

Số: 3570/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 13 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà máy Photocopy và máy in tại Lô IN1-1 và IN1-3, Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, 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 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải đến năm 2025;

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

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 3251/QĐ-UBND ngày 28/11/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Dự án Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP 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 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;

12

Căn cứ Hợp đồng thuê đất và hạ tầng trong khu công nghiệp số 005/2012/LA/MCSD/VSIP HP ngày 08/11/2012; thỏa thuận bổ sung ký ngày 08/11/2012 và thỏa thuận bổ sung lần 2 ký ngày 26/3/2013 giữa Công ty TNHH VSIP Hải Phòng và Công ty TNHH Fuji Xerox Hải Phòng, thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật kèm theo;

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 xây dựng nhà máy Photocopy và máy in ngày 15/3/2021;

Xét đề nghị của Công ty TNHH FUJIFILM MANUFACTURING HẢI PHÒNG (tên cũ là Công ty TNHH Fuji Xerox Hải Phòng) tại Tờ trình số 02/TTr-CT ngày 09/8/2021; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 13/TTr-QHXD ngày 11/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà máy Photocopy và máy in với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

“Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà máy Photocopy và máy in tại Lô IN1-1 và IN1-3, Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng”

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

Khu vực quy hoạch thuộc Lô IN1-1 và IN1-3, Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng.

Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp với lô IN1-6A* thuộc Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng;

- Phía Đông giáp với lô IN2-1A, Lô IN2-2* thuộc Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng;

- Phía Nam giáp với lô P1-M2A thuộc Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng;

- Phía Tây giáp với lô IN1-2 thuộc Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng.

3. Quy mô:

Quy mô nghiên cứu: Diện tích nghiên cứu khoảng 176.700,00m².

4. Tính chất, chức năng:

Dự án xây dựng nhà máy Photocopy và máy in.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Nhà máy Photocopy và máy in được chia làm 2 khu:

- Khu đất xây dựng nhà máy (Khu A): Diện tích 110.347,81m² bao gồm đất xây dựng công trình, đất cây xanh cảnh quan và đất giao thông, sân bãi.
- Khu đất dự trữ phát triển (Khu B): Diện tích 66.352,19m² đất trống để bố trí công trình, cây xanh, giao thông, sân bãi khi nhà máy mở rộng.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
A	KHU ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY	110.347,81	62,45
I	Đất xây dựng công trình	62.872,03	
1	Khối nhà điều hành và sản xuất	54.993,83	
2	Khối nhà phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật	7.878,20	
II	Đất cây xanh cảnh quan	22.923,46	
III	Công trình bảo vệ và nhà hút thuốc	441,68	
IV	Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe	24.110,64	
B	KHU ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	66.352,19	37,55
	TỔNG DIỆN TÍCH	176.700,00	100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT KHU A

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO	GHI CHÚ
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		62.872,03	56,98		
I.1	Khối nhà điều hành và sản xuất		54.993,83			
1	Nhà văn phòng	VP	2.196,22		2	Hiện trạng
2	Nhà máy chính	NX	47.518,21		1	Hiện trạng
3	Nhà phụ trợ	PT	1.713,80		1	Hiện trạng
4	Nhà kho	NK	3.565,60		1	Hiện trạng
I.2	Khối nhà phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật		7.878,20			
1	Khu vực nhà xe số 1	DX1	4.356,60		1	
	- Nhà để xe số 1 hiện trạng	DX1.1	2.937,60		1	Hiện trạng
	- Phần mở rộng nhà xe số 1 phía tây	DX1.2	768,00		1	
	- Phần mở rộng nhà xe số 1 phía bắc	DX1.3	651,00		1	
2	Khu vực nhà xe số 2	DX2	1.989,40		2	
	- Nhà để xe số 2 hiện trạng	DX2.1	1.764,40		2	Hiện trạng

	- Phần mở rộng nhà xe số 2	DX2.2	225,00		2	
3	Nhà xe tạm số 3	DX3	620,00		1	Hiện trạng
4	Nhà vệ sinh	WC	55,44		1	Hiện trạng
5	Bể nước	BN	203,32		1	Hiện trạng
6	Khu vực kho rác số 1	KR1	85,47		1	Hiện trạng
7	Khu vực kho rác số 2	KR2	278,82		1	
	- Kho rác số 2	KR2.1	191,40		1	Hiện trạng
	- Mái che lối vào kho rác số 2	KR2.2	87,42		1	Hiện trạng
8	Kho rác và kho gas số 3	KR3	24,50		1	
9	Trạm xử lý nước thải	NT	264,65		1	
II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		22.923,46	20,77		
1	Cây xanh cảnh quan 1	CX1	12.699,21			
2	Cây xanh cảnh quan 2	CX2	10.224,25			
III	CÔNG TRÌNH BẢO VỆ VÀ NHÀ HÚT THUỐC		441,68	0,40		
1	Nhà bảo vệ số 1 có mái che	BV1	229,56		1	Hiện trạng
2	Nhà bảo vệ số 2	BV2	66,06		1	Hiện trạng
3	Nhà bảo vệ số 3	BV3	66,06		1	Hiện trạng
4	Nhà hút thuốc số 1	HT1	20,00		1	
5	Nhà hút thuốc số 2	HT2	20,00		1	
6	Nhà hút thuốc số 3	HT3	20,00		1	
7	Nhà hút thuốc số 4	HT4	20,00		1	
IV	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ BÃI ĐỖ XE	GT	24.110,64	21,85		
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU A		110.347,81	100,00		

QUY ĐỊNH CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT KHU B

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	≤39.811,31	≤60,00
II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	≥13.270,44	≥20,00
IV	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ BÃI ĐỖ XE	≤13.270,44	
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU B	66.352,19	

*** Ghi chú:**

Khi triển khai thủ tục đầu tư xây dựng trên khu đất dự trữ phát triển, chủ đầu tư phải lập điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết này, trong đó bố trí cụ thể các công trình, cây xanh và giao thông trên khu đất dự trữ phát triển đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch theo quy định, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

pm

5.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà máy photocopy và máy in bao gồm:

* Khu vực đất xây dựng nhà máy (Khu A):

- **Đất xây dựng công trình:** Diện tích 62.872,03m² chiếm 56,98% diện tích đất xây dựng nhà máy.

Các công trình trong khu vực nghiên cứu bao gồm:

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

+ Khối nhà phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật: Nhà để xe, nhà vệ sinh, bể nước, kho rác, trạm xử lý nước thải;

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 22.923,46m² chiếm 20,77% diện tích đất xây dựng nhà máy.

Khu đất cây xanh bố trí bao bọc xung quanh công trình kết hợp với hệ thống giao thông tạo cảnh quan thoáng đãng cho khu vực. Các loại cây trồng được lựa chọn phù hợp với điều kiện của địa phương và phù hợp với cảnh quan tổng thể khu vực, ưu tiên trồng cây ăn quả trong nhà máy.

- **Công trình bảo vệ và nhà hút thuốc:** Tổng diện tích 441,68m², chiếm 0,40% diện tích đất xây dựng nhà máy.

- **Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe:** Diện tích 24.110,64m² chiếm 21,85% diện tích đất xây dựng nhà máy. Bao gồm đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe sử dụng trong khuôn viên khu vực nghiên cứu.

* Khu vực đất dự trữ phát triển (Khu B): Diện tích 66.352,19m² đất trống để bố trí công trình, cây xanh, giao thông, sân bãi khi nhà máy mở rộng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a. **Cốt nền xây dựng:** $\geq +2,60\text{m}$ (cao độ lục địa).

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 dự án rồi thoát ra tuyến kênh tiêu nước B1500 chung của khu công nghiệp và thoát ra sông Cấm.

- Mạng lưới đường cống: Kích thước B300- D800.

6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường phía Nam (mặt cắt 1-1): Chiều rộng nền đường $B_n=50,0\text{m}$ (Lòng đường $B=2 \times 15,0\text{m}=30,0\text{m}$; Vĩa hè $H=2 \times 5,0\text{m}=10,0\text{m}$; dải phân cách: $10,0\text{m}$). Hành lang cây xanh cách ly hai bên $2 \times 20\text{m}=40,0\text{m}$.

+ Đường phía Đông và phía Bắc (mặt cắt 2-2): Chiều rộng nền đường $B_n=36,0\text{m}$ (lòng đường $B=2 \times 11,0\text{m}=22,0\text{m}$; vỉa hè $H=2 \times 5,0\text{m}=10,0\text{m}$; dải phân cách: $4,0\text{m}$). Hành lang cây xanh cách ly hai bên $2 \times 10\text{m}=20,0\text{m}$.

+ Đường phía Tây (mặt cắt 3-3): Chiều rộng nền đường $B_n=26,0\text{m}$ (Lòng đường $B=2 \times 7,5\text{m}=15,0\text{m}$; Vỉa hè $H=2 \times 5,5\text{m}=11,0\text{m}$).

- Giao thông nội bộ (không có vỉa hè):

+ Mặt cắt 4-4: Chiều rộng mặt đường $B=8,5\text{m}-19,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5: Chiều rộng mặt đường $B=4,0\text{m}-8,0\text{m}$.

6.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng (công suất $Q=39.000\text{m}^3/\text{ngđ}$).

- Công trình đầu mối: Giữ nguyên bể chứa nước và trạm bơm hiện trạng.

- Điểm đầu nối: Giữ nguyên điểm đầu cấp nước hiện trạng cho dự án vào tuyến ống D400 chạy phía Đông khu vực nghiên cứu.

- Mạng lưới đường ống: DN160, PPR DN90÷DN25.

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

6.4. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110/22kV khu công nghiệp Thủy Nguyên (VSIP), công suất hiện trạng 63MVA thông qua điểm đầu hiện có phía Nam dự án (công suất dự kiến $2 \times 63\text{MVA}$ - theo Quyết định số 4274/QĐ-BCT ngày 14/11/2018 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực thành phố Hải Phòng giai đoạn 2016-2025 có xét đến năm 2035 - quy hoạch phát triển hệ thống điện 110 KV).

- Trạm biến áp: Giữ nguyên công suất trạm 22/0,4kV hiện có cấp nguồn cho dự án.

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp: Giữ nguyên lưới điện 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC $3 \times 240\text{mm}^2$.

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

- Chiếu sáng: Giữ nguyên lưới điện chiếu sáng hiện có.

6.5. 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 bể xử lý trong dự án, sau khi xử lý sơ bộ đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận, nước thải được thoát về Trạm xử lý nước thải Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng.

- 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).

ms

- 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.

6.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của Dự án được nối ghép vào mạng viễn thông chung Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng đảm bảo dung lượng cho dự án.

7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

Nội dung đánh giá tác động môi trường chiến lược được quy định tại hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

Giao Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng phối hợp với Công ty TNHH FUJIFILM MANUFACTURING HẢI PHÒNG và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà máy Photocopy và máy in đã được phê duyệt.

- Công ty TNHH FUJIFILM MANUFACTURING HẢI PHÒNG và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong đồ án quy hoạch; đảm bảo nghiên cứu đúng chỉ giới khu đất, tuân thủ các quy định hiện hành về quy hoạch, xây dựng và các quy định khác theo pháp luật hiện hành.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà máy Photocopy và máy in 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 FUJIFILM MANUFACTURING HẢI PHÒNG 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 FUJIFILM MANUFACTURING HẢI PHÒNG và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /*pm*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Thủy Nguyên;
- Công ty TNHH VSIP HẢI PHÒNG;
- 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 xây dựng nhà máy
Photocopy và máy in tại Lô IN1-1 và IN1-3, Khu đô thị công nghiệp
và dịch vụ VSIP Hải Phòng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 553/QĐ-BQL ngày 13/8/2021
của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà máy Photocopy và máy in ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-BQL ngày / 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 xây dựng nhà máy Photocopy và máy in đã được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp với lô IN1-6A* thuộc khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng;

12

- Phía Đông giáp với lô IN2-1A, Lô IN2-2* thuộc khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng;
- Phía Nam giáp với lô P1-M2A thuộc khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng;
- Phía Tây giáp với lô IN1-2 thuộc khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng;

2. Quy mô nghiên cứu: Diện tích nghiên cứu 176.700,00m²;

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 xây dựng nhà máy Photocopy và máy in đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số /BQL-QĐ ngày /8/2021, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch.

- Khu đất xây dựng nhà máy (Khu A): Diện tích 110.347,81m² bao gồm đất xây dựng công trình, đất cây xanh cảnh quan và đất giao thông, sân bãi.
- Khu đất dự trữ phát triển (Khu B): Diện tích 66.352,19m² đất trống để bố trí công trình, cây xanh, giao thông, sân bãi khi nhà máy mở rộng.

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT KHU A

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		62.872,03
I.1	Khối nhà điều hành và sản xuất		54.993,83
1	Nhà văn phòng	VP	2.196,22
2	Nhà máy chính	NX	47.518,21
3	Nhà phụ trợ	PT	1.713,80
4	Nhà kho	NK	3.565,60
I.2	Khối nhà phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật		7.878,20
1	Khu vực nhà xe số 1	DX1	4.356,60
	- Nhà để xe số 1 hiện trạng	DX1.1	2.937,60
	- Phần mở rộng nhà xe số 1 phía tây	DX1.2	768,00
	- Phần mở rộng nhà xe số 1 phía bắc	DX1.3	651,00
2	Khu vực nhà xe số 2	DX2	1.989,40
	- Nhà để xe số 2 hiện trạng	DX2.1	1.764,40

me

	- Phần mở rộng nhà xe số 2	DX2.2	225,00
3	Nhà xe tạm số 3	DX3	620,00
4	Nhà vệ sinh	WC	55,44
5	Bể nước	BN	203,32
6	Khu vực kho rác số 1	KR1	85,47
7	Khu vực kho rác số 2	KR2	278,82
	- Kho rác số 2	KR2.1	191,40
	- Mái che lối vào kho rác số 2	KR2.2	87,42
8	Kho rác và kho gas số 3	KR3	24,50
9	Trạm xử lý nước thải	NT	264,65
II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		22.923,46
1	Cây xanh cảnh quan 1	CX1	12.699,21
2	Cây xanh cảnh quan 2	CX2	10.224,25
III	CÔNG TRÌNH BẢO VỆ VÀ NHÀ HÚT THUỐC		441,68
1	Nhà bảo vệ số 1 có mái che	BV1	229,56
2	Nhà bảo vệ số 2	BV2	66,06
3	Nhà bảo vệ số 3	BV3	66,06
4	Nhà hút thuốc số 1	HT1	20,00
5	Nhà hút thuốc số 2	HT2	20,00
6	Nhà hút thuốc số 3	HT3	20,00
7	Nhà hút thuốc số 4	HT4	20,00
IV	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ BÃI ĐỖ XE	GT	24.110,64
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU A		110.347,81

*** Ghi chú:**

Khi triển khai thủ tục đầu tư xây dựng trên khu đất dự trữ phát triển, chủ đầu tư phải lập điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết này, trong đó bố trí cụ thể các công trình, cây xanh và giao thông trên khu đất dự trữ phát triển đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch theo quy định, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Điều 5. Xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất

Quy định công trình xây dựng trong Khu vực đất xây dựng nhà máy (Khu A)

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TCTĐ (tầng)	MĐXD TĐ (%)	HSSĐĐ (lần)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	62.872,03			
I.1	Khối nhà điều hành và sản xuất	54.993,83			
1	Nhà văn phòng	2.196,22	2	100.00	1

Handwritten signature

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TCTĐ (tầng)	MĐXDTĐ (%)	HSSDDĐ (lần)
2	Nhà máy chính	47.518,21	1	100.00	1
3	Nhà phụ trợ	1.713,80	1	100.00	1
4	Nhà kho	3.565,60	1	100.00	
I.2	Khối nhà phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật	7.878,20			
1	Khu vực nhà xe số 1	4.356,60	1	100.00	1
	- Nhà để xe số 1 hiện trạng	2.937,60	1	100.00	1
	- Phần mở rộng nhà xe số 1 phía tây	768,00	1	100.00	1
	- Phần mở rộng nhà xe số 1 phía bắc	651,00	1	100.00	1
2	Khu vực nhà xe số 2	1.989,40	2	100.00	1
	- Nhà để xe số 2 hiện trạng	1.764,40	2	100.00	1
	- Phần mở rộng nhà xe số 2	225,00	2	100.00	1
3	Nhà xe tạm số 3	620,00	1	100.00	1
4	Nhà vệ sinh	55,44	1	100.00	1
5	Bể nước	203,32	1	100.00	1
6	Khu vực kho rác số 1	85,47	1	100.00	1
7	Khu vực kho rác số 2	278,82	1	100.00	1
	- Kho rác số 2	191,40	1	100.00	1
	- Mái che lối vào kho rác số 2	87,42	1	100.00	1
8	Kho rác và kho gas số 3	24,50	1	100.00	1
9	Trạm xử lý nước thải	264,65	1	100.00	
II	CÔNG TRÌNH BẢO VỆ VÀ NHÀ HÚT THUỐC	441,68			
1	Nhà bảo vệ số 1 có mái che	229,56	1	100.00	1
2	Nhà bảo vệ số 2	66,06	1	100.00	1
3	Nhà bảo vệ số 3	66,06	1	100.00	1
4	Nhà hút thuốc số 1	20,00	1	100.00	1
5	Nhà hút thuốc số 2	20,00	1	100.00	1
6	Nhà hút thuốc số 3	20,00	1	100.00	1
7	Nhà hút thuốc số 4	20,00	1	100.00	1

Chú thích:

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

m

- Quy định về đất trồng cây xanh: Không được phép xây dựng công trình kiên cố trong khu đất cây xanh, chỉ được phép xây dựng hệ thống đường dạo, hộp kỹ thuật, tượng, tranh cổ động trang trí... và hệ thống đèn trang trí, chiếu sáng với tính thẩm mỹ để tạo cảnh quan cho khu vực. Trồng cây xanh bóng mát tạo cảnh quan và cải thiện khí hậu cho môi trường xung quanh, ưu tiên trồng cây ăn quả trong nhà máy.

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

- Khối nhà điều hành và sản xuất:
 - + Tầng cao: 1-2 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,45m.
 - + Chiều cao các tầng: Theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.
- Khối nhà phụ trợ:
 - + Tầng cao: 1÷2 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân là 0,25m.
 - + Chiều cao các tầng: Theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.
- Cổng, tường rào: Xây dựng cho toàn khu vực
 - + Cổng: Xây dựng cổng mang nét đặc trưng riêng của nhà máy, chiều cao phải đảm bảo cho các loại phương tiện ra vào an toàn.
 - + Tường rào: Đảm bảo hài hoà với cảnh quan chung khu vực.

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

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

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

Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của dự án tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng đã được phê duyệt và QCVN 01/2021: Theo đó, chỉ giới xây dựng các công trình chính của dự án lùi tối thiểu 5m so với tường rào dự án. Cụ thể được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án Quy hoạch chi tiết của dự án.

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.

ms

- 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.

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.

pm

- 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 xây dựng nhà máy Photocopy và máy in 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.

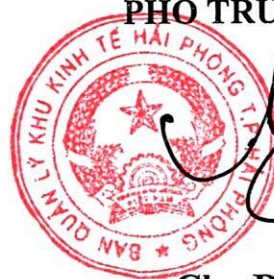
Điều 11. Hiệu lực và điều khoản thi hành.

Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà máy Photocopy và máy in 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 FUJIFILM MANUFACTURING HẢI PHÒNG và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Chu Đức Anh

