

Số: 1327/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 04 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I tại Lô CN2A, Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 2), 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 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 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 Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải; số 173/QĐ-TTg ngày 04/02/2021 về việc sửa đổi 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 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 2029/QĐ-UBND ngày 20/9/2016 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu II); 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 Giấy chứng nhận đầu tư, mã số dự án 4377762341, chứng nhận lần đầu ngày 04/11/2021, do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Dự án xây dựng nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I;

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 xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I tại Lô CN2A, Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 2) ngày 15/12/2021;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I tại Tờ trình số 09/2022-TTr ngày 18/03/2022; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 40/TTr-QHXD ngày /04/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I tại Lô CN2A, Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 2), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng với những nội dung sau:

1. Tên đồ án:

“Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I”.

2. Vị trí, phạm vi và ranh giới:

a. Vị trí: Lô CN2A, Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 2), 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 giao thông Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 2), mặt cắt 21,0m.

+ Phía Nam: giáp lô đất công nghiệp.

+ Phía Đông: giáp đường giao thông Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 2), mặt cắt 56,0m.

+ Phía Tây: giáp đường giao thông chung giữa Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 2) và Khu công nghiệp và dịch vụ Hàng Hải (DeepC2B), mặt cắt 26,0m.

3. Quy mô:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: **140.992,80 m².**

4. Tính chất- chức năng:

Dự án xây dựng nhà xưởng, nhà kho để cho thuê.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1 Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Dự án xây dựng nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn có tổng diện tích 140.992,80 m² được bố trí thành 03 loại đất chính, bao gồm: Đất xây dựng công trình (Nhà xưởng; nhà kho; phòng bơm, bể nước nổi, nhà trục PCCC và vệ sinh; khu xử lý nước thải - nhà rác); Đất xây dựng nhà bảo vệ, mái canopy; Đất cây xanh; Đất giao thông nội bộ và sân bãi đỗ xe.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	84.594,00	60,0
II	Đất xây dựng nhà bảo vệ, mái canopy	4.758,00	3,4
III	Đất cây xanh	28.219,00	20,0
IV	Đất giao thông nội bộ + sân bãi đỗ xe	23.421,80	16,6
	Tổng diện tích nhà máy	140.992,80	100,00

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)
I		ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	84.594,00	60,0	
	A1	Nhà kho 01	24.495,00		2
	A2	Nhà xưởng - kho 01	20.028,00		2
	A3	Nhà kho 02	19.628,00		2
	A4	Nhà xưởng - kho 02	20.028,00		2
	KT1	Phòng bơm, bể nước nổi, nhà trục PCCC và vệ sinh	360,00		2
	KT2	Khu xử lý nước thải - nhà rác	55,00		1
II		ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ BẢO VỆ, MÁI CANOPY	4.758,00	3,4	
	BV1	Nhà bảo vệ 01	28,00		1
	BV2	Nhà bảo vệ 02	26,00		1
	CA	Mái canopy	4.704,00		1
III		ĐẤT CÂY XANH	28.219,00	20,0	
	CX1	Đất cây xanh	298,00	-	-
	CX2	Đất cây xanh	1.963,00	-	-
	CX3	Đất cây xanh	2.097,00	-	-
	CX4	Đất cây xanh	1.954,00	-	-
	CX5	Đất cây xanh	478,00	-	-
	CX6	Đất cây xanh	2.073,00	-	-
	CX7	Đất cây xanh	2.253,00	-	-
	CX8	Đất cây xanh	17.103,00		
IV		ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ + SÂN BÃI ĐỖ XE	23.421,80	16,6	-
		TỔNG	140.992,80	100,00	

* Mật độ xây dựng của nhà máy: 60,0%; Tỷ lệ đất cây xanh: 20%.

* Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần

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. Lưu ý đối với công trình nhà kho A1 và A3 chỉ được sử dụng làm kho lưu trữ hàng hóa theo đúng mục tiêu đã quy định trong Giấy chứng nhận đầu tư mã số 437776241, chứng nhận lần đầu ngày 04/11/2021 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp, không được sử dụng làm nhà xưởng.

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, liên khu vực, có cập nhật các dự án đã được phê duyệt, đang triển khai... qua đó hình thành hệ thống giao thông nội bộ liên hoàn, mạch lạc, khai thác tốt các khu chức năng của nhà máy.

- *Kiến trúc:*

Nhà xưởng, Nhà kho, nhà bảo vệ: sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại và kết cấu thép vượt nhịp để đáp ứng nhu cầu sản xuất. Vật liệu xây dựng: vật liệu hiện đại kết hợp công nghệ xây dựng mới tạo không gian lớn.

Các công trình khác: phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan chung của khu vực. Kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- *Cảnh quan:* Tổ chức mạng giao thông với các thiết bị giao thông, ánh sáng, cây xanh, hồ nước, đài phun nước... tạo thành một tổng thể mang tính nghệ thuật cho cảnh quan môi trường.

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

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

- Chiều cao xây dựng công trình: tuân thủ theo quy hoạch cấp trên.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với từng ô đất: tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD.

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

5.4 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. Cốt nền xây dựng khu vực (cao độ Hải đồ):

Theo quy hoạch cấp trên, cốt nền xây dựng khu vực $\geq +5,00$ m. Dự kiến cốt nền xây dựng trong nhà máy thiết kế $\geq +5,50$ m.

b. Thoát nước mưa:

- Hình thức thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom vào hệ thống mương nắp đan và thoát theo 2 hướng ra tuyến mương ở dưới hè đường trục giáp phía Bắc và phía Tây dự án, sau đó thoát ra mương trục phía Nam dự án.

- Khu vực dự án mạng lưới cống thoát nước mưa tách riêng hoàn toàn.

- Sử dụng hệ thống mương nắp đan kích thước B400÷B1200.

5.4.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Phía Bắc: giáp đường mặt cắt 21,0m (lòng đường 8m, hè phía nhà máy rộng 8,0m, hè phía đường Tân Vũ - Lạch Huyện rộng 5,0m). Kết cấu áo đường là bê tông nhựa nóng, vỉa hè bê tông.

+ Phía Đông: giáp đường trục giao thông, mặt cắt 56,0m (lòng đường 2x15m, vỉa hè 2x7m; dải cây xanh giữa 12,0m), dải cây xanh 2 bên đường là 2x6,0m. Kết cấu áo đường là bê tông nhựa nóng, vỉa hè bê tông.

+ Phía Tây: giáp đường giao thông chung giữa Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 2) và Khu công nghiệp và dịch vụ Hàng Hải (DeepC2B), mặt cắt 26,0m (lòng đường 10m, vỉa hè 2x8,0m), dải cây xanh 2 bên đường là 2x4,5m. Kết cấu áo đường là bê tông nhựa nóng, vỉa hè bê tông.

- Giao thông nội bộ:

+ Đường trục nhà máy, kết nối trực tiếp từ đường khu công nghiệp vào các nhà kho, nhà xưởng bên trong nhà máy có bề rộng lòng đường 18,6m. Kết cấu bê tông nhựa.

+ Đường chạy vòng quanh các nhà kho, nhà xưởng phục vụ cho xe chữa cháy, kết hợp giao thông nội bộ trong nhà máy, bề rộng lòng đường 4,0m đến 6,0m, hai bên đường có bố trí cây xanh, đèn đường.

5.4.3. Cấp nước:

a. Nguồn cấp:

- Giai đoạn đầu: Từ nhà máy nước An Dương (1)

- Giai đoạn sau kết hợp với nguồn nước từ nhà máy nước Hưng Đạo, Đình Vũ (2) thông qua tuyến ống D100 phía Đông khu vực lập quy hoạch.

(1) (2) theo quy hoạch cấp nước thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 công suất nhà máy nước An Dương là $Q=200.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, công suất nhà máy nước Hưng Đạo là $Q=200.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ đảm bảo cung cấp an toàn và đủ nhu cầu cho khu vực lập quy hoạch, nhà máy nước Đình Vũ $Q=100.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$).

b. Công trình đầu mối và đường ống:

- Xây dựng bể chứa nước sạch và bể chứa nước dự trữ phục vụ cho mục đích chữa cháy. Bể chứa nước dung tích 1000 m^3 , thuộc khu vực lô đất KT1.

- Xây dựng trạm bơm phục vụ cho sinh hoạt và trạm bơm phục vụ cho chữa cháy.

- Đường ống cấp nước từ mạng lưới cấp nước chung đến bể chứa nước bằng tuyến ống DN160.

c. Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống cứu hỏa: áp lực thấp khi có đám cháy xảy ra, xe cứu hỏa đến hòng cứu hỏa gần nhất bơm nước đến điểm có cháy để dập tắt đám cháy.

- Nguồn nước chữa cháy: Từ mạng lưới cấp nước của khu công nghiệp

- Đặt các trụ cứu hỏa trên các đường ống cấp nước $\geq$ DN110 (đối với ống HDPE, PVC, uPVC ...) hoặc $\geq$ D100 (đối với ống gang, gang dẻo, thép ...), khoảng cách giữa các trụ $\leq$ 150 m và được bố trí gần các ngã 3,4... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Trụ cứu hỏa đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế;

5.4.4. Cấp điện và chiếu sáng:

a. Nguồn điện:

Trong giai đoạn đầu, Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 2) tạm thời được cấp điện từ trạm cắt 22kV Khu công nghiệp Đình Vũ. Tương lai nguồn điện cấp cho Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 2) được lấy từ trạm biến áp 110/22kV tại Nam Đình Vũ (khu 2). Với công suất 63MVA giai đoạn đầu đảm bảo nguồn điện cấp cho cả Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 2).

b. Trạm biến áp 22/0,4kV trong dự án:

- Xây dựng 04 trạm biến áp tại 04 điểm đầu nối với đường điện 22kV của khu công nghiệp. Công suất trạm tại điểm đầu nối số 1 là 2500kVA, 3 trạm còn lại là 2000kVA/trạm.

- Trong các nhà máy bố trí các tủ điện.

c. Lưới điện:

- Lưới 22kV: Từ tuyến cáp trung thế 22kV hiện hữu trên đường khu công nghiệp tiếp giáp nhà máy, đi ngầm cấp điện đến các trạm biến áp trong nhà máy.

- Lưới 0,4kV:

+ Đầu tư xây dựng các tuyến cáp điện 0,4kV đi ngầm tới khu vực quy hoạch.
+ Từ trạm biến áp trong nhà máy, các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường để cung cấp điện đến các nhà kho và công trình phụ trợ.

+ Dây dẫn: chọn cáp ngầm chuyên dụng để đi đến các tủ điện phân phối, hành lang phải đảm bảo cho tuyến đường dây.

+ Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất dưới lòng đường.

d. Chiếu sáng:

- Nguồn cấp: từ trạm biến áp dự kiến đến.

- Phương pháp chiếu sáng: Sử dụng hệ thống Led ánh sáng trắng, công suất 100W để tiết kiệm điện năng tiêu thụ.

- Lưới điện: Sử dụng cáp ngầm tiết diện 0,4kV-CU/XLPE/PVC 4x10mm².

5.4.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước thải được thu gom bằng các tuyến cống D300 theo nguyên tắc tự chảy thoát về trạm xử lý thải thuộc lô đất KT2, xử lý sơ bộ đạt yêu cầu nguồn tiếp nhận của Khu công nghiệp trước khi bơm ra tuyến cống D400 dưới đường phía Đông khu vực nghiên cứu, sau đó được thu về khu xử lý nước thải của Khu công nghiệp.

- Đường cống thoát nước thải: sử dụng cống tự chảy kích thước D300.

b. 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: bố trí các thùng lưu chứa CTR bằng nhựa có nắp đậy tại sân, đường dạo, bên trong công trình với cự ly không quá 100m để thuận tiện cho việc bỏ rác của người lao động. Xây dựng nhà lưu chứa chất thải rắn, các loại chất thải rắn khác nhau sẽ được đơn vị chức năng tương ứng thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn cấp thành phố.

5.4.6. Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc trong nhà máy sẽ được đầu nối vào hệ sẽ được đầu nối vào hệ thống hào kỹ thuật ngầm có chứa tuyến cáp thông tin liên lạc nằm trên tuyến phía đường phía Đông Nam nhà máy.

5.5. Đánh giá môi trường chiến lược.

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

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

- Giao Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng phối hợp với Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I 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 xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê

- Công ty TNHH Core5 Hải Phòng 1 theo quy định.

- Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I 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 xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I 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 Core5 Hải Phòng I 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 Core5 Hải Phòng I và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- 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 xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I tại Lô CN2A, Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 2)
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1327/QĐ-BQL ngày 04/5/2022 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:

1. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I ban hành kèm theo Quyết định số 1327/QĐ-BQL ngày 04/5/2022 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.

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 xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I đã được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

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

1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp đường giao thông Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 2), mặt cắt 21,0m.

- Phía Nam: giáp lô đất công nghiệp.
- Phía Đông: giáp đường giao thông Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 2), mặt cắt 56,0m.
- Phía Tây: giáp đường giao thông chung giữa Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 2) và Khu công nghiệp và dịch vụ Hàng Hải (DeepC2B), mặt cắt 26,0m.

2. Quy mô nghiên cứu:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: **140.992,80 m²**.

Điều 3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch (giao thông, cao độ nền, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện): Xây dựng đồng bộ và phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I đã được Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số /BQL-QĐ ngày / /2022, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		84.594,00
	A1	Nhà kho 01	24.495,00
	A2	Nhà xưởng - kho 01	20.028,00
	A3	Nhà kho 02	19.628,00
	A4	Nhà xưởng - kho 02	20.028,00
	KT1	Phòng bơm, bể nước nổi, nhà trực PCCC và vệ sinh	360,00
	KT2	Khu xử lý nước thải - nhà rác	55,00
II	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ BẢO VỆ, MÁI CANOPY		4.758,00
	BV1	Nhà bảo vệ 01	28,00
	BV2	Nhà bảo vệ 02	26,00
	CA	Mái canopy	4.704,00
III	ĐẤT CÂY XANH		28.219,00
	CX1	Đất cây xanh	298,00
	CX2	Đất cây xanh	1.963,00
	CX3	Đất cây xanh	2.097,00
	CX4	Đất cây xanh	1.954,00
	CX5	Đất cây xanh	478,00
	CX6	Đất cây xanh	2.073,00
	CX7	Đất cây xanh	2.253,00
	CX8	Đất cây xanh	17.103,00

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:

KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	MĐXD TỐI ĐA (%)	HSSDD tối đa (lần)	Cốt xây dựng (cao độ Hải đồ)
A1	Nhà kho 01	24.495,00	100	2	$\geq +5,50\text{m}$
A2	Nhà xưởng - kho 01	20.028,00	100	2	$\geq +5,50\text{m}$
A3	Nhà kho 02	19.628,00	100	2	$\geq +5,50\text{m}$
A4	Nhà xưởng - kho 02	20.028,00	100	2	$\geq +5,50\text{m}$
KT1	Phòng bơm, bể nước nổi, nhà trục PCCC và vệ sinh	360,00	100	2	$\geq +5,50\text{m}$
KT2	Khu xử lý nước thải - nhà rác	55,00	100	1	$\geq +5,50\text{m}$
BV1	Nhà bảo vệ 01	28,00	100	1	$\geq +5,50\text{m}$
BV2	Nhà bảo vệ 02	26,00	100	1	$\geq +5,50\text{m}$
CA	Mái canopy	4.704,00	100	1	$\geq +5,50\text{m}$

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

*** Quy định chung:**

- Cốt xây dựng: $\geq +5,5\text{m}$ (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: áp dụng thống nhất trong toàn khu.

*** Quy định cụ thể:**

- Công trình nhà xưởng, nhà kho:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 02 tầng.
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).
- Công trình nhà bảo vệ:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 02 tầng.
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).
- Công trình phụ trợ kỹ thuật:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng.
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
- Cổng, tường rào nhà máy.
 - + 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.

Hệ 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.

Tổ chức quan trắc môi trường để đánh giá và xử lý kịp thời, hiệu quả xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.

Tuyên truyền nâng cao ý thức tự nguyện tham gia vào công tác bảo vệ môi trường của công nhân.

Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Kế hoạch tổ chức thực hiện:

Giao phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng và các phòng ban liên quan căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I và quy định quản lý đã được phê duyệt để hướng dẫn thực hiện, kiểm tra, giám sát thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt triển khai theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 11. Hiệu lực và điều khoản thi hành:

Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định và Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để cho thuê - Công ty TNHH Core5 Hải Phòng I 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 Core5 Hải Phòng I và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Chu Đức Anh