

Số: 4018/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 29 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất tất cao cấp tại Lô IN3-4*C và IN3-4*D, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP 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 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 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 3251/QĐ-UBND ngày 28/11/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Dự án Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng; số 09/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; số 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 đầu tư mã số dự án 7640584236, chứng nhận lần đầu ngày 24/01/2014, chứng nhận thay đổi lần thứ 04 ngày 11/5/2016 do Ban

Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp;

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 011/2015/LA/MCSD - VSIP HP ký ngày 11/12/2012 giữa Công ty TNHH VSIP Hải Phòng và Công ty TNHH Jasan Việt Nam và tài liệu về mặt bằng khu đất, đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu đất;

*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 sản xuất tất cao cấp tại Lô IN3-4*C và IN3-4*D, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng ngày 21/10/2022;*

Xét đề nghị của Công ty TNHH Jasan Việt Nam tại Tờ trình số 39/2022/TTr ngày 21/10/2022; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 113/TTr -QH XD ngày 31/8/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất tất cao cấp tại Lô IN3-4*C và IN3-4*D, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng với những nội dung sau:

1. Tên đồ án:

“Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất tất cao cấp tại Lô IN3-4*C và IN3-4*D, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng”

2. Vị trí, phạm vi nghiên cứu:

a. Vị trí: Lô IN3-4*C và IN3-4*D, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, huyện Thủy Nguyên, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp đường giao thông khu công nghiệp (đường số 14), mặt cắt 26,0m.

- Phía Đông: giáp Công ty TNHH Điện tử Chilisin (Việt Nam) và đường giao thông khu công nghiệp (đường số 19), mặt cắt 26,0m.

- Phía Nam: giáp đường giao thông khu công nghiệp (đường số 14), mặt cắt 36,0m.

- Phía Tây: giáp đường giao thông khu công nghiệp (đường số 14), mặt cắt 36,0m.

3. Quy mô lập quy hoạch

Diện tích khu vực lập quy hoạch: 68.108,0 m² (Lô IN3-4*C và IN3-4*D).

4. Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch

Dự án sản xuất tất, sợi co giãn, sợi chun và sợi cotton để xuất khẩu để xuất khẩu toàn bộ (100%).

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/ NO.	LOẠI ĐẤT TYPE AREA	DIỆN TÍCH AREA (m ²)	TỈ LỆ DESITY (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	37.947,35	55,72
	- ĐẤT XÂY DỰNG HIỆN TRẠNG	29.490,10	43,30
	- ĐẤT XÂY DỰNG DỰ KIẾN	8.457,25	12,42
II	ĐẤT CÂY XANH	13.843,02	20,32
III	ĐẤT GIAO THÔNG	16.317,63	23,96
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	68.108,00	100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (m ²)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TÌNH HÌNH XÂY DỰNG
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	37.947,35		55,72	
I	Đất xây dựng hiện trạng	29.490,10		43,30	
1.1	Nhà bảo vệ (BV)	61,42	1		Công trình hiện trạng
1.2	Nhà bảo vệ + cổng (BVC)	48,52	1		
1.3	Căng tin, nhà nghỉ tạm chuyên gia (NVP)	731,84	4		
1.4	Nhà xưởng 1 + mái che (NX01)	3.350,88	4		
1.5	Nhà xưởng 2 + mái che (NX02)	3.350,88	4		
1.6	Nhà xưởng 3 + mái che (NX03)	3.350,88	4		
1.7	Nhà xưởng 4 + mái che (NX04)	3.350,88	4		
1.8	Nhà xưởng 5 + mái che (NX05)	3.353,82	4		
1.9	Nhà xưởng 6 + mái che (NX06)	3.353,82	4		
1.10	Nhà xưởng 9 (NX09)	3.323,05	3		
1.11	Bể nước dung tích 800m ³ (BN1)	324,00	1		
1.12	Trạm bơm và nhà nổi hơi (NNH)	239,96	1		

1.13	Nhà xe máy số 1 (NĐX1)	2.091,60	1		
1.14	Nhà xe máy số 2 (NĐX2)	1.936,80	1		
1.15	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 1 và nhà xưởng số 2 (MN12)	155,50	2		
1.16	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 2 và nhà xưởng số 3 (MN23)	155,50	2		
1.17	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 3 và nhà xưởng số 4 (MN34)	155,50	2		
1.18	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 5 và nhà xưởng số 6 (MN56)	155,25	2		
2	Đất xây dựng công trình dự kiến	8.457,25	1	12,42	
2.1	Nhà xưởng xây mới + mái che (NX08)	7.841,25	1		Công trình xây mới
2.2	Kho hóa chất (KHC)	216,00	1		
2.3	Kho rác (KG)	400,00	1		
II	ĐẤT CÂY XANH (CX1-CX36)	13.843,02		20,32	
III	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ, KHU VỰC ĐẶT BỒN, BỂ XLNT	16.317,63		23,96	
1	Khu vực đặt bồn LPG (KKG)	159,61			
2	Khu vực bể ngầm xử lý nước thải (BN2)	140,00			
3	Đường giao thông nội bộ	16.018,02			
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	68.108,00			

* Ghi chú:

- Mật độ xây dựng nhà máy: 55,72%.
- Hệ số sử dụng đất của nhà máy: 1,58 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.

5.2 Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Đất xây dựng công trình: Tổng diện tích 37.947,35 m² chiếm 55,72% diện tích đất dự án.

Các công trình trong khu vực nghiên cứu bao gồm:

- Đất xây công trình hiện có: Nhà xưởng và nhà văn phòng; nhà kho; nhà bảo vệ 1, Nhà để xe 1,2; công trình phụ trợ...
- Đất công trình dự kiến xây mới: Nhà xưởng, nhà kho hóa chất (khu xử lý

rác).

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 13.843,02 m² chiếm 20,32% diện tích đất dự án.*

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

- *Đất giao thông nội bộ, khu vực đặt bồn LPG, bể xử lý nước thải: Tổng diện tích 16.317,63 m² chiếm 23,96% diện tích đất dự án.*

Bao gồm đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, khu vực dừng đỗ xe bốc hàng và khu vực để máy, đặt bồn LPG, bể xử lý nước thải.

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 đồ án 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 lô 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. Lựa chọn cao độ nền xây dựng đảm bảo các yếu tố sau:

- Đảm bảo sự tiêu thoát nước tự chảy, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực xây dựng, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận.

- Khối lượng thi công đắp nền ít nhất.

- Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước nằm trên các trục đường giao thông và thoát ra các hồ điều hòa, các kênh mương.

Căn cứ Quyết định số 3251/QĐ-UBND ngày 28/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Dự án Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP, trong đó cao độ khống chế thấp nhất là +4,20m (cao độ Hải đồ) tương đương cao độ +2,30m (cao độ Lục địa) và cao độ quy hoạch các khu vực tiếp giáp khu vực nghiên cứu. Lựa chọn cao độ san nền của

hoạch các khu vực tiếp giáp khu vực nghiên cứu. Lựa chọn cao độ san nền của khu vực quy hoạch $\geq +2,30$ m (cao độ Lục địa).

Khu đất đã xây dựng đạt cao độ không chế nên giữ nguyên theo hiện trạng; giai đoạn sau nâng cấp, cải tạo theo yêu cầu thực tế.

b. Thoát nước mưa:

- Mạng lưới cống thoát nước mưa tách riêng hoàn toàn.
- Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra hệ thống thoát nước của khu công nghiệp VSIP qua 02 điểm đầu nối ra tuyến cống hộp dưới đường số 10 của Khu công nghiệp.

- Mạng lưới cống thoát nước: Sử dụng hệ thống cống tròn kích thước D200÷D300.

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

5.4.3. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Lô đất xây dựng nhà máy tiếp giáp với các tuyến đường giao thông của khu công nghiệp.

- + Phía Bắc: giáp đường giao thông nội bộ trong KCN (đường số 14), mặt cắt B = 26,0m (lòng đường 15,0m, hè đường 2x5,5m).

- + Phía Đông: giáp Công ty TNHH Điện tử Chilisin (Việt Nam) và đường số 19.

- + Phía Nam: giáp đường giao thông nội bộ trong KCN (đường số 10), mặt cắt B = 36,0m (lòng đường 26,0m, hè đường 2x5,0m, phân cách giữa 4,0m), hành lang cây xanh tiếp giáp tường rào là 10,0m.

- + Phía Tây: giáp đường giao thông nội bộ trong KCN (đường số 17), mặt cắt B = 36,0m (lòng đường 2x11,0m, hè đường 2x5,0m,), hành lang cây xanh tiếp giáp tường rào là 10,0m.

- Giao thông nội bộ:

- + Đường kết nối trực tiếp từ đường khu công nghiệp vào các công trình chính trong nhà máy có bề rộng lòng đường 4,5m và 18,0m. Kết cấu bê tông.

- + Đường chạy vòng quanh các công trình, phục vụ cho xe chữa cháy, kết hợp giao thông nội bộ trong nhà máy, bề rộng lòng đường 4,5m đến 4,6m.

5.4.4. Cấp nước:

a. Nguồn cấp:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng

- Tại những khu vực gần sông, hồ sẽ kết hợp sử dụng nguồn nước tự nhiên với nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của khu vực cho mục đích chữa cháy.

b. Hệ thống cấp nước:

Mạng lưới cấp nước cấp nước sinh hoạt riêng với mạng lưới chữa cháy. Cấp nước đảm bảo an toàn và liên tục đến công trình.

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng (công suất hiện tại $Q = 15.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, công suất dự kiến $69.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

- Công trình đầu mối: Giữ nguyên 02 bể chứa nước sinh hoạt dung tích 1200 m^3 và bể chứa nước chữa cháy dung tích 800 m^3 ; trạm bơm hiện trạng.

- Điểm đầu nối: Giữ nguyên điểm đầu cấp nước hiện trạng dưới đường số 19 của Khu công nghiệp.

- Mạng lưới đường ống: từ DN25 ÷ DN125 phục vụ sinh hoạt, sản xuất.

b. Cấp nước chữa cháy:

- Cấp nước chữa cháy: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cấp nước chữa cháy lắp đặt bên ngoài công trình (tuyến ống DN125 ÷ DN225; trụ cứu hỏa, trụ tiếp nước) Đối với các công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy bên trong được thiết kế tại các bước tiếp theo của dự án.

** Ghi chú: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài công trình. Đối với các công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy bên trong được thiết kế tại các bước tiếp theo của dự án.*

5.4.5. Cấp điện và chiếu sáng:

- Giữ nguyên nguồn điện 22kV thông qua điểm đầu hiện có với tuyến cáp 22kV trên tuyến đường số 10 của Khu công nghiệp (công suất dự kiến $2 \times 63 \text{ MVA}$ - theo Quyết định số 4274/QĐ-BCT ngày 14/11/2018)

- Các trạm điện 22/0,4kV được bố trí nằm trong nhà xưởng: Giữ nguyên vị trí và công suất 04 trạm điện hiện có, tổng công suất 8750 kVA .

- Trạm điện bố trí cho nhà xưởng xây mới công suất 2500 kVA

- Lưới điện

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

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

- Lưới chiếu sáng:

+ Nguồn cấp chiếu sáng được kết hợp cấp nguồn từ trạm điện cấp điện nhà máy.

+ Phương pháp chiếu sáng: Đường giao thông nội bộ sử dụng hệ thống chiếu sáng đèn chiếu sáng một bên đường và gắn trực tiếp vào công trình.

+ Giữ nguyên lưới điện chiếu sáng hiện trạng.

5.4.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải:

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

+ Nước thải thu về trạm xử lý hiện có của dự án, sau khi xử lý sơ bộ đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận, nước thải thoát về Trạm xử lý nước thải Khu đô thị công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng.

+ Nước thải được thu gom bằng các tuyến cống D200, D300 theo nguyên tắc tự chảy thoát về trạm xử lý hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch. Nước thải qua xử lý đạt yêu cầu nguồn tiếp nhận thoát ra tuyến cống dưới đường số 10 của Khu công nghiệp, sau đó được thu về khu xử lý nước thải của Khu công nghiệp VSIP.

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. 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.

5.4.7. Thông tin liên lạc:

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

- Giữ nguyên hệ thống thông tin liên lạc hiện có của dự án.

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 Jasan Việt Nam và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án sản xuất tất cao cấp theo quy định.

- Công ty TNHH Jasan 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 sản xuất tất cao cấp 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 Jasan 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; Công ty TNHH Jasan Việt Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Thủy Nguyên;
- TB, các PTB;
- 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 sản xuất tất cao cấp
tại Lô IN3-4*C và IN3-4*D, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 4348/QĐ-BQL ngày 29/11/2022 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 sản xuất tất cao cấp ban hành kèm theo Quyết định số 4348/QĐ-BQL ngày 29/11/2022 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 sản xuất tất cao cấp 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: Lô IN3-4*C và IN3-4*D, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, huyện Thủy Nguyên, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp đường giao thông khu công nghiệp (đường số 14), mặt cắt 26,0m.

- Phía Đông: giáp Công ty TNHH Điện tử Chilisín (Việt Nam) và đường giao thông khu công nghiệp (đường số 19), mặt cắt 26,0m.

- Phía Nam: giáp đường giao thông khu công nghiệp (đường số 14), mặt cắt 36,0m.

- Phía Tây: giáp đường giao thông khu công nghiệp (đường số 14), mặt cắt 36,0m.

c. Quy mô lập quy hoạch:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: **68.108,0 m²** (Lô IN3-4*C và IN3-4*D).

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 sản xuất tất cao cấp được phê duyệt.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

Vị trí, ranh giới tại ô đất có ký hiệu (theo Bản đồ QH TMB SDD)	Lô đất (công trình)	Diện tích (m ²)	Tình hình xây dựng
	Đất xây dựng công trình		
BV	Nhà bảo vệ	61,42	Công trình hiện trạng
BVC	Nhà bảo vệ + cổng	48,52	
NVP	Căng tin, nhà nghỉ tạm chuyên gia	731,84	
NX01	Nhà xưởng 1 + mái che	3.350,88	
NX02	Nhà xưởng 2 + mái che	3.350,88	
NX03	Nhà xưởng 3 + mái che	3.350,88	
NX04	Nhà xưởng 4 + mái che	3.350,88	
NX05	Nhà xưởng 5 + mái che	3.353,82	
NX06	Nhà xưởng 6 + mái che	3.353,82	
NX09	Nhà xưởng 9	3.323,05	
BN1	Bể nước dung tích 800m ³	324,00	
NNH	Trạm bơm và nhà nổi hơi	239,96	

NĐX1	Nhà xe máy số 1	2.091,60	
NĐX2	Nhà xe máy số 2	1.936,80	
MN12	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 1 và nhà xưởng số 2	155,50	
MN23	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 2 và nhà xưởng số 3	155,50	
MN34	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 3 và nhà xưởng số 4	155,50	
MN56	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 5 và nhà xưởng số 6	155,25	
NX08	Nhà xưởng xây mới + mái che	7.841,25	Công trình xây mới
KHC	Kho hóa chất	216,00	
KG	Kho rác	400,00	
	Đất cây xanh (CX1-CX36)	13.843,02	
	Đất đường giao thông nội bộ, khu vực đặt bồn, bể XLNT	16.317,63	
KKG	Khu vực đặt bồn LPG	159,61	
BN2	Khu vực bể ngầm xử lý nước thải	140,00	
GT	Đường giao thông nội bộ	16.018,02	
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	68.108,00	

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 (hạng mục):

Vị trí, ranh giới tại ô đất có ký hiệu (theo Bản đồ QH TMB SDD)	Lô đất (công trình)	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Cốt xây dựng (hệ cao độ lục địa)
		(%)	(tầng)	(m)
BV	Nhà bảo vệ	100	1	>+2,30
BVC	Nhà bảo vệ + cổng	100	1	>+2,30
NVP	Căng tin, nhà nghỉ tạm chuyên gia	100	4	>+2,30
NX01	Nhà xưởng 1 + mái che	100	4	>+2,30
NX02	Nhà xưởng 2 + mái che	100	4	>+2,30
NX03	Nhà xưởng 3 + mái che	100	4	>+2,30
NX04	Nhà xưởng 4 + mái che	100	4	>+2,30
NX05	Nhà xưởng 5 + mái che	100	4	>+2,30
NX06	Nhà xưởng 6 + mái che	100	4	>+2,30
NX09	Nhà xưởng 9	100	3	>+2,30

BN1	Bể nước dung tích 800m ³	100	1	>+2,30
NNH	Trạm bơm và nhà nổi hơi	100	1	>+2,30
NĐX1	Nhà xe máy số 1	100	1	>+2,30
NĐX2	Nhà xe máy số 2	100	1	>+2,30
MN12	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 1 và nhà xưởng số 2	100	2	>+2,30
MN23	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 2 và nhà xưởng số 3	100	2	>+2,30
MN34	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 3 và nhà xưởng số 4	100	2	>+2,30
MN56	Cầu nổi + mái nổi nhà xưởng số 5 và nhà xưởng số 6	100	2	>+2,30
NX08	Nhà xưởng xây mới + mái che	100	1	>+2,30
KHC	Kho hóa chất	100	1	>+2,30
KG	Kho rác	100	1	>+2,30

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

- Công trình nhà để xe:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng.
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa + 3,9m.
- Công trình nhà xưởng :
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 03 tầng.
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa + 6,0m.
- Các công trình kỹ thuật phụ trợ và nhà bảo vệ.....:
 - + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng.
 - + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng)
 - + Cốt trần tầng 1: tối đa + 6,0m.
- Hàng rào:
 - + Chiều cao xây dựng hàng rào khoảng 2,8m.

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 được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới xây dựng là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất cho phép xây dựng công trình (phần nổi và phần ngầm) và phần đất lưu không.

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

2. Quy định về yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- 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 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	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 sản xuất tất cao cấp 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 sản xuất tất cao cấp 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 sản xuất tất cao cấp 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; Tổng giám đốc Công ty TNHH Jasan Việt Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

KT. TRƯỞNG BAN

PHÓ TRƯỞNG BAN



Chu Đức Anh