

Số: 2758 /QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 29 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án AMTRAN INVESTMENT tại lô đất IN2-12B2 và IN2-9A, 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

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; số 82/2018 ngày 22/5/2018 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050; số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải đến năm 2025; 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 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;

m

Căn cứ Quyết định số 3062/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án AMTRAN INVESTMENT tại lô đất IN2-12B2 và IN2-9A, 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;

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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án AMTRAN INVESTMENT tại lô đất IN2-12B2 và IN2-9A, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng ngày 24/6/2021;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Công nghệ AMTRAN Việt Nam tại Tờ trình số 001/TTr -Lite On Việt Nam ngày 11/05/2021, Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 07/TTr-QHXD ngày 25/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án AMTRAN INVESTMENT tại lô đất IN2-12B2 và IN2-9A, 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 do Công ty TNHH công nghệ AMTRAN Việt Nam làm chủ đầu tư, với những nội dung chính sau:

Bổ sung các công trình phụ trợ gồm nhà xe, mái nổi, phòng điều khiển bể xử lý nước thải + bể xử lý nước thải.

BẢNG SO SÁNH DIỆN TÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

(So với quy hoạch được duyệt theo quyết định số 3062/QĐ-UBND)

Stt	Ký hiệu	Theo Quyết định phê duyệt số 3062/QĐ-UBND ngày 27/5/2020			Theo Quy hoạch điều chỉnh kỳ này			Tăng (+)
		Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Tăng cao tối đa (Tầng)	Giảm (-)
			(m ²)	(%)	(m ²)	(%)		Diện tích (m ²)
I		Đất công cộng (hành chính, dịch vụ)	145,65	0,17	145,65	0,17		0,00
	CC1	Đất công cộng (đã xây dựng)	86,55		86,55		2	
	CC2	Đất công cộng (đã xây dựng)	13,50		13,50		2	
	CC3	Đất công cộng (đã xây dựng)	45,60		45,60		2	

II		Đất nhà xưởng	40.410,27	46,27	40.410,27	46,27		0,00
	NX1	Đất nhà xưởng (đã xây dựng)	31.450,27		31.450,27		5	
	NX2	Đất nhà xưởng (đang xây dựng)	8.960,00		8.960,00		5	
III		Đất công trình phụ trợ (đất kỹ thuật, nhà xe, mái che)	121,6	0,14	867,48	0,99		+745,88
	KT1	Đất kỹ thuật (đã xây dựng)	100,8		100,80		1	
	KT2	Đất kỹ thuật (đã xây dựng)	20,8		20,80		1	
	KT3	Đất kỹ thuật (bổ sung)			24,60		1	
	DX	Nhà để xe (bổ sung)			532,28		1	
	MC	Mái che (bổ sung)			192,00		1	
IV	CX	Đất cây xanh	28.224,00	32,32	28.224,00	32,32		0,00
V	GT	Đất giao thông	18.426,48	21,10	17.680,60	20,25		-745,88
Tổng			87.328,00	100,00	87.328,00	100,00		0,00

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình	41.423,40	47,43
1	Đất công cộng	145,65	
2	Đất nhà xưởng	40.410,27	
3	Đất công trình phụ trợ	867,48	
II	Đất cây xanh	28.224,00	32,32
III	Đất giao thông	17.680,60	20,25
	Tổng diện tích	87.328,00	100,00

Mật độ xây dựng công trình: 47,43%; Tỷ lệ cây xanh 32,32%.

Điều 2. Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 3062/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án AMTRAN INVESTMENT tại lô đất IN2-

ph

12B2 và IN2-9A, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, huyện Thủy Nguyên.

Điều 3. 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 nghệ AMTRAN Việt Nam và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án AMTRAN INVESTMENT theo quy định.

- Công ty TNHH Công nghệ AMTRAN 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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án AMTRAN 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 nghệ AMTRAN 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 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông (bà) Trưởng 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 nghệ AMTRAN Việt Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. *fmm*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TB, các PTB BQK KKT HP;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Thủy Nguyên;
- UBND xã Trung Hà;
- Lưu VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

Hải Phòng, ngày 29 tháng 6 năm 2021

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án AMTRAN
INVESTMENT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2758/QĐ-BQL ngày 29/6/2021 của
Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

1. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án AMTRAN INVESTMENT ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-BQL ngày /6/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng 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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án AMTRAN INVESTMENT theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

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

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

Khu đất thuộc lô IN2-12B2 và IN2-9A tại lô đất IN2-12B2 và IN2-9A, 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.

2. Quy mô, diện tích: Diện tích nghiên cứu dự án: 87.328m².

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch.

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)
I		Đất công cộng (hành chính, dịch vụ)	145,65
	CC1	Đất công cộng (đã xây dựng)	86,55
	CC2	Đất công cộng (đã xây dựng)	13,50
	CC3	Đất công cộng (đã xây dựng)	45,60
II		Đất nhà xưởng	40.410,27
	NX1	Đất nhà xưởng (đã xây dựng)	31.450,27
	NX2	Đất nhà xưởng (Đang xây dựng)	8.960,00
III		Đất công trình phụ trợ (đất kỹ thuật, nhà xe, mái che)	867,48
	KT1	Đất kỹ thuật (đã xây dựng)	100,80
	KT2	Đất kỹ thuật (đã xây dựng)	20,80
	KT3	Đất kỹ thuật (bổ sung)	24,60
	DX	Nhà để xe (bổ sung)	532,28
	MC	Mái che (bổ sung)	192,00
IV	CX	Đất cây xanh	28.224,00
V	GT	Đất giao thông	17.680,6
Tổng			87.328,00

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

Stt	Ký hiệu	Hạng mục công trình	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
I		Đất công cộng (hành chính, dịch vụ)	145,65			
	CC1	Đất công cộng (đã xây dựng)	86,55	100	2	2
	CC2	Đất công cộng (đã xây dựng)	13,50	100	2	2

	CC3	Đất công cộng (đã xây dựng)	45,60	100	2	2
II	Đất nhà xưởng		40.410,27	100		
	NX1	Đất nhà xưởng (đã xây dựng)	31.450,27	100	2	2
	NX2	Đất nhà xưởng (đang xây dựng)	8.960,00	100	5	5
III	Đất công trình phụ trợ (đất kỹ thuật, nhà xe, mái che)		867,48			
	KT1	Đất kỹ thuật (đã xây dựng)	100,80	100	1	1
	KT2	Đất kỹ thuật (đã xây dựng)	20,80	100	1	1
	KT3	Đất kỹ thuật (bổ sung)	24,60	100	1	1
	DX	Nhà để xe (bổ sung)	532,28	100	1	1
	MC	Mái che (bổ sung)	192,00	100	1	1

Điều 5. Chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

- Cốt xây dựng: $\geq + 5,00\text{m}$ (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, cụ thể trong thiết kế công trình ở các bước tiếp theo.
- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, mái bằng hoặc mái dốc. Hệ thống cửa, ban công, logia thiết kế đồng bộ thống nhất với tổng thể công trình.
- Vật liệu xây dựng công trình: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương.
- Hàng rào: hàng rào nhà máy sử dụng tường rào thoáng kết hợp cây xanh.

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01/2019. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường giao thông trong dự án được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án điều chỉnh 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.

- Hè phố, đường dạo phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng;

- Hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn;

- Cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị.

Điều 7. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị:

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 8. Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

1. Quy định bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

Trong phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch không có công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

2. Quy định bảo vệ môi trường

- Xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn trong phạm vi lập quy hoạch. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn.

- Đảm bảo hành lang cách ly, đảm bảo diện tích cây xanh nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn phát sinh từ giao thông.

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

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

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Kế hoạch tổ chức thực hiện.

- Giao Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng và các phòng ban liên quan căn cứ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án AMTRAN INVESTMENT đã được phê duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện, kiểm tra, giám sát thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

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

Điều 10. Hiệu lực và điều khoản thi hành.

- Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định và Quy định quản lý theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án AMTRAN INVESTMENT được ban hành.

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

- Các ông (bà) 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 nghệ AMTRAN Việt Nam; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh