

Số: 3901/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 01 tháng 9 năm 2021

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy Shin-Etsu Việt Nam, Khu công nghiệp Đình Vũ, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, 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 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Hải An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050; số 09/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; số 913/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 về việc ủy quyền thực hiện các nhiệm vụ về quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trong các khu công nghiệp và khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Hợp đồng phân phối điện số PDA/003/2019/DCGE ngày 16/12/2020 giữa Công ty TNHH Năng lượng xanh Deep C và Công ty TNHH Vật



liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam;

Căn cứ Hợp đồng tiện ích nước số IIVN.32/17 ngày 25/08/2017 giữa Công ty TNHH Infra Induss Việt Nam và Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam và các phụ lục hợp đồng 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 ngày 24/8/2021;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam tại Tờ trình số 196/TTr-Shin-Etsu VN ngày 23/8/2021; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 15/TTr-QHXD ngày 01/9/2021.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy Shin-Etsu Việt Nam tại Khu công nghiệp Đình Vũ, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:**

“Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy Shin-Etsu Việt Nam”

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

Khu vực quy hoạch thuộc lô CN5.2D, Khu công nghiệp Đình Vũ, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp tuyến đường khu công nghiệp có mặt cắt 17,5 m;
- Phía Đông giáp với Nhà máy Dầu nhờn Petrolimex Đình Vũ và Công ty Cổ phần Hóa chất miền Bắc;

- Phía Nam tuyến đường khu công nghiệp có mặt cắt 17,0 m;

- Phía Tây giáp tuyến đường khu công nghiệp có mặt cắt lộ giới 34,0 m.

**3. Quy mô:**

Quy mô nghiên cứu: diện tích nghiên cứu khoảng 80.000,00 m<sup>2</sup>.

**4. Tính chất, chức năng:**

- Tính chất: Khu vực công nghiệp
- Chức năng: Nhà máy sản xuất vật liệu nam châm.

**5. Nội dung quy hoạch:**

**5.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

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 (%)    |
|-----|---------------------------------|------------------|--------------|
| I   | ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH         | 37.806,43        | 47,26        |
| 1   | Khối nhà sản xuất               | 32.172,98        |              |
| 2   | Khối nhà phụ trợ                | 4.619,82         |              |
| 3   | Đất dự trữ phát triển           | 1.013,63         |              |
| II  | CÔNG TRÌNH NHÀ BẢO VỆ           | 66,68            | 0,08         |
| III | ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN          | 16.255,18        | 20,32        |
| IV  | ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ, SÂN BÃI  | 25.871,71        | 32,34        |
|     | <b>TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH</b> | <b>80.000,00</b> | <b>100,0</b> |

**BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

| STT      | LOẠI ĐẤT                       | KÝ HIỆU | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ (%)    | TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng) | GHI CHÚ    |
|----------|--------------------------------|---------|-----------------------------|--------------|------------------------|------------|
| <b>I</b> | <b>ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b> |         | <b>37.806,43</b>            | <b>47,26</b> |                        |            |
| <b>1</b> | <b>Khối nhà sản xuất</b>       |         | <b>32.172,98</b>            |              |                        |            |
| 1.1      | Khu nhà xưởng 1                | SX1     | 7.114,85                    |              | 3                      | Hiện trạng |
| 1.2      | Khu nhà xưởng 2                | SX2     | 6.207,35                    |              | 2                      | Hiện trạng |
| 1.3      | Khu nhà xưởng 3                | SX3     | 9.440,42                    |              | 3                      | Hiện trạng |
| 1.4      | Khu nhà xưởng 4                | SX4     | 368,65                      |              | 2                      | Hiện trạng |
| 1.5      | Khu nhà xưởng 5                | SX5     | 474,50                      |              | 1                      | Hiện trạng |
| 1.6      | Khu nhà xưởng 6                | SX6     | 1.715,88                    |              | 2                      | Hiện trạng |
| 1.7      | Khu nhà xưởng 7                | SX7     | 1.164,36                    |              | 1                      | Hiện trạng |
| 1.8      | Khu nhà xưởng 8                | SX8     | 1.751,93                    |              | 1                      | Hiện trạng |
| 1.9      | Khu nhà xưởng 9                | SX9     | 288,01                      |              | 1                      | Hiện trạng |
| 1.10     | Khu nhà kho 1                  | SX10    | 934,39                      |              | 1                      | Hiện trạng |
| 1.11     | Khu nhà kho 2                  | SX11    | 2.712,64                    |              | 1                      | Hiện trạng |
| <b>2</b> | <b>Khối nhà phụ trợ</b>        |         | <b>4.619,82</b>             |              |                        |            |
| 2.1      | Nhà Văn phòng                  | PT1     | 588,42                      |              | 2                      | Hiện trạng |
| 2.2      | Nhà ăn                         | PT2     | 400,54                      |              | 2                      | Xây mới    |
| 2.3      | Phòng máy thổi khí 1           | PT3     | 10,00                       |              | 1                      | Hiện trạng |

|             |                                       |            |                  |               |          |                   |
|-------------|---------------------------------------|------------|------------------|---------------|----------|-------------------|
| 2.4         | Phòng máy thổi khí 2                  | PT4        | 11,00            |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.5         | Phòng lọc và khí nén                  | PT5        | 117,61           |               | 1        | Xây mới           |
| 2.6         | Phòng làm khô, bộ máy....             | PT6        | 691,99           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.7         | Khu bể số 1                           | PT7        | 564,78           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.8         | Khu bể số 2                           | PT8        | 186,74           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.9         | Khu bể số 3                           | PT9        | 31,23            |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.10        | Bể chứa Gas                           | PT10       | 110,12           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.11        | Khu xử lý nước thải                   | PT11       | 366,06           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.12        | Nhà phụ trợ số 1                      | PT12       | 145,86           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.13        | Nhà phụ trợ số 2                      | PT13       | 342,53           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.14        | Nhà phụ trợ số 3                      | PT14       | 241,22           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.15        | Bể chứa nước PCCC và nhà bơm          | PT15       | 79,08            |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.16        | Bồn dầu                               | PT16       | 27,30            |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.17        | Bộ máy phát điện                      | PT17       | 137,20           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.18        | Bộ máy xử lý khí thải                 | PT18       | 63,97            |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.19        | Bồn chứa khí Ni-tơ và Ar-gon          | PT19       | 143,72           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.20        | Trạm cân                              | PT20       | 186,45           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.21        | Nhà để xe số 1                        | PT21       | 102,50           |               | 1        | Hiện trạng        |
| 2.22        | Nhà để xe số 2                        | PT22       | 71,50            |               | 1        | Hiện trạng        |
| <b>3</b>    | <b>Đất dự trữ phát triển</b>          | <b>DT</b>  | <b>1.013,63</b>  |               | <b>-</b> |                   |
| <b>II</b>   | <b>CÔNG TRÌNH NHÀ BẢO VỆ</b>          |            | <b>66,68</b>     | <b>0,08</b>   |          |                   |
| <b>1</b>    | <b>Nhà bảo vệ số 1</b>                | <b>BV1</b> | <b>43,93</b>     |               | <b>1</b> | <b>Hiện trạng</b> |
| <b>2</b>    | <b>Nhà bảo vệ số 2</b>                | <b>BV2</b> | <b>22,75</b>     |               | <b>1</b> | <b>Hiện trạng</b> |
| <b>III</b>  | <b>ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN</b>         | <b>CX</b>  | <b>16.255,18</b> | <b>20,32</b>  | <b>1</b> |                   |
| <b>IV</b>   | <b>ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ, SÂN BÀI</b> | <b>GT</b>  | <b>25.871,71</b> | <b>32,34</b>  | <b>-</b> |                   |
| <b>TỔNG</b> |                                       |            | <b>80.000,00</b> | <b>100,00</b> | <b>-</b> |                   |

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 quy hoạch kiến trúc cảnh quan:**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy Shin-Etsu Việt Nam bao gồm:

- **Đất xây dựng công trình:** Diện tích 37.806,43 m<sup>2</sup> chiếm 47,26% diện tích đất dự án.

Các công trình trong khu vực nghiên cứu bao gồm:

+ Khối nhà sản xuất (37.172,98 m<sup>2</sup>): Khu nhà xưởng số 1, số 2, số 3, số 4, số 5, số 6, số 7, số 8, số 9, khu nhà kho số 1 và số 2.

+ Khối nhà phụ trợ (4.619,82 m<sup>2</sup>): Nhà văn phòng, Nhà ăn, Phòng máy thổi khí số 1 và 2, Phòng lọc và khí nén, Phòng làm khô, bộ máy, Khu bộ số 1, số 2 và số 3, Bể chứa gas, Khu xử lý nước thải, Nhà phụ trợ số 1, số 2 và số 3, Bể chứa nước PCCC và nhà bơm, Bồn dầu, Bộ máy phát điện, Bộ máy xử lý nước thải, Bồn chứa khí ni-tơ và Ar-gon, Trạm cân, Nhà để xe số 1 và 2.

+ Đất dự trữ phát triển để xây dựng công trình sau này (1.013,63 m<sup>2</sup>)

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 16.255,18 m<sup>2</sup> chiếm 20,32% 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.

- **Công trình nhà bảo vệ:** Tổng diện tích 66,68 m<sup>2</sup> (2 nhà bảo vệ) chiếm 0,08% diện tích đất dự án.

- **Đất giao thông nội bộ và sân bãi:** Tổng diện tích 25.871,71 m<sup>2</sup> chiếm 32,24% diện tích đất dự án. Bao gồm đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe sử dụng trong khuôn viên khu vực nghiên cứu.

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

- Công trình điểm nhấn: Tòa nhà văn phòng.

- Chiều cao xây dựng công trình: Tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy định quản lý ban hành kèm theo quyết định này.

- 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.

- Hình khối: hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản.

- Màu sắc chủ đạo công trình: màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã; tại các điểm nhấn có thể sử dụng màu đối lập. Phải lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình chính (văn phòng, nhà máy...).

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc công nghiệp hiện đại. Mái bằng hoặc mái dốc.

- Cổng, tường rào: Chỉ xây dựng cổng, tường rào cho toàn bộ nhà máy, không xây dựng cổng, tường rào riêng cho từng công trình (các khu chức năng khác nhau có thể ngăn cách ước lệ bằng các luống cây xanh, lối dạo bộ...). Tường rào của toàn nhà máy cao tối đa 2,5m trong đó không quá 1/3 chiều cao tường rào là mảng tường đặc.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Giao thông**

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường phía Tây (mặt cắt 1-1): Chiều rộng nền đường  $B_n=34,0m$  (Lòng đường  $B=2 \times 7,5m=15,0m$ ; Vía hè  $H=2 \times 6,5m=13,0m$ ; dải phân cách: 6,0m).

+ Đường phía Nam (mặt cắt 2-2): Chiều rộng nền đường  $B_n=17,0m$  (Lòng đường  $B_m=9,0m$ ; Vía hè  $H=2 \times 4,0m=8,0m$ ).

+ Đường phía Bắc (mặt cắt 2'-2'): chiều rộng nền đường  $B_n=17,5m$  (Lòng đường  $B_m=9,0m$ ; Vía hè  $H=5,5m+3,0m=8,5m$ ).

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

+ Mặt cắt 3-3: Chiều rộng mặt đường  $B=14,4m-35,2m$ .

+ Mặt cắt 4-4: Chiều rộng mặt đường  $B=7,0m-8,0m$ .

+ Mặt cắt 5-5: Chiều rộng mặt đường  $B=6,0m$ .

### **6.2. Chuẩn bị kỹ thuật**

- Cốt nền xây dựng:  $\geq +5,50 m$  (cao độ hải đồ).

- Thoát nước mưa:

+ Phương án thoát nước: Thoát nước riêng và tự chảy.

+ Hướng thoát: Nước mặt được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước và đầu nối với hệ thống thoát nước của khu vực (đường cống D800 và mương B2250 hiện trạng trên đường nội bộ khu công nghiệp Đình Vũ) sau đó thoát ra sông Cấm.

+ Mạng lưới đường cống: Kích thước từ D300-D800.

### **6.3. Cấp nước**

- Nguồn cấp: Từ tuyến ống D450 trên trục đường xuyên đảo Đình Vũ.

- Công trình đầu mối:

+ Giữ nguyên bể chứa nước sạch, bể chứa nước dự trữ chữa cháy.

+ Giữ nguyên trạm bơm phục vụ cho chữa cháy và trạm bơm phục vụ sinh hoạt

- Điểm đầu nối: Giữ nguyên điểm đầu cấp nước hiện trạng cho dự án vào tuyến ống DN200 chạy phía Tây khu vực nghiên cứu.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt.

+ Mạng cấp nước chữa cháy tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

#### **6.4. Cấp điện và chiếu sáng**

- Nguồn điện: Giữ nguyên nguồn điện 22kV từ trạm biến áp 110/22kV nối cấp trạm 220kV Đình Vũ, công suất 63MVA.

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

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp: Giữ nguyên lưới điện 22kV-2AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x300mm<sup>2</sup> hiện có cấp nguồn cho trạm biến áp hiện trạng

+ Lưới hạ áp: Giữ nguyên lưới điện 0,4kV hiện có, bổ sung 02 hộp kỹ thuật cấp nguồn cho khu vực nhà ăn và phòng lọc khí nén.

- Chiếu sáng: Giữ nguyên hệ thống chiếu sáng hiện có.

#### **6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

- Thoát nước thải

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

+ Giữ nguyên hệ thống thoát nước thải hiện trạng phía Tây khu vực nghiên cứu, bổ sung mạng lưới thoát nước thải dự kiến tại khu vực xây dựng mới.

+ Nước thải phát sinh thu gom về trạm xử lý trong dự án để xử lý sơ bộ đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận trước khi thoát ra cống thoát nước thải chung của khu vực, sau đó thu về trạm xử lý nước thải của Khu công nghiệp Đình Vũ (công suất 6.000 m<sup>3</sup>/ngày).

+ Công trình đầu mối: 01 Trạm bơm; 01 trạm xử lý hiện trạng.

- Vệ sinh môi trường: CTR sẽ được đơn vị chức năng tương ứng thu gom, vận chuyển về khu xử lý CTR cấp thành phố.

#### **6.6. Thông tin liên lạc**

Hệ thống thông tin liên lạc của Dự án được nối ghép vào mạng viễn thông chung Khu công nghiệp Đình Vũ.

### **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 Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy Shin-Etsu Việt Nam đã được phê duyệt.

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

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy Shin-Etsu Việt Nam 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 Vật liệu nam châm Shin-Etsu 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 Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. *[Signature]*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- Công ty Cổ phần KCN Đình Vũ;
- Lưu VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Chu Đức Anh**

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hải Phòng, ngày 01 tháng 9 năm 2021

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Shin-Etsu Việt Nam.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3901/QĐ-BQL ngày 01 / 9 /2021 của  
Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy Shin-Etsu Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-BQL ngày / 9 /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 Nhà máy Shin-Etsu Việt Nam đã được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

#### Điều 2. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch

##### 1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: Khu vực quy hoạch thuộc lô CN5.2D, Khu công nghiệp Đình Vũ, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Bắc giáp tuyến đường khu công nghiệp có mặt cắt 17,5 m;
  - + Phía Đông giáp với Nhà máy Dầu nhờn Petrolimex Đình Vũ và Công ty Cổ phần Hóa chất miền Bắc;
  - + Phía Nam tuyến đường khu công nghiệp có mặt cắt 17,0 m;
  - + Phía Tây giáp tuyến đường khu công nghiệp có mặt cắt lộ giới 34,0 m.
2. Quy mô, diện tích: Diện tích khu vực lập quy hoạch: 80.000,00 m<sup>2</sup>.

## 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      | CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT               | VỊ TRÍ LÔ ĐẤT<br>(trong bản đồ QH<br>TMB SDD) | QUY MÔ<br>LÔ ĐẤT<br>(m <sup>2</sup> ) | GHI CHÚ    |
|----------|--------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------|
| <b>I</b> | <b>ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b> |                                               | <b>37.806,43</b>                      |            |
| <b>1</b> | <b>Khối nhà sản xuất</b>       |                                               | <b>32.172,98</b>                      |            |
| 1.1      | Khu nhà xưởng 1                | SX1                                           | 7.114,85                              | Hiện trạng |
| 1.2      | Khu nhà xưởng 2                | SX2                                           | 6.207,35                              | Hiện trạng |
| 1.3      | Khu nhà xưởng 3                | SX3                                           | 9.440,42                              | Hiện trạng |
| 1.4      | Khu nhà xưởng 4                | SX4                                           | 368,65                                | Hiện trạng |
| 1.5      | Khu nhà xưởng 5                | SX5                                           | 474,50                                | Hiện trạng |
| 1.6      | Khu nhà xưởng 6                | SX6                                           | 1.715,88                              | Hiện trạng |
| 1.7      | Khu nhà xưởng 7                | SX7                                           | 1.164,36                              | Hiện trạng |
| 1.8      | Khu nhà xưởng 8                | SX8                                           | 1.751,93                              | Hiện trạng |
| 1.9      | Khu nhà xưởng 9                | SX9                                           | 288,01                                | Hiện trạng |
| 1.10     | Khu nhà kho 1                  | SX10                                          | 934,39                                | Hiện trạng |
| 1.11     | Khu nhà kho 2                  | SX11                                          | 2.712,64                              | Hiện trạng |
| <b>2</b> | <b>Khối nhà phụ trợ</b>        |                                               | <b>4.619,82</b>                       |            |
| 2.1      | Nhà Văn phòng                  | PT1                                           | 588,42                                | Hiện trạng |
| 2.2      | Nhà ăn                         | PT2                                           | 400,54                                | Xây mới    |
| 2.3      | Phòng máy thổi khí 1           | PT3                                           | 10,00                                 | Hiện trạng |
| 2.4      | Phòng máy thổi khí 2           | PT4                                           | 11,00                                 | Hiện trạng |
| 2.5      | Phòng lọc và khí nén           | PT5                                           | 117,61                                | Xây mới    |
| 2.6      | Phòng làm khô, bộ máy...       | PT6                                           | 691,99                                | Hiện trạng |

|      |                                |      |           |            |
|------|--------------------------------|------|-----------|------------|
| 2.7  | Khu bể số 1                    | PT7  | 564,78    | Hiện trạng |
| 2.8  | Khu bể số 2                    | PT8  | 186,74    | Hiện trạng |
| 2.9  | Khu bể số 3                    | PT9  | 31,23     | Hiện trạng |
| 2.10 | Bể chứa Gas                    | PT10 | 110,12    | Hiện trạng |
| 2.11 | Khu xử lý nước thải            | PT11 | 366,06    | Hiện trạng |
| 2.12 | Nhà phụ trợ số 1               | PT12 | 145,86    | Hiện trạng |
| 2.13 | Nhà phụ trợ số 2               | PT13 | 342,53    | Hiện trạng |
| 2.14 | Nhà phụ trợ số 3               | PT14 | 241,22    | Hiện trạng |
| 2.15 | Bể chứa nước PCCC và nhà bơm   | PT15 | 79,08     | Hiện trạng |
| 2.16 | Bồn dầu                        | PT16 | 27,30     | Hiện trạng |
| 2.17 | Bộ máy phát điện               | PT17 | 137,20    | Hiện trạng |
| 2.18 | Bộ máy xử lý khí thải          | PT18 | 63,97     | Hiện trạng |
| 2.19 | Bồn chứa khí Ni-tơ và Ar-gon   | PT19 | 143,72    | Hiện trạng |
| 2.20 | Trạm cân                       | PT20 | 186,45    | Hiện trạng |
| 2.21 | Nhà để xe số 1                 | PT21 | 102,50    | Hiện trạng |
| 2.22 | Nhà để xe số 2                 | PT22 | 71,50     | Hiện trạng |
| 3    | Đất dự trữ phát triển          | DT   | 1.013,63  |            |
| II   | CÔNG TRÌNH NHÀ BẢO VỆ          |      | 66,68     |            |
| 1    | Nhà bảo vệ số 1                | BV1  | 43,93     | Hiện trạng |
| 2    | Nhà bảo vệ số 2                | BV2  | 22,75     | Hiện trạng |
| III  | ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN         | CX   | 16.255,18 |            |
| IV   | ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ, SÂN BÃI |      | 25.871,71 |            |

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

| STT | CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT        | VỊ TRÍ LÔ ĐẤT | MĐXD<br>TĐ<br>TỪNG<br>LÔ ĐẤT<br>(%) | HSSDDĐ<br>TỪNG<br>LÔ ĐẤT<br>(lần) | CÓT XÂY<br>DỰNG<br>(cao độ Hải<br>đồ) |
|-----|-------------------------|---------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| I   | ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH |               |                                     |                                   |                                       |
| 1   | Khối nhà sản xuất       |               |                                     |                                   |                                       |
| 1.1 | Khu nhà xưởng 1         | SX1           | 100                                 | 3                                 | ≥ +5,5m                               |
| 1.2 | Khu nhà xưởng 2         | SX2           | 100                                 | 2                                 | ≥ +5,5m                               |
| 1.3 | Khu nhà xưởng 3         | SX3           | 100                                 | 3                                 | ≥ +5,5m                               |
| 1.4 | Khu nhà xưởng 4         | SX4           | 100                                 | 2                                 | ≥ +5,5m                               |

|           |                              |      |     |   |                     |
|-----------|------------------------------|------|-----|---|---------------------|
| 1.5       | Khu nhà xưởng 5              | SX5  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 1.6       | Khu nhà xưởng 6              | SX6  | 100 | 2 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 1.7       | Khu nhà xưởng 7              | SX7  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 1.8       | Khu nhà xưởng 8              | SX8  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 1.9       | Khu nhà xưởng 9              | SX9  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 1.10      | Khu nhà kho 1                | SX10 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 1.11      | Khu nhà kho 2                | SX11 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| <b>2</b>  | <b>Khối nhà phụ trợ</b>      |      |     |   |                     |
| 2.1       | Nhà Văn phòng                | PT1  | 100 | 2 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.2       | Nhà ăn                       | PT2  | 100 | 2 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.3       | Phòng máy thổi khí 1         | PT3  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.4       | Phòng máy thổi khí 2         | PT4  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.5       | Phòng lọc và khí nén         | PT5  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.6       | Phòng làm khô, bộ máy...     | PT6  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.7       | Khu bể số 1                  | PT7  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.8       | Khu bể số 2                  | PT8  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.9       | Khu bể số 3                  | PT9  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.10      | Bể chứa Gas                  | PT10 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.11      | Khu xử lý nước thải          | PT11 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.12      | Nhà phụ trợ số 1             | PT12 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.13      | Nhà phụ trợ số 2             | PT13 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.14      | Nhà phụ trợ số 3             | PT14 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.15      | Bể chứa nước PCCC và nhà bơm | PT15 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.16      | Bồn dầu                      | PT16 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.17      | Bộ máy phát điện             | PT17 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.18      | Bộ máy xử lý khí thải        | PT18 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.19      | Bồn chứa khí Ni-tơ và Ar-gon | PT19 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.20      | Trạm cân                     | PT20 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.21      | Nhà để xe số 1               | PT21 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2.22      | Nhà để xe số 2               | PT22 | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| <b>3</b>  | <b>Đất dự trữ phát triển</b> | DT   | -   | - | $\geq +5,5\text{m}$ |
| <b>II</b> | <b>CÔNG TRÌNH NHÀ BẢO VỆ</b> |      |     |   |                     |
| 1         | Nhà bảo vệ số 1              | BV1  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |
| 2         | Nhà bảo vệ số 2              | BV2  | 100 | 1 | $\geq +5,5\text{m}$ |

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.

**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:  $\geq +5,5\text{m}$  (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, công năng hoạt động: áp dụng thống nhất trong toàn khu.

***\*/ Quy định cụ thể:***

- Công trình nhà văn phòng:
  - + Chiều cao xây dựng công trình tối đa: 02 tầng (tối đa: 8,5m).
  - + Cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt xây dựng): + 0,5m
  - + Cốt trần tầng 1 tối đa (so với cốt sàn tầng 1): + 4,0m
- Công trình nhà ăn:
  - + Chiều cao xây dựng công trình tối đa: 02 tầng (tối đa: 9,2m).
  - + Cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt xây dựng): + 0,5m
  - + Cốt trần tầng 1 tối đa (so với cốt sàn tầng 1): + 4,0m
- Công trình nhà xưởng sản xuất
  - + Chiều cao xây dựng công trình tối đa: 03 tầng (tối đa: 18,5m).
  - + Cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt xây dựng): + 1,2m
  - + Cốt trần tầng 1 tối đa không vượt quá chiều cao xây dựng công trình tối đa
- Công trình nhà kho
  - + Chiều cao xây dựng công trình tối đa: 01 tầng (tối đa: 18,5m).
  - + Cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt xây dựng): + 1,2m
  - + Cốt trần tầng 1 tối đa không vượt quá chiều cao xây dựng công trình tối đa
- Công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ:
  - + Chiều cao xây dựng công trình tối đa: 01 tầng (tối đa: 18,5m).
  - + Cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt xây dựng): + 1,2m
  - + Cốt trần tầng 1 tối đa không vượt quá chiều cao xây dựng công trình tối đa
- Công trình nhà bảo vệ, nhà vệ sinh, nhà để xe, công trình tiện ích...:
  - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng (tối đa: 4,7m).
  - + Cốt sàn tầng 1 tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
  - + Cốt trần tầng 1 tối đa + 4,2m (so với cốt sàn tầng 1)
- Cổng, tường rào: Chỉ xây dựng cổng, tường rào cho toàn bộ nhà máy, không xây dựng cổng, tường rào riêng cho từng công trình (các khu chức năng khác nhau có thể ngăn cách ước lệ bằng các luống cây xanh, lối dạo bộ...); Tường rào của toàn nhà máy cao tối đa 2,5m trong đó không quá 1/3 chiều cao tường rào là mảng tường đặc; Hình thức kiến trúc và chiều cao cổng, tường rào thống nhất trong toàn khu.

- *Hình thức kiến trúc*: Hình thức kiến trúc công nghiệp hiện đại. Mái bằng hoặc mái dốc. Hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng. Các chi tiết công trình được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình.

- *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.**

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: Chỉ giới xây dựng đối với đường giao thông khu công nghiệp là 6,0m, được thể hiện cụ thể trong bản vẽ 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.

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 (m)

| Stt      | Loại đường ống                      | Đường ống cấp nước | Cống thoát nước thải | Cống thoát nước mưa | Cáp điện | Cáp thông tin |
|----------|-------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------|---------------|
| <b>I</b> | <b>Khoảng cách theo chiều ngang</b> |                    |                      |                     |          |               |
| 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.

Khu vực quy hoạch không có công trình ngầm sử dụng chung.

Công trình ngầm trong toà nhà (nếu có như bãi đỗ xe ngầm, tầng hầm...) tuân thủ các quy định hiện hành trong quá trình thiết kế cấp phép.

**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 9. 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 Nhà máy Shin-Etsu Việt Nam 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 10. 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 Nhà máy Shin-Etsu Việt Nam được ban hành.

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

Trưởng các phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty TNHH Vật liệu nam châm Sin-Etsu Việt Nam; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /p/

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Chu Đức Anh**