

Số: 154 /QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 29 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng tại Lô L1.1, L1.2, L1.3, L1.4, L1.27, L1.28, L1.29, L1.30 Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

Căn cứ 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 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 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 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 66/QĐ-UBND ngày 15/01/2007 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng; 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 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 009 ký ngày 30/10/2006 giữa Công ty Liên doanh Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng và Công ty TNHH ô tô Huazhong Việt Nam;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CR 358214 (số vào sổ cấp GCN: CT09470) ngày 07/6/2019 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH ô tô Huazhong Việt Nam;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án 5422813943 chứng nhận lần đầu ngày 30/10/2006, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 13 ngày 23/8/2021 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến của tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư tham gia vào nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng;

Xét đề nghị của Công ty TNHH ô tô Huazhong Việt Nam tại Tờ trình số 16/TT-CT ngày 04/4/2022 (bổ sung hồ sơ quy hoạch ngày 21/4/2022); Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 54/TTr-QHXD ngày 26/4/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng tại Lô L1.1, L1.2, L1.3, L1.4, L1.27, L1.28, L1.29, L1.30, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng.

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

a) **Vị trí:** Khu vực quy hoạch thuộc Lô L1.1, L1.2, L1.3, L1.4, L1.27, L1.28, L1.29, L1.30, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Tây Bắc giáp đường nội bộ khu công nghiệp;
- Phía Đông Bắc giáp lô đất L1.5 và L1.26;
- Phía Tây Nam giáp lô đất TB4 và CX4;
- Phía Đông Nam giáp đường nội bộ khu công nghiệp.

3. Quy mô:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: 69.103,5 m².

4. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

Là Dự án sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng được quy hoạch thành các khu chức năng như sau:

Các loại đất, diện tích và tỷ lệ xây dựng trong khu vực nghiên cứu được cụ thể theo bảng cân bằng đất như sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	40.774,5	59,00
2	Đất cây xanh	15.625,4	22,61
3	Đất giao thông, sân đường nội bộ	12.703,6	18,39
TỔNG		69.103,5	100,00

BẢNG THỐNG KÊ CÁC LÔ ĐẤT

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ	
						DIỆN TÍCH MẶT BẰNG MÁI (M2)	TÌNH HÌNH XÂY DỰNG
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		40.774,50		59,00		
	Nhà xưởng sản xuất	XD1	13.061,00	1		13.071,07	Công trình hiện trạng
	Nhà văn phòng	XD2	462,00	3		509,9	
	Nhà làm việc của chuyên gia	XD3	634,00	6		633,64	
	Nhà xưởng số N2	XD4	10.980,00	1		11.295,3	
	Nhà kho N4	XD5	729,00	1		740,95	
	Mái che lối vào	XD6	4.012,70	1			Công trình xây mới
	Nhà xưởng sản xuất	XD7	2.678,60	1			
	Nhà xưởng sản xuất	XD8	2.281,40	1			
	Nhà xưởng sản xuất	XD9	5.199,80	1			Công trình hiện trạng
	Bể nước PCCC	XD10	112,50	1			
	Nhà vệ sinh	XD11	81,60	1			Công trình xây mới
	Trạm biến áp	XD12	133,90	1		134,26	Công trình hiện trạng
	Nhà bơm	XD13	143,70	1		143,70	
	Nhà máy nén khí	XD14	70,60	1		67,38	
	Nhà rác	XD15	142,00	1			Công trình xây mới
	Nhà rác	XD16	51,70	1			
2	ĐẤT CÂY XANH		15.625,40		22,61		
		CX1	1.633,00				
		CX2	1.803,60				
		CX3	1.297,60				
		CX4	8.473,90				
		CX5	482,80				
		CX6	174,90				
		CX7	144,40				
		CX8	222,80				

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M ²)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ	
						DIỆN TÍCH MẶT BẰNG MÁI (M ²)	TÌNH HÌNH XÂY DỰNG
		CX9	310,50				
		CX10	182,70				
		CX11	248,70				
		CX12	48,10				
		CX13	53,10				
		CX14	549,3				
3	ĐẤT GIAO THÔNG, SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ		12.703,60		18,39		
		GT	12.703,60				
TỔNG			69.103,50		100,00		

- Mật độ xây dựng gộp của nhà máy: 59,00%

- Hệ số sử dụng đất: 0,65 lần.

- Tỷ lệ cây xanh: 22,61%.

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, kiến trúc, cảnh quan:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng bao gồm:

- Đất xây dựng công trình: diện tích 40.774,5 m² chiếm 59,0% diện tích đất dự án.

Các công trình trong khu vực nghiên cứu bao gồm:

+ Khối nhà điều hành và sản xuất: nhà văn phòng, nhà xưởng sản xuất, nhà phụ trợ, nhà kho;

+ Khối nhà phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật: nhà vệ sinh, bể nước, nhà rác, trạm biến áp;

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 15.625,4 m² chiếm 22,61% 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.

- Đất giao thông, sân đường nội bộ: diện tích 12.703,6 m² chiếm 18,39% diện tích đất dự án.

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

- Công trình điểm nhấn: trong phạm vi nhà máy, các công trình có chiều cao tầng bằng nhau và cùng hình thức kiến trúc nên đồ án không xác định công trình điểm nhấn.

- Chiều cao xây dựng công trình: được xác định cụ thể trong thiết kế công trình.

- 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: 01/2021/BXD.

- Màu sắc chủ đạo công trình: sáng, nhẹ.

5.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cốt nền xây dựng: $\geq +4,2\text{m}$ (cao độ Hải đồ).

b) 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 khu công nghiệp rồi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Mạng lưới đường cống: kích thước D1000.

5.4.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường phía Tây Bắc (mặt cắt 1-1): có lộ giới 34,5m trong đó lòng đường rộng $B=11,25 \times 2 = 22,5\text{m}$; vỉa hè $H=5 \times 2 = 10\text{m}$, dải cây xanh = 2m.

+ Đường phía Đông Nam (mặt cắt 2-2): có lộ giới 21,25m trong đó lòng đường rộng $B=11,25\text{m}$; vỉa hè $H=2 \times 5 = 10\text{m}$.

- Giao thông nội bộ:

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

+ Mặt cắt 4-4: chiều rộng mặt đường $B=12,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5: chiều rộng mặt đường $B=15,0\text{m}$.

5.4.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Nguồn nước cấp cho nhà máy từ nguồn nước hiện trạng của khu công nghiệp trên tuyến đường nội bộ.

- Công trình đầu mối: Xây dựng 01 bể chứa nước phục vụ sản xuất và chữa cháy và giữ nguyên nhà bơm hiện trạng.

- Điểm đầu nối: Giữ nguyên điểm đầu cấp nước hiện trạng cho dự án trên trục đường phía Bắc khu vực nghiên cứu.

- Mạng lưới đường ống: DN50÷DN100.

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

5.4.4. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp hiện trạng của khu công nghiệp

- Trạm biến áp: Giữ nguyên trạm biến áp hiện có cấp nguồn cho dự án.

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp: Giữ nguyên lưới điện 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm².

+ Lưới hạ áp: Giữ nguyên lưới điện 0,4kV hiện có.

- Chiều sáng: Giữ nguyên lưới điện chiều sáng hiện có.

5.4.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải

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

- Hướng thoát: Nước thải thu về khu xử lý nước thải trong công nghiệp, sau khi xử lý sơ bộ đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận được đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

- Mạng lưới đường cống: giữ nguyên kích thước đường cống hiện trạng

b) 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: trong quá trình vận hành, quản lý tòa nhà có bộ phận thu gom CTR. Sau đó, CTR được thu gom và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố.

5.4.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của Dự án được nối ghép vào mạng viễn thông chung khu công nghiệp đảm bảo dung lượng cho dự án.

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.

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 ô tô Huazhong Việt Nam và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng theo quy định.

- Công ty TNHH ô tô Huazhong 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 sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng 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 ô tô Huazhong Việt Nam có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng xem xét, giải quyết theo quy định.

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

Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Trưởng các Phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty TNHH ô tô Huazhong Việt Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *[Signature]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Đồ Sơn;
- TB, các PTB;
- Lưu VP, QHXD. *[Signature]*

**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 sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng tại Lô L1.1, L1.2, L1.3, L1.4, L1.27, L1.28, L1.29, L1.30, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1311 /QĐ-BQL ngày 29 / 4 /2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

1. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng ban hành kèm theo Quyết định số 1311 /QĐ-BQL ngày 29 / 4 /2022 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 sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng đã được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Tây Bắc giáp đường nội bộ khu công nghiệp;
- Phía Đông Bắc giáp lô đất L1.5 và L1.26;
- Phía Tây Nam giáp lô đất TB4 và CX4;

- Phía Đông Nam giáp đường nội bộ khu công nghiệp.

2. Quy mô nghiên cứu: 69.103,5 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 sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng đã được Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số /BQL-QĐ ngày / /2022, 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	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)	GHI CHÚ
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		40.774,50	
	Nhà xưởng sản xuất	XD1	13.061,00	Công trình hiện trạng
	Nhà văn phòng	XD2	462,00	
	Nhà làm việc của chuyên gia	XD3	634,00	
	Nhà xưởng số N2	XD4	10.980,00	
	Nhà kho N4	XD5	729,00	
	Mái che lối vào	XD6	4.012,70	Công trình xây mới
	Nhà xưởng sản xuất	XD7	2.678,60	
	Nhà xưởng sản xuất	XD8	2.281,40	
	Nhà xưởng sản xuất	XD9	5.199,80	
	Bể nước PCCC	XD10	112,50	Công trình hiện trạng
	Nhà vệ sinh	XD11	81,60	Công trình xây mới
	Trạm biến áp	XD12	133,90	Công trình hiện trạng
	Nhà bơm	XD13	143,70	
	Nhà máy nén khí	XD14	70,60	
	Nhà rác	XD15	142,00	Công trình xây mới
	Nhà rác	XD16	51,70	
II	ĐẤT CÂY XANH		15.625,40	
		CX1	1.633,00	
		CX2	1.803,60	
		CX3	1.297,60	
		CX4	8.473,90	

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)	GHI CHÚ
		CX5	482,80	
		CX6	174,90	
		CX7	144,40	
		CX8	222,80	
		CX9	310,50	
		CX10	182,70	
		CX11	248,70	
		CX12	48,10	
		CX13	53,10	
		CX14	549,3	
III	ĐẤT GIAO THÔNG, SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ		12.703,60	
		GT	12.703,60	
TỔNG			69.103,50	

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:

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Cốt xây dựng (cao độ Hải đồ)
XD1	Nhà xưởng sản xuất	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD2	Nhà văn phòng	100	3	3	$\geq +4,2\text{m}$
XD3	Nhà làm việc của chuyên gia	100	6	6	$\geq +4,2\text{m}$
XD4	Nhà xưởng số N2	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD5	Nhà kho N4	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD6	Mái che lối vào	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD7	Nhà xưởng sản xuất	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD8	Nhà xưởng sản xuất	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD9	Nhà xưởng sản xuất	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD10	Bể nước PCCC	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD11	Nhà vệ sinh	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD12	Trạm biến áp	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD13	Nhà bơm	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD14	Nhà máy nén khí	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD15	Nhà rác	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$
XD16	Nhà rác	100	1	1	$\geq +4,2\text{m}$

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

*** Quy định chung:**

- Cốt xây dựng: $\geq +4,2\text{m}$ (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 các công trình xây mới:**

- Công trình nhà xưởng sản xuất:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng;
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa $+ 0,45\text{m}$ (so với cốt xây dựng);
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa $+ 10,0\text{m}$ (so với cốt sàn tầng 1).
- Công trình mái che lối vào:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng;
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa $+ 0,45\text{m}$ (so với cốt xây dựng);
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa $+ 10,0\text{m}$ (so với cốt sàn tầng 1).
- Công trình nhà vệ sinh, nhà rác:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng;
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa $+ 0,45\text{m}$ (so với cốt xây dựng);
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa $+ 5,0\text{m}$ (so với cốt sàn tầng 1).

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 $3,0\text{m}$, 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.

- Hè phố, đường dạo phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho sử dụng.

- Hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn.

- Cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị.

Điều 8. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm:

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị:

Stt	Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
I	Khoảng cách theo chiều ngang (m)					
1	Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
6	Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1
II	Khoảng cách theo chiều đứng (m)					
1	Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và các quy định khác có liên quan.

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 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 sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng tại Lô L1.1, L1.2, L1.3, L1.4, L1.27, L1.28, L1.29, L1.30, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng và Quy định quản lý đã được phê duyệt 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 sản xuất xe ô tô tải, ô tô con và xe chuyên dùng tại Lô L1.1, L1.2, L1.3, L1.4, L1.27, L1.28, L1.29, L1.30, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, quận Đồ Sơn, 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.

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 ô tô Huazhong Việt Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Chu Đức Anh