

Số: 1952 /QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 20 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN4.1F, Khu công nghiệp Đình Vũ, thuộc 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 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;

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 137/QĐ-UBND ngày 20/01/2012 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đình Vũ - giai đoạn 2; 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; số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 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 số 9846317378, chứng nhận lần đầu ngày 30/9/2011, chứng nhận thay đổi lần thứ 15 ngày 15/10/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 956065 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam ngày 12/5/2021;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến của tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư vào nội dung đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN4.1F, Khu công nghiệp Đình Vũ;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam tại Tờ trình số 16/TTr-Shin-Etsu VN ngày 28/4/2022 (bổ sung hồ sơ quy hoạch ngày 15/6/2022); Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 87 /TTr-QHXD ngày 17/6/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN4.1F, Khu công nghiệp Đình Vũ, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng với các nội dung chính như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN4.1F, Khu công nghiệp Đình Vũ.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch:

2.1. Vị trí: Thuộc Lô CN4.1F, Khu công nghiệp Đình Vũ, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải.

2.2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp đường Quốc lộ 5 kéo dài (mặt cắt 68,0m);
- Phía Tây Bắc giáp trục đường khu công nghiệp (mặt cắt 68,0m);
- Phía Tây Nam và Đông Nam giáp các lô đất công nghiệp.

3. Quy mô:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: 70.000,00 m².

4. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Khu vực công nghiệp
- Chức năng: Nhà máy sản xuất vật liệu nam châm.

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	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	42.000,00	60,00
II	Nhà bảo vệ	132,00	0,19
III	Đất cây xanh	14.076,00	20,11
IV	Đất giao thông nội bộ + sân đỗ xe, mái che	13.792,00	19,70
TỔNG		70.000,00	100,00

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)
I	Đất xây dựng công trình		42.000,00	60,00	
	1	Nhà máy MM53	8.933,00		1
	2	Khu phụ trợ	172,00		1
	3	Nhà kho	6.091,00		1
	4	Phòng bơm 1	117,00		1
	4A	Bể nước ngầm (1210m3)			
	4B	Khu vực bồn	126,00		
	5.1	Bể xử lý nước thải ngầm 1			
	5.2	Bể xử lý nước thải ngầm 2			
	7	Nhà máy MB53	25.681,00		3
	8	Nhà xe (bể nước ngầm)	822,00		1
	9	Phòng bơm 2	48,00		1
	10	Phòng thổi khí	10,00		1
II	Nhà bảo vệ		132,00	0,19	
	6.1, 6.2, 6.3	Nhà bảo vệ (3 nhà)	132,00		1
III	Đất cây xanh		14.076,00	20,11	
IV	Đất giao thông nội bộ + sân đỗ xe, mái che		13.792,00	19,70	
TỔNG			70.000,00	100,00	

Ghi chú:

- Mật độ xây dựng gộp của nhà máy: 60%.
- Hệ số sử dụng đất của nhà máy: 1,34 lần.
- Tỷ lệ đất cây xanh: 20,11%.

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.

5.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN4.1F, Khu công nghiệp Đình Vũ bao gồm:

- Đất xây dựng công trình: Diện tích 42.000,00 m² chiếm 60,00% diện tích đất dự án.

Các công trình trong khu vực nghiên cứu bao gồm:

+ Nhà máy MM53, Nhà kho, Nhà máy MB53.

+ Các công trình phụ trợ: Khu phụ trợ, Phòng bơm, Nhà xe, Phòng thổi khí...

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 14.076,00 m² chiếm 20,11% diện tích đất dự án.

Khu đất cây xanh bố trí bao bọc xung quanh công trình 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.

- Công trình nhà bảo vệ: Tổng diện tích 132,00 m² (3 nhà bảo vệ) chiếm 0,19% diện tích đất dự án.

- Đất giao thông nội bộ, sân đỗ xe và mái che: Tổng diện tích 13.792,00 m² chiếm 19,70% diện tích đất dự án. Bao gồm đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe sử dụng trong khuôn viên khu vực nghiên cứu.

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

- Công trình điểm nhấn: Tòa nhà văn phòng.

- Chiều cao xây dựng công trình: Tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy định quản lý ban hành kèm theo quyết định này.

- 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.

- Hình khối: hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản.

- Màu sắc chủ đạo công trình: màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã; tại các điểm nhấn có thể sử dụng màu đối lập. Phải lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình chính (văn phòng, nhà máy...).

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc công nghiệp hiện đại. Mái bằng hoặc mái dốc.

- Cổng, tường rào: Chỉ xây dựng cổng, tường rào cho toàn bộ nhà máy, không xây dựng cổng, tường rào riêng cho từng công trình (các khu chức năng khác nhau có thể ngăn cách ước lệ bằng các luống cây xanh, lối dạo bộ...). Tường rào của toàn nhà máy cao tối đa 2,5m trong đó không quá 1/3 chiều cao tường rào là mảng tường đặc.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Quốc lộ 5 kéo dài nằm phía Đông Bắc nhà máy, kết nối giao thông từ Hà Nội đến khu vực. Chiều rộng nền đường $B_{nền}=68,0\text{m}$ (mặt đường chính $B_{mđc}=2 \times 12,0\text{m}=24,0\text{m}$; mặt đường bên $B_{mđb}=2 \times 9,5=19,0\text{m}$; dải phân cách giữa $B_{pg}=5,0\text{m}$; dải phân cách bên $B_{pcb}=2 \times 2,5=5,0\text{m}$; hè đường $B_{hè}=2 \times 7,5=15,0\text{m}$);

+ Đường trục khu công nghiệp nằm phía Tây Bắc nhà máy, chiều rộng nền đường $B_{nền}=68,0\text{m}$ (mặt đường chính $B_{mđc}=2 \times 19,0\text{m}=38,0\text{m}$; dải phân cách giữa $B_{pg}=15,0\text{m}$; hè đường $B_{hè}=2 \times 7,5=15,0\text{m}$).

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3, chiều rộng mặt đường $B=12,25\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4, chiều rộng mặt đường $B=7,0\text{m} \div 8,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5, chiều rộng mặt đường $B=4,0\text{m}$.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. Cốt nền xây dựng:

- Xác định cốt nền xây dựng:

+ Cốt nền xây dựng khu vực nghiên cứu: $\geq +5,65\text{m}$ (cao độ Hải đồ).

+ Độ dốc thiết kế san nền từ 0,2% đến 0,4%.

- Khu đất đã san lấp mặt bằng đạt cao độ khống chế nên chỉ san gạt cục bộ theo phương án bố trí các công trình.

b. Thoát nước mưa:

- Phương án thoát nước trong dự án: Thoát nước mưa trong dự án được thiết kế theo phương án thoát nước riêng với nước thải.

- Khu vực dự án mạng lưới cống thoát nước mưa tách riêng hoàn toàn. Nước mặt được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước và đầu nối với hệ thống thoát nước của khu vực (mương hở hiện trạng trên đường giáp phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch) sau đó thoát ra sông Cẩm.

- Mương nắp đan thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy, bố trí các tuyến mương nhánh thoát về các mương trục chính nhanh nhất và ngắn nhất. Mương nắp đan thoát nước được sử dụng có kích thước B400-B1000.

6.3. Cấp nước:

- Nguyên tắc thiết kế: Tuân thủ các định hướng của đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các dự án, quy hoạch đã được duyệt trong khu vực.

- Giải pháp thiết kế: 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:

+ Giai đoạn đầu từ nhà máy nước An Dương (công suất $Q=200.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$);

+ Giai đoạn sau: Kết hợp với nhà máy nước Đình Vũ (công suất $Q=100.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

- Điểm đầu nối: Đầu nối với tuyến ống DN250 dưới đường giáp phía Tây Bắc nhà máy.

- Công trình đầu mối:

+ Bể nước ngầm và trạm bơm 1 dùng cho cấp nước sinh hoạt khu vực nhà kho, nhà máy MM53 và chữa cháy toàn nhà máy.

+ Bể nước ngầm và trạm bơm 2 dùng cho cấp nước sinh hoạt khu nhà máy MB53.

- Mạng lưới đường ống:

+ Lắp đặt tuyến ống cấp nước cứu hỏa D250 đảm bảo kết nối mạng vòng.

+ Lắp đặt mới tuyến ống cấp nước sinh hoạt, sản xuất DN125÷DN25.

+ Lắp đặt thêm các tuyến ống HDPE DN32÷DN25 từ bể chứa nước sạch cung cấp đến các vị trí tiêu thụ nước.

- 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.

6.4. Cấp điện và chiếu sáng:

a. Cấp điện:

- Nguồn điện: Từ trạm biến 220kV Đình Vũ thông qua tuyến cáp ngầm 22kV dự kiến dưới đường giáp phía Đông khu vực lập quy hoạch.

- Trạm biến áp: Bố trí 02 trạm biến áp 22/0,4-0,23 kV công suất 3.000kVA tại nhà máy MM53.

- Lưới trung áp: Sử dụng cáp 22kV-CU/XLPE/PVC/PVC 3x50mm² từ tủ trung thế ra máy biến áp.

- Lưới hạ áp:

+ Từ máy biến áp kết nối ra tủ phân phối tổng bằng thanh dẫn nhôm.

+ Từ tủ phân phối tổng ra các tủ phân phối trong nhà xưởng và nhà kho được kết nối bằng cáp Cu/XLPE/PVC/PVC, cáp được chạy trên thang cáp.

+ Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất có khối bê tông bảo vệ dưới lòng đường

b. Chiếu sáng:

- Nguồn điện: Từ tủ điện tại nhà bảo vệ.

- Phương pháp chiếu sáng: Sử dụng đèn chiếu sáng cần đơn gắn trực tiếp vào công trình và cột chiếu sáng trên vỉa hè.

- Đèn chiếu sáng:

+ Dùng đèn chiếu sáng Led công suất 150W/đèn.

+ Cấp bảo vệ: IP66.

+ Cấp cách điện: CLASS I.

+ Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực dự kiến lắp đặt hệ thống tự động theo thời gian và cảm biến ánh sáng.

- Lưới điện: Sử dụng cáp ngầm tiết diện 0,4kV-CU/XLPE/PVC 3x4mm². Hệ thống cáp điện được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn trực tiếp trong đất, cách cốt san nền 0,7m.

6.5. 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 phát sinh thu gom về trạm xử lý trong dự án để xử lý sơ bộ đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận trước khi thoát ra cống thoát nước thải chung của khu vực, sau đó thu về trạm xử lý nước thải của Khu công nghiệp Đình Vũ (công suất 6.000 m³/ngày).

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Đường cống thoát nước thải tự chảy: sử dụng cống kích thước D200; độ dốc tối thiểu $i_{min} \geq 1/D$. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối dưới vỉa hè là 0,3m; dưới lòng đường là 0,5m (tính đến đỉnh cống).

+ Ga nước thải bố trí tại các điểm giao cắt, đổi hướng dòng chảy, khoảng cách 2 ga không quá 30m.

- Trạm bơm: 01 trạm bơm chuyển bậc (ngầm) tại cuối lưu vực thoát nước thải của dự án, để đảm bảo đầu nối với hệ thống thoát nước thải mạng ngoài của khu vực.

- Trạm xử lý nước thải sinh hoạt: 01 trạm xử lý cho nhà kho và nhà MM53 có tổng công suất 13 m³/ngày và 01 trạm xử lý nước cho khu nhà máy MB53 có tổng công suất 16 m³/ngày.

b. Vệ sinh môi trường:

- Phân loại CTR: Để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển, tái sử dụng và xử lý cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải thành 2 nguồn chính là CTR sinh hoạt hữu cơ (thu gom hằng ngày) và CTR công nghiệp, CTR vô cơ (thu gom định kỳ).

- 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. 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 CTR cấp thành phố.

6.6. Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của Dự án được nối ghép vào mạng viễn thông chung Khu công nghiệp Đình Vũ.

7. 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 Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam và các đơn vị liên quan công bố công



khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm đã được phê duyệt.

Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu 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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm 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 Vật liệu nam châm Shin-Etsu 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; Giám đốc Công ty TNHH Vật liệu nam châm Shin-Etsu Việt Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. */m*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- Công ty Cổ phần KCN Đình Vũ;
- 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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN4.1F, Khu công nghiệp Đình Vũ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1952 /QĐ-BQL ngày 20 / 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 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN4.1F, Khu công nghiệp Đình Vũ ban hành kèm theo Quyết định số 1952 /QĐ-BQL ngày 20 / 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN4.1F, Khu công nghiệp Đình Vũ 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 Đông Bắc giáp đường Quốc lộ 5 kéo dài (mặt cắt 68,0m);

- Phía Tây Bắc giáp trục đường khu công nghiệp (mặt cắt 68,0m);
- Phía Tây Nam và Đông Nam giáp các lô đất công nghiệp.

2. Quy mô diện tích nghiên cứu: 70.000,00 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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm tại Lô CN4.1F, Khu công nghiệp Đình Vũ đã được Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1952 /BQL-QĐ ngày 20 / 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. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch:

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)
I	Đất xây dựng công trình		42.000,00
	1	Nhà máy MM53	8.933,00
	2	Khu phụ trợ	172,00
	3	Nhà kho	6.091,00
	4	Phòng bơm 1	117,00
	4A	Bể nước ngầm (1210m3)	
	4B	Khu vực bồn	126,00
	5.1	Bể xử lý nước thải ngầm 1	
	5.2	Bể xử lý nước thải ngầm 2	
	7	Nhà máy MB53	25.681,00
	8	Nhà xe (bể nước ngầm)	822,00
	9	Phòng bơm 2	48,00
	10	Phòng thổi khí	10,00
II	Nhà bảo vệ		132,00
	6.1, 6.2, 6.3	Nhà bảo vệ (3 nhà)	132,00

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:

- Quy định công trình xây dựng:

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)	TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)	CÓT XÂY DỰNG (cao độ Hải đồ)
1	Nhà máy MM53	8.933,00	1	
2	Khu phụ trợ	172,00	1	≥ +5,65m
3	Nhà kho	6.091,00	1	≥ +5,65m
4	Phòng bơm 1	117,00	1	≥ +5,65m
4A	Bể nước ngầm (1210m ³)			≥ +5,65m
4B	Khu vực bồn	126,00		≥ +5,65m
5.1	Bể xử lý nước thải ngầm 1			≥ +5,65m
5.2	Bể xử lý nước thải ngầm 2			≥ +5,65m
7	Nhà máy MB53	25.681,00	3	≥ +5,65m
8	Nhà xe (bể nước ngầm)	822,00	1	≥ +5,65m
9	Phòng bơm 2	48,00	1	≥ +5,65m
10	Phòng thổi khí	10,00	1	≥ +5,65m
6.1, 6.2, 6.3	Nhà bảo vệ (3 nhà)	132,00	1	≥ +5,65m

- Quy định về đất trồng cây xanh: Không được phép xây dựng công trình kiên cố trong khu đất cây xanh, chỉ được phép xây dựng hệ thống đường dạo, hộp kỹ thuật, tượng, tranh cổ động trang trí... và hệ thống đèn trang trí, chiếu sáng với tính thẩm mỹ để tạo cảnh quan cho khu vực. Trồng cây xanh bóng mát tạo cảnh quan và cải thiện khí hậu cho môi trường xung quanh. Tuân thủ quy hoạch được duyệt và quy chuẩn xây dựng.

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: ≥ +5,65m (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 máy sản xuất, nhà kho:

+ Tầng cao tối đa công trình: 03 tầng.

+ Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).

+ Chiều cao các tầng: theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.

- Công trình nhà phụ trợ:

+ Tầng cao tối đa công trình: 01 tầng.

+ Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).

+ Chiều cao công trình: theo thiết kế triển khai sau quy hoạch.

- Hàng rào: Chiều cao xây dựng hàng rào khoảng 2,8m; đảm bảo hài hòa 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 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 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

Stt	Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm 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 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 nhà máy sản xuất các sản phẩm đất hiếm 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 Vật liệu nam châm Shin-Etsu 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