

Số: 4668/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 20 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án đầu tư dịch vụ và phát triển xanh

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 Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

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 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 Hải Phòng: 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 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 Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 04/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố thành phố Hải Phòng phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu công nghiệp MP Đình Vũ do Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Minh Phương làm chủ đầu tư;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 8585663882, chứng nhận lần đầu ngày 18/02/2022, do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Dự án đầu tư dịch vụ và phát triển xanh;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 866838 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/4/2017;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ và Phát triển Xanh tại Tờ trình số 2604/2022-TTr ngày 21/9/2022 (nộp bổ sung hồ sơ ngày 13/12/2022); Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 150/TTr-QHXD ngày 13/12/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư dịch vụ và phát triển xanh tại lô CC1 và CC2, Khu công nghiệp MP Đình Vũ, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng với những nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư dịch vụ và phát triển xanh.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới:

2.1. Vị trí: Lô CC1 và CC2, Khu công nghiệp MP Đình Vũ, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

2.2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Tây Bắc giáp: Đường khu công nghiệp có lộ giới đường 31m;
- Phía Tây Nam giáp: Đường gom (lộ giới đường 6,0m), khu đất cây xanh cách ly của khu công nghiệp và đường Mạc Thái Tổ;
- Phía Đông Bắc giáp: Khu đất của các công ty: Công ty TNHH Tài Nguyên, Công ty TNHH Xuất nhập khẩu vật tư tổng hợp TGT Hải Phòng; Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu và đầu tư chợ gỗ Tài Anh;

- Phía Đông Nam giáp: Đường khu công nghiệp có lộ giới đường 31m.

3. Quy mô:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: 100.000,0 m².

4. Tính chất- chức năng:

Khu dịch vụ bãi, lưu giữ hàng hóa và dịch vụ sửa chữa container.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1 Nội dung 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 (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	1.665,00	1,67
II	Nhà bảo vệ, công trình kỹ thuật	203,00	0,20
III	Đất cây xanh	35.894,00	35,89
IV	Đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe + bãi xếp container	62.238,00	62,24
TỔNG		100.000,00	100,00

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (m ²)	TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SDD
I		Đất xây dựng công trình	1.665,00		1,67	0,03
1	CC	Nhà điều hành	308,00	2		
2	NX	Nhà dịch vụ sửa chữa container	400,00	1		
3	DX1	Nhà để xe 01	182,00	2		
4	DX2	Nhà để xe 02	76,00	1		
5	TC1	Trạm cân 01	280,00	1		

6	TC2	Trạm cân 02	280,00	1		
7	VSC	Khu vực vệ sinh container	116,00	1		
8	VS	Nhà vệ sinh	23,00	1		
II	Nhà bảo vệ, công trình kỹ thuật		203,00		0,20	0,002
9	BV	Nhà bảo vệ 01	16,00	1		
10	KT1	Ga rác	64,00	1		
11	KT2	Bể nước	33,00	1		
12	KT3	Trạm điện + trạm bơm	90,00	1		
III	Đất cây xanh		35.894,00		35,89	0,36
13	CX1	Cây xanh 01	134,00			
14	CX2	Cây xanh 02	34,00			
15	CX3	Cây xanh 03	6.878,00			
16	CX4	Cây xanh 04	5.367,00			
17	CX5	Cây xanh 05	10.092,00			
18	CX6	Cây xanh 06	8.446,00			
19	CX7	Cây xanh 07	43,00			
20	CX8	Cây xanh 08	4.900,00			
IV	Đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe + bãi xếp container		62.238,00		62,24	0,62
21	BXC1	Bãi xếp container 01	13.117,00			
22	BXC2	Bãi xếp container 02	22.351,00			
23		Đất giao thông nội bộ, sân đỗ xe	26.770,00			
Tổng			100.000,00		100,00	

Ghi chú:

- Mật độ xây dựng của nhà máy: 1,67%.

- Hệ số sử dụng đất của nhà máy: 0,03 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 QHXD QCVN 01:2021/BXD.

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

- Đất xây dựng công trình: Diện tích 1.665,00 m² chiếm 1,67% diện tích đất dự án.

Các công trình trong khu vực nghiên cứu bao gồm: Nhà điều hành, nhà dịch vụ sửa chữa container, nhà để xe 01, nhà để xe 02, trạm cân 01, trạm cân 02, khu vực vệ sinh container, nhà vệ sinh.

Các công trình được thiết kế đơn giản, hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh.

- Đất xây dựng nhà bảo vệ, công trình kỹ thuật: Diện tích khoảng 203,0 m² chiếm 0,2% diện tích đất dự án.

- Đất cây xanh cảnh quan: Tổng diện tích khoảng 35.894,0 m² chiếm 35,89% 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.

- Đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe + bãi xếp container: Diện tích 62.238,0 m² chiếm 62,24% diện tích đất dự án. Bao gồm: đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe sử dụng trong khuôn viên khu vực và bãi xếp container.

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) Cốt nền xây dựng khu vực $\geq +3,10\text{m}$, cao độ Lục địa (tương đương $\geq +5,00\text{m}$, cao độ Hải đồ).

b) Thoát nước mưa:

- Hình thức thoát nước: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra hệ thống thoát nước của khu công nghiệp Minh Phương. Dự kiến có 04 điểm đầu nối, 02 điểm thoát ra mương thoát nước của khu công nghiệp nằm phía Tây Bắc khu đất, 02 điểm đầu nối với hệ thống thoát nước trên đường phía Đông Nam tiếp giáp khu đất.

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

- Hệ thống thoát nước mưa cống tròn bê tông cốt thép đường kính D400 ÷ D800.

5.4.3. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Phía Tây Bắc giáp đường gom khu công nghiệp, lộ giới đường 6,0m. Cách khu đất khoảng 30,0m là đường trục khu công nghiệp, lộ giới hiện trạng của đường 7,5m (lòng đường mới xây 1/2 lòng đường theo quy hoạch, chưa xây dựng hè đường);

+ Phía Đông Nam giáp đường trục khu công nghiệp, lộ giới hiện trạng của đường 15,0m (lòng đường đảm bảo bề rộng theo quy hoạch, chưa xây dựng hè đường).

- Giao thông nội bộ:

+ Đường lưu thông chính khu khu bãi được quy hoạch bề rộng 25,0m kể nối từ Trạm cân tại cổng Tây Bắc đến Trạm cân tại Cổng Đông Nam. Một số tuyến đường nội bộ trong khu bãi có bề rộng từ 6,0m đến 15,0m.

5.4.4. Cấp nước:

a) Nguồn cấp:

- Từ nhà máy nước An Dương kết hợp với nhà máy nước Hưng Đạo, Đình Vũ.

- Tại những khu vực gần sông, ao, hồ, sẽ kết hợp 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

- Hiện trạng đã có bể nước bể chứa nước sạch kết hợp chứa nước dự trữ chữa cháy và trạm bơm.

- Mạng lưới đường ống: DN100 ÷ DN25.

c) Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống cứu hoả: áp lực thấp khi có đám cháy xảy ra, xe cứu hoả đến hòng cứu hoả 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 hoả 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 hoả đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

5.4.5. Cấp điện và chiếu sáng:

a) Nguồn điện: Từ trạm 220kV Đình Vũ thông qua tuyến cáp ngầm 22kV hiện trạng dưới đường giáp phía Đông Nam khu vực dự án.

b) Lưới điện:

- Lưới 22kV: Từ tuyến cáp trung thế hiện trạng dưới đường giáp phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch đến trạm biến áp hiện trạng.

- Lưới 0,4kV: Từ các trạm biến áp phụ tải cấp đến các hộp kỹ thuật bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV- CU/XLPE/PVC

c) 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, 400W để tiết kiệm điện năng tiêu thụ và đảm bảo chiếu sáng sân bãi.

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

5.4.6. 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 D200 theo nguyên tắc tự chảy thoát về trạm xử lý nước thải, nước thải qua xử lý đạt yêu cầu nguồn tiếp nhận trước khi thoát ra tuyến cống D300 dưới đường phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch, sau đó được thu về khu xử lý nước thải của Khu công nghiệp Minh Phương Đình Vũ.

- Hệ thống thoát nước thải gồm: Đường cống thoát nước thải tự chảy kích thước D200; Ga nước thải; trạm bơm chuyển bậc; trạm xử lý nước thải.

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 khách vắng lai. 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.

5.4.7. Thông tin liên lạc: Được đấu nối vào mạng viễn thông của khu vực. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

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 Cổ phần Đầu tư dịch vụ và Phát triển Xanh và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư dịch vụ và phát triển xanh theo quy định.

- Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ và Phát triển Xanh 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 đầu tư dịch vụ và phát triển xanh 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 Cổ phần Đầu tư dịch vụ và Phát triển Xanh 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 Cổ phần Đầu tư dịch vụ và Phát triển Xanh và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. *pm*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- TB, các PTB;
- Lưu: VP, QHXD. *re*

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

Hải Phòng, ngày tháng năm 2022

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư dịch vụ
và phát triển xanh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 4668 /QĐ-BQL ngày 20 / 12/2022 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư dịch vụ và phát triển xanh ban hành kèm theo Quyết định số 4668 /QĐ-BQL ngày 20 / 12/2022 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 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư dịch vụ và phát triển xanh 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

- Vị trí: Lô CC1 và CC2, Khu công nghiệp MP Đình Vũ, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Tây Bắc giáp: Đường nội bộ khu công nghiệp có lộ giới đường 31m;

+ Phía Tây Nam giáp: Khu đất cây xanh cách ly của khu công nghiệp và đường Mạc Thái Tổ;

+ Phía Đông Bắc giáp: Khu đất của các Công ty: Công ty TNHH Tài Nguyên, Công ty TNHH Xuất nhập khẩu vật tư tổng hợp TGT Hải Phòng; Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu và đầu tư chợ gỗ Tài Anh;

+ Phía Đông Nam giáp: Đường nội bộ khu công nghiệp có lộ giới đường 31m;

2. Quy mô, diện tích: Diện tích khu vực lập quy hoạch: 100.000,0 m².

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	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)
I	Đất xây dựng công trình		1.665,00
1	CC	Nhà điều hành	308,00
2	NX	Nhà dịch vụ sửa chữa container	400,00
3	DX1	Nhà để xe 01	182,00
4	DX2	Nhà để xe 02	76,00
5	TC1	Trạm cân 01	280,00
6	TC2	Trạm cân 02	280,00
7	VSC	Khu vực vệ sinh container	116,00
8	VS	Nhà vệ sinh	23,00
II	Nhà bảo vệ, công trình kỹ thuật		203,00
9	BV	Nhà bảo vệ 01	16,00
10	KT1	Ga rác	64,00
11	KT2	Bể nước	33,00
12	KT3	Trạm điện + trạm bơm	90,00
III	Đất cây xanh		35.894,00
13	CX1	Cây xanh	134,00

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)
14	CX2	Cây xanh	34,00
15	CX3	Cây xanh	6878,00
16	CX4	Cây xanh	5367,00
17	CX5	Cây xanh	10092,00
18	CX6	Cây xanh	8446,00
19	CX7	Cây xanh	43,00
20	CX8	Cây xanh	4900,00
IV	Đất giao thông nội bộ + bãi đỗ xe + bãi xếp container		62.238,00
21	BXC1	Bãi xếp container 01	13.117,00
22	BXC2	Bãi xếp container 02	22.351,00
23		Đất giao thông + bãi đỗ xe	26.770,00
TỔNG			100.000,00

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

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (lần)	CỐT XÂY DỰNG (cao độ Lục địa)
CC	Nhà điều hành	100	2,0	≥ +3,10m
NX	Nhà dịch vụ sửa chữa container	100	1,0	≥ +3,10m
DX1	Nhà để xe 01	100	2,0	≥ +3,10m
DX2	Nhà để xe 02	100	1,0	≥ +3,10m
TC1	Trạm cân 01	100	1,0	≥ +3,10m
TC2	Trạm cân 02	100	1,0	≥ +3,10m
VSC	Khu vực vệ sinh container	100	1,0	≥ +3,10m
VS	Nhà vệ sinh	100	1,0	≥ +3,10m
BV	Nhà bảo vệ 01	100	1,0	≥ +3,10m
KT1	Ga rác	100	1,0	≥ +3,10m

KT2	Bể nước	100	1,0	$\geq +3,10\text{m}$
KT3	Trạm điện + trạm bơm	100	1,0	$\geq +3,10\text{m}$

- Mật độ xây dựng của nhà máy: 1,67%.

- Hệ số sử dụng đất của nhà máy : 0,03 lần.

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

*** Quy định chung:**

Cốt xây dựng: $\geq +3,10\text{m}$ (cao độ Lục địa).

Chiều cao xây dựng công trình, cốt sàn và 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 điều hành, nhà để xe:

+ Tầng cao tối đa: 02 tầng.

+ Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân tối đa là 0,5m.

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

- Công trình nhà dịch vụ sửa chữa, nhà kho:

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng.

+ Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân tối đa là 0,5m.

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

- Các công trình kỹ thuật phụ trợ và nhà bảo vệ:

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng.

+ Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân tối đa là 0,5m.

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

- Hàng rào: Đảm bảo hài hòa với cảnh quan chung khu vực.

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 được xác định cụ thể trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của 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.

- 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	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. 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

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 để hướng dẫn thực hiện, kiểm tra, giám sát thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư dịch vụ và phát triển xanh 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 Cổ phần Đầu tư dịch vụ và Phát triển Xanh và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

KT. TRƯỞNG BAN

PHÓ TRƯỞNG BAN



Chu Đức Anh