. Chuẩn bị kỹ thuật

- Cốt nền xây dựng: $\geq +3,10\text{m}$ (cao độ lục địa).
- Thoát nước mưa
- + Hình thức thoát nước: thoát riêng với thoát nước thải.
- + Phương án thoát nước: Nước mưa của dự án sau khi thu gom vào hệ thống cống được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Deep C2B tại 02 điểm đầu nối: 01 điểm đầu nối ở phía Tây dự án vào tuyến Cống D1500 hiện hữu trên Đường N1 - Khu công nghiệp Deep C2B; 01 điểm đầu nối ở phía Đông dự án vào tuyến Cống D1500 hiện hữu trên Đường N2- Khu công nghiệp Deep C2B.

- Mạng lưới cống thoát nước: Đường kính D300-D1200, cống hộp 1200x800. Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm với khoảng cách từ 40m đến 50m.

c. Cấp nước

- Nguồn cấp:
- + Giai đoạn đầu: Từ nhà máy nước An Dương
- + Giai đoạn sau kết hợp với nguồn nước từ nhà máy nước Hưng Đạo, Đình Vũ thông qua trạm bơm tăng áp thuộc khu công nghiệp DEEP C2.
- Công trình đầu mối:
- + Xây dựng bể chứa nước sạch và trạm bơm phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt.
- + Xây dựng bể chứa nước sạch và trạm bơm phục vụ cho nhu cầu chữa cháy.
- Mạng lưới đường ống: DN110 đến DN40, D100.

d. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Cấp điện
- + Nguồn điện: từ hai đường cáp ngầm 22kV tiết diện AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm² hiện hữu trên đường N1 và đường N2.
- + Trạm biến áp: Xây dựng 02 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV (TBA DK1,

công suất 630kVA; TBA DK2, công suất 750kVA)

+ Lưới điện: Xây dựng 02 tuyến trung thế ngầm 22kV AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm² cấp nguồn cho TBA DK1 và TBA DK2. Xây dựng lưới hạ áp tiết diện từ 0,4kV-Cu/XLPE/PVC 2x10mm² đến 0,4kV-Cu/XLPE/PVC 4x150mm²

- Chiếu sáng

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

+ Phương pháp chiếu sáng: Sử dụng đèn Led, công suất 100W, được đặt trên trụ thép STK cao cách mặt đường 7 đến 10 mét, khoảng cách từ 30 - 40m.

+ Các tuyến đèn đường được điều khiển đóng mở tự động bằng các rơ le thời gian hay rơ le quang điện.

+ Cáp ngầm chiếu sáng: tiết diện 0,4kV CXV4x10mm².

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 qua bể tự hoại xử lý cục bộ tại công trình trước khi thoát ra cống thu gom.

+ Mạng lưới đường cống: sử dụng cống tự chảy kích thước D200.

- Vệ sinh môi trường:

+ Phân loại CTR: Phân loại chất thải rắn thành 2 nguồn chính là CTR sinh hoạt hữu cơ (thu gom hằng ngày) và CTR công nghiệp, CTR vô cơ (thu gom định kỳ).

+ Thu gom và xử lý CTR: bố trí các thùng lưu chứa CTR bằng nhựa có nắp đậy tại sân, đường dạo, bên trong công trình với cự ly không quá 100m.

+ 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 quận Hải An. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng.

2.7. 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.

2.8. Các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ trong phạm vi lô đất;
- Xây dựng nhà kho, văn phòng;
- Xây dựng nhà phụ trợ.

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 Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An theo quy hoạch được duyệt.

- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An 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 Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 – Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An 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 Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng thẩm định, trình Ban Quản lý Khu kinh tế xem xét, giải quyết theo quy định.

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

Các ông (bà) Trưởng các phòng: Quản lý Đầu tư, Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc công ty TNHH phát triển công nghiệp hậu cần BW Hải An; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- UBND phường Đông Hải 2;
- Như Điều 3;
- Lưu VT./.

TRƯỞNG BAN



Lê Trung Kiên

Hải Phòng, ngày 26 tháng 5 năm 2021

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
lô đất CN1 thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B)
- Khu vực Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần
BW Hải An

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2206/QĐ-BQL ngày 26/5/2021 của
Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

Quy định quản lý này 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 theo đúng đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An) tại phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng đã được Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-BQL ngày / /2021; Quy định cụ thể trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, đơn vị liên quan.

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 đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An tại phường Đông Hải 2, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy định này.

Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, phạm vi, quy mô và tính chất, chức năng khu quy hoạch.

- Vị trí: Dự án 33 – Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An thuộc lô đất CN1N, Khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B), Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi, ranh giới:

+ Phía Bắc: Tiếp giáp khu đất thuộc Công ty TNHH Pantra Vina, Công ty TNHH Suhil Vina và 1 phần khu đất CN1-01 trống thuộc Khu công nghiệp Deep C2B;

+ Phía Nam: Giáp khu đất thuộc Công ty TNHH LS Metal Vina và 1 phần khu đất CN1-02 trống thuộc Khu công nghiệp Deep C2B;

+ Phía Đông: Giáp Đường N2 thuộc Khu công nghiệp Deep C2B;

+ Phía Tây: Giáp Đường N1 thuộc Khu công nghiệp Deep C2B.

- Quy mô: **96.137,0 m².**

- Tính chất, chức năng: Là khu công nghiệp; xây dựng nhà xưởng, kho bãi và văn phòng.

Điều 3. Hạ tầng kỹ thuật.

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) 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 khu đất trong khu quy hoạch.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TẦNG CAO	TỶ LỆ (%)
I	Đất khu nhà xưởng, kho, văn phòng	K	70.066,0	01	72,88
1	Đất xây dựng công trình		53.646,4	01	
2	Đất cây xanh		5.336,1		
3	Đất giao thông, sân bãi		11.083,5		
II	Đất khu phụ trợ	P	26.071,0	01	27,12
1	Đất xây dựng công trình		1.037,2	01	
2	Đất cây xanh		14.343,4		
3	Đất giao thông, sân bãi		10.692,4		
	Tổng		96.137,0		100,00

Ghi chú: Mật độ xây dựng dự án: 54.683,6 m², chiếm 56,88 % <60%.

Tỷ lệ cây xanh dự án: 19.677,5 m², chiếm 20,47% >20 %.

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; Chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng 1 hoặc phân đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

* Quy định về các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất được thể hiện trong bảng sau:

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG	TỶ LỆ	MĐXD TĐ	TCTT-TCTĐ	HS SDD	CÓT XÂY DỰNG
		(m ²)	(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)	(m)
I	Đất khu xưởng, kho, VP	70.066		72,88	76,57	1÷1	0,76	≥+3,1
	<i>Trong đó:</i>							
1	Đất xưởng, kho, văn phòng		53.646,4					
	<i>Nhà xưởng, kho, văn phòng A</i>		27.291,8			1÷1		
	<i>Nhà xưởng, kho, văn phòng B</i>		26.354,6			1÷1		
2	Đất cây xanh		5.336,1					
3	Đất giao thông - bãi đỗ xe.		11.083,5					
II	Đất khu phụ trợ	26.071		27,12	3,98	1÷1	0,04	≥+3,1
	<i>Trong đó:</i>							
1	Đất xây dựng công trình phụ trợ		1.037,2					
	<i>Nhà bảo vệ+trục PCCC+WC</i>		60,1			1÷1		
	<i>Nhà bảo vệ+WC</i>		40,1			1÷1		
	<i>Nhà xe, nhà phụ trợ</i>		414,0			1÷1		
	<i>Nhà xe</i>		440,0			1÷1		
	<i>Trạm điện</i>		20,0			1÷1		
	<i>Nhà bom, bể ngầm</i>		63,0			1÷1		
2	Đất cây xanh		14.341,4					
3	Đất giao thông - bãi đỗ xe.		10.692,4					
III	Tổng	96.137	54.683,6	100,00				
<i>MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng tối đa.</i> <i>HSSDD: Hệ số sử dụng đất.</i> <i>TCTT - TCTĐ: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối đa</i>								

* Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng 1:

- Chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng 1 đối với từng công trình.

+ Nhà xưởng, kho, nhà văn phòng:

- Tầng cao tối đa 1 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 18m).
- Cao độ nền tầng 1 so với mặt đường là 1,3m.
- Chiều cao sàn lửng là 4,5m.

+ Nhà bảo vệ:

- Tầng cao tối đa 1 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 3,7).
- Cao độ nền tầng 1 so với mặt đường là 0,2m.

+ Nhà phụ trợ kết hợp nhà xe:

- Tầng cao tối đa 1 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 5,0m).
- Cao độ nền tầng 1 so với mặt đường là 0,2m.

+ Nhà xe:

- Tầng cao tối đa 1 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 3,7m).
- Cao độ nền tầng 1 so với mặt đường là 0,2m.

+ Trạm điện:

- Tầng cao tối đa 1 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 3,9m).
- Cao độ nền tầng 1 so với mặt đường là 0,2m.

+ Nhà bơm:

- Tầng cao tối đa 1 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 3,7m).
- Cao độ nền tầng 1 so với mặt đường là 0,2m.

* Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình:

- Đối với nhà xưởng, kho, nhà văn phòng:

+ Kiểu dáng công trình: hình thức kiến trúc đơn giản kiểu nhà công nghiệp, kết cấu bê tông cốt thép và khung thép tiền chế.

+ Màu sắc: sử dụng các gam màu nhẹ nhàng, kết hợp với màu xanh làm điểm nhấn.

+ Ưu tiên các thiết kế, vật liệu giúp tiết kiệm năng lượng.

- Đối với các công trình phụ trợ:

+ Kiểu dáng công trình: hình thức kiến trúc đơn giản.

+ Màu sắc: sử dụng các gam màu nhẹ nhàng, kết hợp hài hòa với tổng thể.

+ Ưu tiên các thiết kế, vật liệu giúp tiết kiệm năng lượng.

- 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.

+ Xây dựng hàng rào bao quanh ranh giới toàn khu đất đảm bảo sự riêng tư cũng như bảo đảm an toàn an ninh. Hàng rào xây dựng có chiều cao thống nhất toàn tuyến và không vượt quá 1,5m, trong đó không quá 30% tường rào là mảng đặc cho rào theo lộ giới. Có thể kết hợp với các luống cây xanh cắt tía để tăng

mật độ cây xanh cho toàn khu. Khuyến khích trồng dây leo quanh hàng rào để giảm sự đơn điệu đồng thời tạo ra sự hòa nhập giữa các công trình với cảnh quan chung.

Điều 6. 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).

STT	Mặt cắt	Chiều rộng lộ giới (chỉ giới đường đỏ) (m)	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng)	
			Hè trái	Mặt đường	Hè phải	Dãi phân cách	Hè trái (m)	Hè phải (m)
1	Mặt cắt 1-1	45,5	7+1,5	2x9	7+1,5	10,5	6	6
2	Mặt cắt 2-2	26	8	10	8	0	4,5	4,5
3	Mặt cắt 3-3	3,5	0	3,5	0	0	0	0
4	Mặt cắt 4-4	12	0	12	0	0	0	0
5	Mặt cắt 5-5	15	0	15	0	0	0	0
6	Mặt cắt 6-6	28	0	28	0	0	0	0
7	Mặt cắt 7-7	3,5	0	3,5	0	0	0	0
8	Mặt cắt 8-8	3,5	0	3,5	0	0	0	0
9	Mặt cắt 9-9	3,5	0	3,5	0	0	0	0

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

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất theo QCVN 01: 2019/BXD.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt.

Ghi chú: Các tuyến đường (số 1, số 3, số 4, số 5) chỉ phục vụ cho xe chữa cháy, không dùng để phục vụ nhu cầu sản xuất theo QCVN 06:2020/BXD.

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

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

- Hè 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 7. 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 8. Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

- Trong khu vực quy hoạch không có các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

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 Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An) tại phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố 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 đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN1 thuộc khu công nghiệp và dịch vụ hàng hải (Deep C2B) - Khu vực Dự án 33 – Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần BW Hải An tại phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố 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.

- Các ông (bà) Trưởng các phòng: Quản lý Đầu tư, Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc công ty TNHH phát triển công nghiệp hậu cần BW Hải An; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

TRƯỞNG BAN



Lê Trung Kiên