

Số: 1494/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 10 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Dự án sản xuất tấm phủ sàn nhựa JINKA

Địa điểm: Một phần Lô L6 - 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 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 số của Ủy ban nhân dân thành phố: 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; số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 15/01/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án 2165092699 chứng nhận lần đầu ngày 10/10/2019, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 02 ngày 26/11/2021 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp.

Xét đề nghị của Công ty TNHH Công nghệ vật liệu xây dựng JINKA tại Tờ trình số 09/TTr-QH ngày 08/02/2022, bổ sung hồ sơ ngày 03/03/2022; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 64/TTr-QHXD ngày 09/5/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất tấm phủ sàn nhựa JINKA với nội dung như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: Một phần lô L6, Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng.
- Phạm vi, ranh giới:
 - + Phía Đông Bắc giáp đường Phạm Văn Đồng;
 - + Phía Đông Nam giáp khu dân cư mới;
 - + Phía Tây Nam giáp đường 14 cũ;
 - + Phía Tây Bắc giáp đường hiện hữu trong khu công nghiệp.

2. Diện tích khu vực lập quy hoạch

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 63.522,8 m².

3. Nội dung quy hoạch chi tiết

3.1. Tính chất, chức năng:

Là khu sản xuất công nghiệp. Bao gồm các khu chức năng: Khu nhà xưởng, nhà kho, khu phụ trợ.

3.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 63.522,8 m². Bao gồm:

- Đất xây dựng công trình là 34.965,0 m² chiếm 55,0%.
- Đất cây xanh là 12.772,6,0 m² chiếm 20,1%.
- Đất giao thông, sân đường nội bộ là 15.785,0 m² chiếm 24,9%.

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(m ²)	(%)
1	Đất xây dựng công trình	34.965,0	55,0
2	Đất cây xanh	12.772,6,0	20,1
3	Đất giao thông, sân đường nội bộ	15.785,0	24,9
	TỔNG DIỆN TÍCH	63.523,0	100,0

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	MỖXD TĐ	TCTT- TCTĐ	HS SĐĐ
			(m2)	(%)			
1	A	KHU A	9.662,4	15,2	27,2	1-2	0,54
		Đất xây dựng công trình	2.627,0				
		Đất cây xanh	5.273,4				

		Đất sân đường nội bộ	1.762,0				
2	B	KHU B	41.551,7	65,4	60,5	1-2	1,21
		Đất xây dựng công trình	25.138,0				
		Đất cây xanh	5.860,5				
		Đất sân đường nội bộ	10.553,2				
3	C	KHU C	12.308,7	19,4	58,5	1-2	1,17
		Đất xây dựng công trình	7.200,0				
		Đất cây xanh	1.638,7				
		Đất sân đường nội bộ	3.470,0				
		TỔNG DIỆN TÍCH	63.522,8	100,0			
		Các chỉ tiêu sử dụng đất nhà máy					
		Đất xây dựng công trình	34.965,0		55,0		
		Đất cây xanh	12.772,6	20,1			
		Hệ số sử dụng đất					1,10

Ghi chú:

- MDXDTĐ: Mật độ xây dựng tối đa
- TCTT - TCTĐ: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối đa
- HSSĐĐ: Hệ số sử dụng đất.

3.3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

a. Bố cục không gian: Tổng thể được chia thành hai không gian lớn: Không gian sản xuất (nhà xưởng, nhà kho); không gian phụ trợ (công trình kỹ thuật).

b. Liên kết không gian: Không gian được liên kết bằng các trục giao thông ô cờ xung quanh các nhà xưởng nhà kho. Liên kết với giao thông phía ngoài ranh giới thông qua 2 trục chính (phía Đông Bắc và Tây Nam).

c. Ý tưởng tổ chức không gian: Tổ chức hai trục giao thông chính theo hướng Tây Bắc, Đông Nam, giới hạn khu vực nhà xưởng, kho không gian lớn; các công trình phụ trợ bố trí xung quanh các trục chính; tổ chức mạng giao thông song song các nhà xưởng, nhà kho kết nối với hai trục giao thông chính tạo thành mạng ô cờ, thuận tiện.

d. Kiến trúc công trình: Tuân thủ Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu quận Đồ Sơn đã được duyệt. Cụ thể:

- Kiến trúc công trình đặc trưng kiến trúc công nghiệp: Nhà khung thép, không gian lớn, mái dốc.

- Các khối công trình phụ trợ (bảo vệ, nhà xe): Kiến trúc đơn giản, mái dốc.

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

Quy định chi tiết trong hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý kèm theo.

3.5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

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

a. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1: Đường tỉnh 353, lộ giới 43,0m (lòng đường: 2x15,0m; Vĩa hè: 2x5,0m = 10,0m; dải phân cách 3,0m).

+ Mặt cắt 2-2: Đường khu công nghiệp, lộ giới 21,25m (lòng đường: 11,25m; Vĩa hè: 2x5,0m = 10,0m).

- Giao thông nội bộ (không bố trí vĩa hè):

+ Mặt cắt 3-3: Chiều rộng lòng đường 15,0m.

+ Mặt cắt 4-4, 5-5: Chiều rộng lòng đường 12,0m.

+ Mặt cắt 6-6: Chiều rộng lòng đường 10,0m.

+ Mặt cắt 7-7: Chiều rộng lòng đường 6,0m.

+ Mặt cắt 8-8: Chiều rộng lòng đường 5,0m.

+ Mặt cắt 9-9: Chiều rộng lòng đường 4,0m.

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cốt nền xây dựng: $\geq +4,5\text{m}$ (cao độ hải đồ).

- Thoát nước mưa.

+ Phương án: Thoát nước riêng và tự chảy.

+ Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước nằm trên trục đường giao thông phía Tây Bắc dự án vào hệ thống thoát nước mưa của khu công nghiệp Đồ Sơn.

+ Bố trí 01 điểm đầu nổi thoát nước mưa với mạng lưới đường cống hiện trạng phía Tây Bắc.

+ Mạng lưới đường cống: kích thước D400, D600.

c. Cấp nước:

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn đầu: Từ nhà máy nước Đồ Sơn.

+ Giai đoạn sau: Theo quy hoạch cấp nước thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 nhà máy nước Đồ Sơn được chuyển thành trạm bơm tăng áp Đồ Sơn, khi đó nguồn cấp từ nhà máy nước Hưng Đạo (công suất dự kiến $Q=200.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

- Bố trí 01 điểm đầu cấp nước cho dự án từ tuyến ống D125 trên trục đường nội bộ khu công nghiệp phía Tây Bắc dự án.

- Công trình đầu mối:

+ Xây dựng bể chứa nước sạch và trạm bơm cấp nước sinh hoạt, sản xuất.

+ Xây dựng bể chứa nước và trạm bơm phục vụ cho chữa cháy.

- Mạng lưới đường ống: kích thước D150, DN110 đến DN25.

- 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.

d. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn 22kV từ trạm biến áp 110/22kV Khu công nghiệp Đồ Sơn công suất 25MVA và trạm 110/35/22kV Đồ Sơn công suất 2x40MVA thông qua trạm cắt 22kV hiện có.

- Trạm biến áp 22/0,4kV, máy phát điện dự phòng: Xây dựng 01 trạm biến áp công suất 1.400kVA và 01 máy phát điện dự phòng cấp nguồn cho dự án.

- Lưới điện: Xây mới tuyến cáp ngầm 22kV – CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC 3x120mm² cấp nguồn cho trạm biến áp dự kiến. Lưới 0,4kV ngầm tiết diện 0,4kV CU/XLPE/PVC 4x25mm² đến 4x240mm².

- Điểm đầu 22kV: Bố trí 01 điểm đầu 22kV tại vị trí tủ điện phía Bắc.

- Chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Giải pháp: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng.

+ Hướng thoát: Nước thải qua xử lý đạt yêu cầu mới được thoát về trạm xử lý nước thải khu công nghiệp Đồ Sơn.

+ Công trình đầu mối: Xây dựng 01 trạm xử lý, công suất 350m³/ngày.

+ Điểm đầu nổi: bố trí 01 điểm đầu nổi thoát nước tại vị trí cống phía Tây.

+ Mạng lưới đường cống: Kích thước D200.

- Vệ sinh môi trường:

+ Phân loại CTR: Để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành 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: chất thải rắn sẽ được đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn cấp thành phố xử lý.

f. Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu nghiên cứu được đầu nối vào mạng viễn thông của quận Đồ Sơn. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

3.6. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Quy định chi tiết trong hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý kèm theo.

3.7. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

- Hạng mục ưu tiên đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà xưởng, kho.

- Danh mục công trình xây dựng: Nhà xưởng, kho và các công trình phụ trợ khác (cổng, bảo vệ, nhà kỹ thuật).

- Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn vốn doanh nghiệp.

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 công nghiệp vật liệu xây dựng JINKA và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam theo quy định.

- Công ty TNHH công nghiệp vật liệu xây dựng JINKA 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 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka 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 công nghiệp vật liệu xây dựng JINKA 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 công nghiệp vật liệu xây dựng JINKA và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

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

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

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

Hải Phòng, ngày 10 tháng 6 năm 2022

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam tại lô L6 Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng.
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1794/QĐ-BQL ngày 10/6/2022 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 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam tại lô L6 Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số 1794/QĐ-BQL ngày 10/6/2022 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 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam 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:

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông Bắc giáp đường Phạm Văn Đồng;

+ Phía Đông Nam giáp khu dân cư mới;

+ Phía Tây Nam giáp đường 14 cũ;

+ Phía Tây Bắc giáp đường hiện hữu trong khu công nghiệp.

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 63.522,8 m².

Điều 3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ nền, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện): Xây dựng đồng bộ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam đã được Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1194/BQL-QĐ ngày 10/6/2022, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy định về vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất.

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	VỊ TRÍ
			(m ²)	
1	A	KHU A	9.662,4	Phía Tây Nam
		Đất xây dựng công trình	2.874,0	
		Đất cây xanh	5.276,9	
		Đất sân đường nội bộ	1.511,5	
2	B	KHU B	41.551,7	Trung tâm
		Đất xây dựng công trình	25.698,0	
		Đất cây xanh	5.916,3	
		Đất sân đường nội bộ	9.937,4	
3	C	KHU C	12.308,7	Phía Đông Bắc
		Đất xây dựng công trình	7.263,0	
		Đất cây xanh	1.542,8	
		Đất sân đường nội bộ	3.502,9	

Điều 5. Quy định chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng.

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	MĐXD TĐ	TCTT- TCTĐ	HS SĐĐ	CÓT XÂY DỤNG
			(%)	(tầng)	(lần)	(m)
1	A	KHU A	27,2	1-2	0,54	
		Đất xây dựng công trình				≥4,7
		Đất cây xanh				≥4,5
		Đất sân đường nội bộ				≥4,5
2	B	KHU B	60,5	1-2	1,21	
		Đất xây dựng công trình				≥4,7
		Đất cây xanh				≥4,5

		Đất sân đường nội bộ				$\geq 4,5$
3	C	KHU C	58,5	1-2	1,17	
		Đất xây dựng công trình				$\geq 4,7$
		Đất cây xanh				$\geq 4,5$
		Đất sân đường nội bộ				$\geq 4,5$

Các chỉ tiêu sử dụng đất nhà máy:

- Mật độ xây dựng nhà máy: 55,0%.
- Tầng cao tối đa: 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,1 lần.

Điều 6. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 không phải là hồ sơ thiết kế chi tiết công trình cũng như định vị cố định công trình. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan là để định hướng cho giải pháp thiết kế công trình sau này (như hình khối, màu sắc, vật liệu, ngôn ngữ kiến trúc...); khống chế các điều kiện tối đa tối thiểu (tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi...). Do vậy, việc quy định kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và giải pháp về thiết kế trong đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Kiểm soát về không gian: Không gian tổng thể được kiểm soát theo đồ án quy hoạch phân khu quận Đồ Sơn. Không gian cụ thể trong từng khu chức năng được kiểm soát theo các quy hoạch chi tiết kèm theo, đồng thời đảm bảo kết nối không gian chung toàn khu vực.

- Kiểm soát về cảnh quan: Đảm bảo hình ảnh cảnh quan tổng thể theo định hướng đồ án quy hoạch phân khu quận Đồ Sơn. Đối với các khu vực cảnh quan cụ thể, cần tổ chức cảnh quan gắn kết công trình, cây xanh, đường dạo, tiểu cảnh, không làm phá vỡ cảnh quan tổng thể.

- Kiểm soát về kiến trúc: Kiến trúc công trình, màu sắc mặt ngoài công trình đảm bảo hài hòa chung với kiến trúc chung của khu vực.

Điều 7. Quy định về chiều cao, cốt sàn và tầng 1, hình thức kiến trúc, hàng rào, vật liệu xây dựng công trình.

- Nhà xưởng sản xuất, xưởng nghiền rác:
 - + Tầng cao tối đa: 2 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân: Từ 0m đến 0,5m.
 - + Chiều cao tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau.
- Nhà kho:
 - + Tầng cao tối đa: 2 tầng.
 - + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân: 0,5m.
 - + Chiều cao tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau.

- Công trình phụ trợ (nhà xe, nhà bảo vệ, nhà phục vụ kỹ thuật):
- + Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sàn: Từ 0m đến 0,3m.
- + Chiều cao tầng: 3,0m-4,0m (không kể mái dốc).
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, đơn giản, đặc trưng nhà công nghiệp.
- Hàng rào:
- + Ưu tiên sử dụng hàng rào bằng cây xanh thấp.
- + Khi sử dụng hàng rào bằng vật liệu khác: Chiều cao tối đa 1,8m, tỷ lệ mảng đặc dưới 30%.
- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu hiện đại, hài hoà cảnh quan xung quanh; không sử dụng kính gây phản quang ảnh hưởng đến công trình lân cận và tầm nhìn giao thông.

Điều 8. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về 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 QCNV 01/2021, quy hoạch khu công nghiệp Đồ Sơn: quy định chỉ giới xây dựng công trình chính tiếp giáp đường giao thông khu công nghiệp là 3,0m, 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 đường, 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.

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

Điều 9. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm:

1. 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	-

2. Hành lang an toàn lưới điện theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện và Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện:

- Hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện 110kV trên không:
- + Chiều dài hành lang được tính từ vị trí đường dây ra khỏi ranh giới bảo vệ của trạm này đến vị trí đường dây đi vào ranh giới bảo vệ của trạm kế tiếp;
- + Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh là 4,0m.

Điều 10. 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 nhân dân.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. 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 sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam tại lô L6 Khu công nghiệp Đồ Sơn 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 12. 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 sản xuất tấm phủ sàn nhựa Jinka Việt Nam tại lô L6 Khu công nghiệp Đồ Sơn 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 công nghiệp vật liệu xây dựng JINKA và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

KT. TRƯỞNG BAN

PHÓ TRƯỞNG BAN



Chu Đức Anh