

Số: 1590/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 25 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án trung tâm logistics
Tâm Cảng Hải Phòng tại Lô KB4, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp
Nam Đình Vũ (khu 1)**

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 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 Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải đến năm 2025; số 173/QĐ-TTg ngày 04/02/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung về chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012;

Căn cứ các 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 208/QĐ-UBND ngày 16/01/2014 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) do Công ty Cổ phần đầu tư Nam Đình Vũ làm chủ đầu tư; số 1454/QĐ-UBND ngày 25/07/2016 phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025; 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 Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 6111563161 chứng nhận lần đầu ngày 31/5/2019, chứng nhận điều chỉnh lần thứ hai ngày 17/12/2021 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp;

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất Lô KB4 bao gồm Hợp đồng thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng Lô KB4-01 số 03/2019/HĐTĐ ký ngày 04/06/2019 và Hợp đồng thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng Lô KB4-02 số KB4-02/2021/HĐTĐ ký ngày 16/11/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ và Công ty TNHH MTV Tâm Cảng Hải Phòng;

Căn cứ Biên bản thoả thuận vị trí đầu nối lô đất KB4-01 ký ngày 25/12/2019 và KB4-02 ký ngày 09/5/2022 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ và Công ty TNHH MTV Tâm Cảng Hải Phòng;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến của tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng ngày 09/5/2022.

Xét đề nghị của Công ty TNHH MTV Tâm Cảng Hải Phòng tại Tờ trình số 2904-1/2022/TT-TC ngày 29/4/2022; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 70/TTr-QHXD ngày 23/5/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng tại Lô KB4 (bao gồm KB4-01 và KB4-02), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) với những nội dung sau:

1. Tên đồ án:

“Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng”.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới:

a. Vị trí: Tại Lô KB4, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp đường khu công nghiệp, mặt cắt ngang 46,0m.
- Phía Nam: giáp mương nước và khu đất công nghiệp.
- Phía Tây: giáp đường khu công nghiệp, mặt cắt ngang 34,0m.
- Phía Đông: giáp đường khu công nghiệp, mặt cắt ngang 36,0m.

3. Quy mô lập quy hoạch:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: **113.094,0m²** (Lô KB4-01 có diện tích 70.000,0m²; Lô KB4-02 có diện tích 43.094,0m²).

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

Dự án Trung tâm Logistics (xây dựng Kho bãi, nhà văn phòng và lưu giữ, bốc xếp hàng hoá).

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Dự án Trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng bao gồm các loại đất: đất xây dựng công trình (văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, các công trình phụ trợ và hàng rào bao quanh nhà máy); đất cây xanh và đất giao thông nội bộ.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
A	KHU KB4-01		
I	Các hạng mục công trình chính	3.465,7	4,95
II	Hạng mục công trình phụ trợ (không tính MĐXD)	1.047,0	1,50
III	Đất cây xanh	14.000,5	20,00
IV	Đất giao thông nội bộ + sân bãi đỗ xe ngoài trời, tường rào	51.486,8	73,55
	TỔNG	70.000,0	100,00
B	KHU KB4-02		
I	Các hạng mục công trình chính	8.296,3	19,25
II	Hạng mục công trình phụ trợ (không tính MĐXD)	1.109,0	2,57
III	Đất cây xanh	8.929,0	20,72
IV	Đất giao thông nội bộ + sân bãi đỗ xe ngoài trời, tường rào	24.759,0	57,46
	TỔNG	43.094,0	100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÔNG TRÌNH

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DTXD (m ²)	TỶ LỆ (%)	SỐ TẦNG TỐI ĐA	GHI CHÚ
A	KHU KB4-01				
I	Các hạng mục công trình chính	3.465,7	4,95		
1	Nhà văn phòng	395,2		3	
2	Xưởng bảo dưỡng	2.004,6		2	
3	Xưởng sửa chữa container	419,3		2	Hiện trạng

4	Container văn phòng - 1	126,0		1	Hiện trạng
	Container văn phòng - 2	252,0		1	Hiện trạng
5	Nhà để xe	171,0		1	Hiện trạng
6	Nhà vệ sinh khu xưởng	25,0		1	
7	Nhà vệ sinh khu bãi	17,6		1	
8	Trạm cấp dầu nội bộ	20,0			
9	Khu vực trạm biến áp	35,0			
II	Hạng mục công trình phụ trợ (không tính MĐXD)	1.047,0	1,50		
10	Cổng kiểm soát ra vào	1.012,0			
11	Bể nước 70m ³	35,0			
III	Diện tích cây xanh, thảm cỏ	14.000,5	20,00		
IV	Sân, đường nội bộ, bãi container	51.486,8	73,55		
	TỔNG KHU KB4-01	70.000,0	100,00		
B	KHU KB4-02				
I	Các hạng mục công trình	8.296,3	19,25		
1	Nhà văn phòng	135,0		1	
2	Nhà để xe	63,0		1	
3	Nhà bảo vệ	12,3		1	
4	Trạm bơm PCCC	14,0		1	
5	Kho hàng	8.000,0		1	
6	Khu vực trạm biến áp	72,0			
II	Hạng mục công trình phụ trợ (không tính MĐXD)	1.109,0	2,57		
7	Cổng kiểm soát ra vào	1.012,0			
8	Bể nước 170m ³	97,0			
III	Diện tích cây xanh, thảm cỏ	8.929,0	20,72		
IV	Sân, đường nội bộ, bãi container	24.759,0	57,46		
	TỔNG KHU KB4-02	43.094,0	100,00		

Ghi chú: - Mật độ xây dựng của Khu A: 4,95%; Tỷ lệ đất cây xanh: 20,00%.

Hệ số sử dụng đất: 0,15 lần.

- Mật độ xây dựng của Khu B: 19,25%; Tỷ lệ đất cây xanh: 20,72%.

Hệ số sử dụng đất: 0,22 lần.

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- *Không gian:* Khu vực lập quy hoạch được tổ chức dạng ô cờ, trên cơ sở mạng đường giao thông khu vực kết nối với giao thông nội bộ trong dự án hình

thành hệ thống giao thông thuận lợi, mạch lạc, khai thác tốt các khu chức năng của nhà máy.

- Kiến trúc:

+ Công trình nhà văn phòng và nhà xưởng, nhà kho: Hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng. Màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình.

+ Các công trình khác: Phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan chung của khu vực. Kiến trúc hiện đại, hài hoà với các công trình chính trong nhà máy.

- *Cảnh quan:* Tổ chức giao thông đường kết hợp cây xanh, tiểu cảnh ... tạo thành một tổng thể mang tính nghệ thuật cho cảnh quan môi trường.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

Đảm bảo an toàn giao thông, kết nối thuận tiện với mạng giao thông của khu công nghiệp. Tuân thủ theo đúng điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1).

- Giao thông đối ngoại:

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

+ Đường phía Bắc (mặt cắt 2-2): Chiều rộng nền đường $B_n=46,0\text{m}$ (Lòng đường $B=2\times 15\text{m}=30,0\text{m}$; vỉa hè $H=2\times 2,0\text{m}=4,0\text{m}$, dải phân cách $6,0\text{m}$). Hành lang cây xanh cách ly $2\times 5\text{m}$, mương thoát nước rộng $B=9\text{m}$.

+ Đường phía Đông (mặt cắt 3-3): Chiều rộng nền đường $B_n=36,0\text{m}$ (Lòng đường $B=2\times 10,5\text{m}=21,0\text{m}$; vỉa hè, cây xanh $H=2\times 5,0\text{m}=10,0\text{m}$, dải phân cách $5,0\text{m}$). Hành lang cây xanh cách ly 6m .

- Giao thông nội bộ: xác định bề mặt xe chạy rộng từ $12,0\text{m}$ đến $18,0\text{m}$, còn lại bố trí sân bãi, cây xanh.

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

Để đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực quy hoạch và phù hợp với cao độ nền xung quanh: Cao độ nền san nền hoàn thiện tối thiểu $H_{\min} = +5,20\text{m}$ (hệ cao độ Hải đồ).

c. Thoát nước mưa:

- Phương án thoát nước mưa: Mạng lưới thoát nước của khu vực là thoát nước riêng. Nước mưa của dự án sau khi thu gom vào hệ thống mương, hố ga được đầu nối vào hệ thống nước mưa của Khu công nghiệp Nam Đình Vũ tại phía Bắc thông qua 5 điểm đầu nối.

- Mạng lưới cống thoát nước mưa:
- + Xây dựng hệ thống mương nắp đan dọc theo các tuyến giao thông nội bộ trong dự án để đảm bảo thu gom nước mưa cho toàn dự án.
- + Thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải chảy trong hai hệ thống cống riêng.
- + Toàn bộ hệ thống thoát nước bám theo hướng dốc thoát nước của nền thiết kế.
- + Bố trí hệ thống hệ thống đường cống $D=800\text{mm}$, $D=600\text{mm}$, $D=400\text{mm}$ thu nước dọc theo các trục đường giao thông nội bộ trong dự án

d. Cấp nước:

- Nguồn cấp:
- + Giai đoạn đầu: Từ nhà máy nước An Dương.
- + Giai đoạn sau kết hợp với nguồn nước từ nhà máy nước Hưng Đạo và nhà máy nước Đình Vũ thông qua tuyến ống DN125 phía Nam khu vực nghiên cứu.
- Công trình đầu mối:
- + Xây dựng bể chứa nước sạch và bể chứa nước dự trữ phục vụ cho mục đích chữa cháy. Quy mô bể chứa nước chữa cháy bao gồm 02 bể (70m³ và 170m³).
- + Xây dựng trạm bơm phục vụ cho sinh hoạt và trạm bơm phục vụ cho chữa cháy
- Mạng lưới đường ống:
- + Đường ống cấp nước từ mạng lưới cấp nước chung đến bể chứa nước bằng tuyến ống DN110.
- + Từ bể chứa nước sạch nước được cung cấp đến các tòa nhà, xưởng sản xuất bằng các tuyến ống có đường kính DN110÷DN25 thông qua trạm bơm sinh hoạt. Và các tuyến ống chữa cháy xung quanh nhà xưởng và khu vực quy hoạch thông qua trạm bơm chữa cháy.

e. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện 22kV được lấy từ trạm biến áp 110/22kV khu công nghiệp Nam Đình Vũ, công suất dự kiến 2x63MVA thông qua điểm đấu nối 22kV phía Tây dự án.
- Xây dựng 02 trạm biến áp công suất 1x8000kVA và 01x1250kVA
- Lưới trung áp: Đường cáp ngầm 22kV từ điểm đấu nối phía Bắc khu đất đến trạm biến áp trong khu đất.

- Lưới hạ áp 0,4kV: Từ trạm biến áp trong dự án cấp nguồn cho các công trình trong nhà máy.

- Lưới chiếu sáng:

+ Hệ thống chiếu sáng được kết hợp cấp nguồn từ trạm biến áp trong khu đất.

+ Phương pháp chiếu sáng: Đường giao thông nội bộ giai đoạn 2 dự kiến bố trí hệ thống chiếu sáng cần đơn chiếu sáng một bên đường và gắn trực tiếp vào công trình.

f. 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.

+ Nước thải phát sinh đi qua bể tự hoại xử lý cục bộ tại công trình trước khi thoát ra cống thu gom.

+ Bố trí mạng lưới đường ống thu gom, hướng thoát tập trung về cống phía Tây, đầu nối với tuyến cống hiện trạng D280 tuyến đường trục Bắc, nước thải sau đó thoát về trạm xử lý nước thải của Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (giai đoạn 1 công suất 2.500m³/ngày).

+ Đường cống thoát nước thải: sử dụng cống tự chảy kích thước d350

- Rác thải công nghiệp: Rác thải công nghiệp được đăng ký với các đơn vị có chức năng vận chuyển về khu xử lý chung của thành phố.

g. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc khu nghiên cứu được đầu nối vào tuyến cáp quang trên đường khu công nghiệp Nam Đình Vũ nằm phía Đông nhà máy. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan khu công nghiệp.

6. 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 MTV Tâm Cảng Hải Phòng và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng theo quy định.

Công ty TNHH MTV Tâm Cảng 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

cứ 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 trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng 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 MTV Tâm Cảng 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 MTV Tâm Cảng Hải Phòng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *ms*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ;
- Lưu VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án trung tâm logistics Tâm Cảng
Hải Phòng tại Lô KB4, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp

Nam Đình Vũ (khu 1)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1590/QĐ-BQL ngày 25/5/2022 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.

a. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số 1590/QĐ-BQL ngày 25/5/2022 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.

b. 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.

c. 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.

d. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

e. 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 trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

Điều 2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

a. **Vị trí:** Tại Lô KB4, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1).

b. **Phạm vi ranh giới:**

- Phía Bắc: giáp đường khu công nghiệp, mặt cắt ngang 46,0m.



- Phía Nam: giáp ruộng nước và khu đất công nghiệp.
- Phía Tây: giáp đường khu công nghiệp, mặt cắt ngang 34,0m.
- Phía Đông: giáp đường khu công nghiệp, mặt cắt ngang 36,0m.

c. Quy mô lập quy hoạch:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: **113.094,0m²** (Lô KB4-01 có diện tích 70.000,0m²; Lô KB4-02 có diện tích 43.094,0m²).

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) phải được xây dựng đồng bộ và phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng tại Lô KB4, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1)

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	DTXD (m ²)	TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)	GHI CHÚ
A	KHU KB4-01			
I	Các hạng mục công trình chính	3.465,7		
1	Nhà văn phòng	395,2	3	
2	Xưởng bảo dưỡng	2.004,6	2	
3	Xưởng sửa chữa container	419,3	2	Hiện trạng
4	Container văn phòng - 1	126,0	1	Hiện trạng
	Container văn phòng - 2	252,0	1	Hiện trạng
5	Nhà để xe	171,0	1	Hiện trạng
6	Nhà vệ sinh khu xưởng	25,0	1	
7	Nhà vệ sinh khu bãi	17,6	1	
8	Trạm cấp dầu nội bộ	20,0		
9	Khu vực trạm biến áp	35,0		
II	Hạng mục công trình phụ trợ (không tính MĐXD)	1.047,0		
10	Cổng kiểm soát ra vào	1.012,0		
11	Bể nước 70m ³	35,0		
III	Diện tích cây xanh, thảm cỏ	14.000,5		
IV	Sân, đường nội bộ, bãi container	51.486,8		
	TỔNG KHU KB4-01	70.000,0		

B	KHU KB4-02			
I	Các hạng mục công trình	8.296,3		
1	Nhà văn phòng	135,0	1	
2	Nhà để xe	63,0	1	
3	Nhà bảo vệ	12,3	1	
4	Trạm bơm PCCC, máy phát điện	32,0	1	
5	Kho hàng	8.000,0	1	
6	Khu vực trạm biến áp	35,0		
II	Hạng mục công trình phụ trợ (không tính MĐXD)	1.109,0		
7	Cổng kiểm soát ra vào	1.012,0		
8	Bể nước 170m3	97,0		

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 (hạng mục):

STT	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m ²)	MĐXD tối đa (%)	HSSĐĐ tối đa (lần)	Cốt xây dựng (cao độ Hải đồ)
A	KHU KB4-01				
1	Nhà văn phòng	395,2	100	3	≥+5,20m
2	Xưởng bảo dưỡng	2.004,6	100	2	≥+5,20m
3	Xưởng sửa chữa container	419,3	100	2	≥+5,20m
4	Container văn phòng - 1	126,0	100	1	≥+5,20m
	Container văn phòng - 2	252,0	100	1	≥+5,20m
5	Nhà để xe	171,0	100	1	≥+5,20m
6	Nhà vệ sinh khu xưởng	25,0	100	1	≥+5,20m
7	Nhà vệ sinh khu bãi	17,6	100	1	≥+5,20m
8	Trạm cấp dầu nội bộ	20,0	100		≥+5,20m
9	Khu vực trạm biến áp	35,0	100		≥+5,20m
10	Cổng kiểm soát ra vào	1.012,0	100		≥+5,20m
11	Bể nước 70m3	35,0	100		
B	KHU KB4-02				
1	Nhà văn phòng	135,0	100	1	≥+5,20m
2	Nhà để xe	63,0	100	1	
3	Nhà bảo vệ	12,3	100	1	≥+5,20m
4	Trạm bơm PCCC	14,0	100	1	

5	Kho hàng	8.000,0	100	1	$\geq +5,20\text{m}$
6	Khu vực trạm biến áp	72,0	100		$\geq +5,20\text{m}$
7	Cổng kiểm soát ra vào	1.012,0	100		
8	Bể nước 170m ³	97,0	100		

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

- Nhà văn phòng:
- + Tầng cao tối đa: 03 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân tối thiểu là 0,3 m.
- + Chiều cao các tầng: theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.
- Nhà xưởng, nhà kho:
- + Tầng cao tối đa: 02 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân tối thiểu là 0,3 m.
- + Chiều cao các tầng: theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.
- Khôi nhà phụ trợ:
- + Tầng cao: 01 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân tối thiểu là 0,15 m.
- + 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.

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 6,0m 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 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.

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.

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 trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng 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 Dự án trung tâm logistics Tâm Cảng Hải Phòng 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 trung tâm logistics Tâm Cảng 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 MTV Tâm Cảng 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