

Số: 2351/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 04 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ

Địa điểm: Lô CN4 - 01, Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (Khu 1),
Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng

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 Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

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 83/2018 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 208/QĐ-UBND ngày 16/01/2014 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu phi

thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) do Công ty Cổ phần đầu tư Nam Đình Vũ làm chủ đầu tư; số 1454/QĐ-UBND ngày 25/07/2016 phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3281990145 chứng nhận lần đầu ngày ngày 17/01/2020, thay đổi lần 01 ngày 04/04/2020 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp.

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 01/2020/HĐTĐ ký ngày 02 tháng 07 năm 2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ và Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ đối với lô đất địa chỉ lô CN4-01, Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (Khu 1), Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 2067/SXD-QHKT ngày 24/5/2021 của Sở Xây dựng tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ;

Căn cứ Văn bản số 65.2021/CV-TĐ ngày 25/5/2021 của Tập đoàn Sao Đỏ tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ;

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 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ của UBND phường Đông Hải 2, quận Hải An ngày 04/5/2021;

Và các tài liệu khác liên quan dự án.

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 04/TTr-QHXD ngày 27/5/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ”, địa điểm: Lô CN4 - 01, Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (Khu 1), Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, với những nội dung sau:

1. Vị trí, phạm vi và ranh giới:

a. Vị trí: Khu vực lập quy hoạch có vị trí thuộc lô CN4 - 01 khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (Khu 1), khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (gọi tắt là KCN Nam Đình Vũ (khu 1)).

b. Phạm vi ranh giới:

Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (gọi tắt là KCN Nam Đình Vũ (khu 1)).

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp khu đất trống thuộc KCN Nam Đình Vũ (Khu 1);
- Phía Nam: giáp Đường số 17 KCN Nam Đình Vũ (Khu 1);
- Phía Đông: giáp Đường số 22 KCN Nam Đình Vũ (Khu 1);
- Phía Tây: giáp Đường số 20 KCN Nam Đình Vũ (Khu 1).

3. Quy mô khu vực lập quy hoạch: 100.000 m² (10,0 ha).

4. Tính chất- chức năng:

Xây dựng nhà xưởng và văn phòng cho thuê, dịch vụ kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1 Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn nhà máy

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	59.706,98	59,7
2	Đất cây xanh	20.293,30	20,3
3	Đất giao thông nội bộ + sân bãi đỗ xe ngoài trời	19.999,72	20,0
	TỔNG	100.000,00	100

Trong đó: Mật độ xây dựng thuần của nhà máy: 59,7%;

Tỷ lệ cây xanh nhà máy: 20,3%.

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)	MĐXDTĐ (%)	TCTĐ (Tầng)	HSSĐĐ (LẦN)
I	Đất xây dựng công trình		59.706,98			
1	NX1	Nhà xưởng 1	16.231,23	100	2	2
2	NX2	Nhà xưởng 2	12.710,80	100	2	2
3	NX3	Nhà xưởng 3	3.228,95	100	2	2
4	NX4	Nhà xưởng 4	13.392,80	100	2	2
5	NX5	Nhà xưởng 5	12.703,20	100	2	2
6	BV1	Nhà bảo vệ 1	59,00	100	1	1
7	BV2	Nhà bảo vệ 2	33,00	100	1	1
8	BV3	Nhà bảo vệ 3	33,00	100	1	1
9	NPT	Nhà xe - Nhà phụ trợ - Bể nước ngầm	1.020,00	100	2	2
10	HR	Hàng rào	295,00	100	1	1
II	Đất cây xanh		20.293,30			
	CX1	Cây xanh	2.886,42	-	-	-

	CX2	Cây xanh	2.573,02	-	-	-
	CX3	Cây xanh	1.168,51	-	-	-
	CX4	Cây xanh	2.274,64	-	-	-
	CX5	Cây xanh	2.461,79	-	-	-
	CX6	Cây xanh	2.851,65	-	-	-
	CX7	Cây xanh	2.739,72	-	-	-
	CX8	Cây xanh	3.337,55	-	-	-
III	Đất giao thông nội bộ + sân bãi đỗ xe ngoài trời		19.999,72			
	TỔNG		100.000,00			

Ghi chú: MĐXDTĐ: Mật độ xây dựng tối đa.

HSSDD: Hệ số sử dụng đất.

TCTĐ: Tầng cao tối đa.

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

- *Không gian*: khu vực lập quy hoạch được tổ chức dạng ô cờ, trên cơ sở mạng đường giao thông khu vực, liên khu vực, có cập nhật các dự án đã được phê duyệt, đang triển khai... qua đó hình thành hệ thống giao thông nội bộ liên hoàn, mạch lạc, khai thác tốt các chức năng của nhà máy.

- *Kiến trúc*:

+ Công trình nhà xưởng, nhà bảo vệ, nhà để xe – nhà phụ trợ - bể nước ngầm: lựa chọn hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu bê tông cốt thép và khung thép tiền chế. Vật liệu xây dựng: vật liệu hiện đại kết hợp công nghệ xây dựng mới tạo không gian lớn.

+ Các công trình khác: phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan chung của khu vực. Kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- *Cảnh quan*: Tổ chức giao thông đường phố với các thiết bị giao thông, ánh sáng, cây xanh, hồ nước, đài phun nước... tạo thành một tổng thể mang tính nghệ thuật cho cảnh quan môi trường.

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

- Công trình điểm nhấn: không xác định công trình điểm nhấn.
- Chiều cao xây dựng công trình: tuân thủ theo quy hoạch cấp trên.
- Khoảng lùi tối thiểu đối với từng ô đất: tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2019/BXD.
- Màu sắc chủ đạo công trình: sáng, nhẹ.

5.4 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.4.1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại

- Đường phía Tây (mặt cắt 1-1): Chiều rộng nền đường $B_n=34,0m$ (Lòng đường $B=2 \times 10,5m=21,0m$; vỉa hè $H=2 \times 5,0m=10,0m$, dải phân cách $3,0m$). Hành lang cây xanh cách ly $2 \times 6m$.

- Đường phía Đông (mặt cắt 2-2): Chiều rộng nền đường $B_n=34,0\text{m}$ (Lòng đường $B=2\times 10,5\text{m}=21,0\text{m}$; vỉa hè $H=2\times 5,0\text{m}=10,0\text{m}$, dải phân cách $5,0\text{m}$). Hành lang cây xanh cách ly $2\times 6\text{m}$.

- Đường phía Nam (mặt cắt 3-3): Chiều rộng nền đường $B_n=23,0\text{m}$ (Lòng đường $B=15,0\text{m}$; vỉa hè $H=2\times 4,0\text{m}=8,0\text{m}$). Hành lang cây xanh cách ly $2\times 6\text{m}$.

b. Giao thông nội bộ

- Mặt cắt 4-4, 5-5, 6-6, 7-7, 9-9, 10-10, 12-12: chiều rộng mặt đường $B=3,5\text{m}$.

- Mặt cắt 8-8: chiều rộng mặt đường $B=9,0\text{m}$.

- Mặt cắt 11-11: chiều rộng mặt đường $B=10,0\text{m}$.

- Đường dạo, sân vườn và bãi đỗ xe được bố trí cụ thể trong các khu chức năng.

5.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật (cao độ Hải đồ)

a. Cốt nền xây dựng: $\geq +5,20\text{m}$.

b. Thoát nước mưa

- Phương án thoát nước: Nước mưa thoát riêng nước thải.

- Nguồn tiếp nhận: Nước mưa được thu gom và thoát ra các mương hở bao quanh khu đất về phía Nam, Đông và Tây thông qua 4 điểm đầu nối (02 điểm đầu nối ở phía Tây và 02 điểm ở phía Đông).

- Mạng lưới đường cống: B400, B800.

5.4.3. Cấp nước

- Nguồn nước: từ đường ống cấp nước hiện hữu DN125mm trên đường số 17 - KCN Nam Đình Vũ đến.

- Mạng lưới đường ống: DN150 đến DN25.

- Mạng lưới chữa cháy: được thiết kế phù hợp với các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

5.4.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải

- Giải pháp: Thoát nước thải riêng hoàn toàn.

- Nước thải xử lý bằng bể tự hoại cục bộ trước khi thoát vào ống thoát nước thải D280mm hiện trạng dưới tuyến đường số 17 - KCN Nam Đình Vũ.

- Mạng lưới đường cống: D200.

b. Vệ sinh môi trường:

- Phân loại CTR: Phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải thành 2 nguồn chính là chất thải rắn sinh hoạt hữu cơ (thu gom hằng ngày) và chất thải rắn 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 với cự ly không quá 100m. Xây dựng nhà lưu chứa chất thải rắn, các loại chất thải rắn khác nhau sẽ được đơn vị chức năng tương ứng thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn cấp thành phố.

5.4.4. Cấp điện và chiếu sáng

a. Cấp điện

- Nguồn điện: từ tuyến 22kV hiện hữu trên Đường số 17 - KCN Nam Đình Vũ.

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp: Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm² đầu nối từ đường dây 22kV hiện hữu trên Đường số 17 - KCN Nam Đình Vũ cấp điện cho trạm biến áp xây mới.

+ Lưới hạ áp: tiết diện từ 0,4kV – CU/XPLE/PVC 2x10mm²; 0,4kV – CU/XPLE/PVC 4x25mm² đến 4x240mm².

- Trạm biến áp: Xây dựng trạm biến 22/0,4kV, áp công suất 2x1500kVA.

b. Chiếu sáng:

- Nguồn điện: từ trạm biến áp dự kiến thông qua 02 tủ điều khiển chiếu sáng đặt tại nhà bảo vệ 02 và 03.

- Lưới điện: tiết diện 0,4kV-Cu/XLPE/PVC 4x10mm²

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led, công suất 100W, khoảng cách trung bình 27m/đèn.

- Điều khiển hệ thống: tự động theo thời gian.

5.4.5. Thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc của dự án được đầu nối với tuyến cáp hiện hữu trên đường số 22 - KCN Nam Đình Vũ

5.5. Đánh giá môi trường chiến lược.

- Nội dung đánh giá môi trường chiến lược được quy định tại hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo 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 phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 18 – Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ theo quy định.

- Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong đồ án quy hoạch;

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ 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.

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

Nơi nhận:

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

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Bùi Ngọc Hải

Hải Phòng, ngày 04 tháng 6 năm 2021

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2551/QĐ-BQL ngày 04 / 6 /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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-BQL ngày / 6 /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 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

Điều 2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô khu vực quy hoạch

1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

a. *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch có vị trí thuộc lô CN4 - 01 khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (Khu 1), khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường

Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (gọi tắt là KCN Nam Đình Vũ (khu 1)).

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp khu đất trống thuộc KCN Nam Đình Vũ (Khu 1);
- Phía Nam: giáp Đường số 17 KCN Nam Đình Vũ (Khu 1);
- Phía Đông: giáp Đường số 22 KCN Nam Đình Vũ (Khu 1);
- Phía Tây: giáp Đường số 20 KCN Nam Đình Vũ (Khu 1).

2. Quy mô, diện tích: Diện tích khu vực lập quy hoạch: 100.000 m² (10 ha).

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)
I	Đất xây dựng công trình nhà máy		
1	NX A	Nhà xưởng A	58.266,98
2	NX B	Nhà xưởng B	16.231,23
3	NX C	Nhà xưởng C	12.710,80
4	NX D	Nhà xưởng D	3.228,95
5	NX E	Nhà xưởng E	13.392,80
			12.703,20
II	Đất xây dựng công trình phụ trợ		
1	BV 1	Nhà bảo vệ 1	1.440,00
2	BV 2	Nhà bảo vệ 2	59,00
3	BV 3	Nhà bảo vệ 3	33,00
4	NPT	Nhà xe - Nhà phụ trợ - Bể nước ngầm	33,00
5	HR	Hàng rào	1.020,00
			295,00
TỔNG			59.706,98

Điều 4. Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)	MĐXDTĐ (%)	TCTĐ (Tầng)	HSSĐĐ (LẦN)	Cốt xây dựng
I	Đất xây dựng công trình						
1	NX1	Nhà xưởng 1	59.706,98				
2	NX2	Nhà xưởng 2	16.231,23	100	2	2	+ 5,2m
3	NX3	Nhà xưởng 3	12.710,80	100	2	2	+ 5,2m
4	NX4	Nhà xưởng 4	3.228,95	100	2	2	+ 5,2m
5	NX5	Nhà xưởng 5	13.392,80	100	2	2	+ 5,2m
6	BV1	Nhà bảo vệ 1	12.703,20	100	2	2	+ 5,2m
7	BV2	Nhà bảo vệ 2	59,00	100	1	1	+ 5,2m
8	BV3	Nhà bảo vệ 3	33,00	100	1	1	+ 5,2m
9	NPT	Nhà xe - Nhà phụ	33,00	100	1	1	+ 5,2m
			1.020,00	100	2	2	+ 5,2m

		trợ - Bể nước ngầm					
10	HR	Hàng rào	295,00	100	1	1	+ 5,2m
II	Đất cây xanh		20.293,30				
	CX1	Cây xanh	2.886,42	-	-	-	-
	CX2	Cây xanh	2.573,02	-	-	-	-
	CX3	Cây xanh	1.168,51	-	-	-	-
	CX4	Cây xanh	2.274,64	-	-	-	-
	CX5	Cây xanh	2.461,79	-	-	-	-
	CX6	Cây xanh	2.851,65	-	-	-	-
	CX7	Cây xanh	2.739,72	-	-	-	-
	CX8	Cây xanh	3.337,55	-	-	-	-
III	Đất giao thông nội bộ + sân bãi đỗ xe ngoài trời		19.999,72				+ 5,2m
	TỔNG		100.000,00				

Ghi chú: MĐXDTĐ: Mật độ xây dựng tối đa.

HSSĐĐ: Hệ số sử dụng đất.

TCTĐ: Tầng cao tối đa

Cốt xây dựng tính theo Cao độ hải đồ.

Điều 5. Chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

***/ Quy định chung:**

- Cốt xây dựng: $\geq + 5,20\text{m}$ (hệ cao độ Hải đồ).
- Chiều cao xây dựng công trình, cốt sàn tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình có cùng tính chất, chức năng: áp dụng thống nhất trong toàn khu.

***/ Quy định cụ thể:**

- Công trình nhà xưởng:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 02 tầng (tương đương khoảng 13,0m).
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa + 6,5 m (so với cốt sàn tầng 1)
- Công trình nhà bảo vệ:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng (tương đương khoảng 4,0m).
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa + 3,5m (so với cốt sàn tầng 1)
- Công trình nhà xe – Nhà phụ trợ - bể nước ngầm:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 02 tầng (tương đương khoảng 8,2m).
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)

- + Cốt trần tầng 1: tối đa + 4,5m (so với cốt sàn tầng 1)
- Hàng rào:
 - + Chiều cao xây dựng hàng rào: tối đa 01 tầng (tương đương khoảng 2,7m).
 - Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, thông thoáng, đường nét cách điệu.
 - Hàng rào công trình: xây dựng công, tường rào.
 - Vật liệu xây dựng công trình: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương.

Điều 6. 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.

Stt	Tên đường (mặt cắt)	Chiều rộng lộ giới (m)	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng)		Ghi chú
			Hè trái	Mặt đường	Hè phải	Dải phân cách	Hè trái (m)	Hè phải (m)	
1	Mặt cắt 1-1	34	5	2x10,5	5	3	6	6	Phía Tây khu vực quy hoạch
2	Mặt cắt 2-2	36	5	2x10,5	5	5	6	6	Phía Đông khu vực quy hoạch
3	Mặt cắt 3-3	23	4	15,0	4	0	6	6	Phía Nam khu vực quy hoạch
4	Mặt cắt 4-4	3,5	0	3,5	0	0	0	3,5	Đường nội bộ
5	Mặt cắt 5-5	3,5	0	3,5	0	0	0	0	Đường nội bộ
6	Mặt cắt 6-6	5,5	0	3,5	0	0	0	0	Đường nội bộ
7	Mặt cắt 7-7	3,5	0	3,5	0	0	0	0	Đường nội bộ
8	Mặt cắt 8-8	9,0	0	3,5	0	0	0	0	Đường nội bộ
9	Mặt cắt 9-9	3,5	0	3,5	0	0	3,5	0	Đường nội bộ
10	Mặt cắt 10-10	3,5	0	3,5	0	0	0	3,0	Đường nội bộ
11	Mặt cắt 11-11	10	0	3,5	0	0	0	0	Đường nội bộ
12	Mặt cắt 12-12	3,5	0	3,5	0	0	3,0	0	Đường nội bộ

- 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.

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 người khuyết tật 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 7: 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 8. Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

1. Quy định bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

- Trong phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch không có công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

2. Quy định bảo vệ môi trường

- Xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn trong phạm vi lập quy hoạch. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn.
- Đảm bảo hành lang cách ly, đảm bảo diện tích cây xanh nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn phát sinh từ giao thông.
- Tổ chức quan trắc môi trường để đánh giá và xử lý kịp thời, hiệu quả xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.
- Tuyên truyền nâng cao ý thức tự nguyện tham gia vào công tác bảo vệ môi trường của công nhân.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Kế hoạch tổ chức thực hiện.

- Giao phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng và các phòng ban liên quan căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ trong KCN Nam Đình Vũ (Khu 1) 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 18 - Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ trong KCN Nam Đình Vũ (Khu 1) 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 Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty TNHH phát triển công nghiệp BW Nam Đình Vũ; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *pm*

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Bùi Ngọc Hải