

Số: 6869 / QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 29 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

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 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết số 1699/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;.

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050; số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc phê duyệt quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1511/QĐ-TTg ngày 04/12/2025 về việc thành lập Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng, thành phố Hải Phòng; số 1476/QĐ-TTg ngày 03/7/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch và nông thôn và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng: số 65/2025/QĐUBND ngày 01/7/2025 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 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 4190/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Tiên Lãng;

Căn cứ Thông báo số 696/TB-VP ngày 08/12/2025 về việc thông báo kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố Lê Anh Quân tại cuộc họp nghe báo cáo về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1;

Căn cứ Thông báo số 211-TB/TU ngày 29/12/2025 của Thành ủy Hải Phòng về việc thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1;

Căn cứ Văn bản số 13847/VP-XDCT ngày 29/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1;

Căn cứ các ý kiến tham gia của các Sở, ngành đơn vị liên quan đối với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1;

Xét đề nghị của Trung tâm Xúc tiến đầu tư – Việc làm – Hỗ trợ doanh nghiệp Hải Phòng tại Tờ trình số 201/TTr-TTXX ngày 29/12/2025 và Báo cáo kết quả thẩm định của Phòng Quy hoạch và Xây dựng tại Báo cáo số 162/BC-QHXD ngày 29/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 tại xã Hùng Thắng, thành phố Hải Phòng với nội dung như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 thuộc địa bàn xã Hùng Thắng.
- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc, phía Đông Bắc: giáp đê sông Văn Úc; Phía Tây: giáp vùng đất nông nghiệp thuộc xã Hùng Thắng; Phía Đông và phía Nam: giáp khu dân cư hiện trạng xã Hùng Thắng.

1.2. Quy mô

Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch là khoảng **596,78ha**, trong đó:

- Giai đoạn 1: khoảng **416,06ha** (bao gồm diện tích sử dụng chung làm đường vào, hoàn trả kênh mương; hành lang an toàn đường bộ, điện cao thế và đường sắt đô thị khoảng **23,70ha**).

- Giai đoạn 2: khoảng **180,72ha**.

1.3. Thời hạn lập quy hoạch: Không có thời hạn.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Quy hoạch được thực hiện đảm bảo theo trình tự pháp luật quy định hiện hành.

- Quy hoạch được phê duyệt làm cơ sở để triển khai hoàn thiện các hạng mục tiếp theo của dự án, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án, sớm đưa các hạng mục công trình vào vận hành, khai thác sử dụng.

- Quy hoạch theo hướng khai thác hợp lý quỹ đất, đạt hiệu quả sử dụng đất.

- Quy hoạch đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu công nghiệp theo hình thức cụm liên kết ngành; công nghiệp tổng hợp, đa ngành nghề, công nghiệp sạch, ít ô nhiễm (*Loại hình cụ thể của Khu công nghiệp do nhà đầu tư nghiên cứu, đề xuất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trong bước lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định*).

- Chức năng chính: Gồm các chức năng sản xuất, kho bãi, dịch vụ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Tuân thủ các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành.

- Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp với chiều rộng $\geq 10,0\text{m}$; dải cây xanh $\geq 10,0\text{m}$ quanh trạm xử lý nước thải.

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%, tầng cao tối đa 05 tầng hoặc 60%, tầng cao tối đa 09 tầng.

5. Nội dung chính của quy hoạch

5.1. Phân khu chức năng

Gồm 02 khu:

- Khu A: Phía Bắc đường bộ ven biển.

- Khu B: Phía Nam đường bộ ven biển.

Trong các khu đều được bố trí đủ các chức năng sử dụng đất, đảm bảo khai

thác độc lập, cũng như tuân thủ các quy định về tỷ lệ các loại đất cơ bản. Cụ thể như sau:

a. Khu A

- Hướng tiếp cận: Hướng chính từ đường bộ ven biển; hướng phụ từ phía Tây dọc theo tuyến đề hiện trạng (theo QHC-323).
- Các lô đất công nghiệp tổ chức theo các trục đường nội bộ.
- Khu dịch vụ kết hợp vườn hoa tại khu trung tâm.
- Khu hạ tầng kỹ thuật bố trí phía Tây Bắc.

b. Khu B

- Hướng tiếp cận: Hướng chính từ đường bộ ven biển; hướng phụ từ phía Tây kết nối đường huyện 212 (theo QHC-323).
- Phân chia thành 2 giai đoạn khai thác.
- Các lô đất công nghiệp tổ chức theo các trục đường nội bộ.
- Khu dịch vụ tổ chức thành 2 khu theo 2 giai đoạn (giai đoạn 1 tiếp giáp đường bộ ven biển; giai đoạn 2 bố trí khu vực trung tâm).
- Khu hạ tầng kỹ thuật bố trí phía Tây Nam và Đông Nam.
- Cây xanh tổ chức thành các vườn hoa phân chia theo các khu vực để thuận tiện cho người lao động nghỉ ca.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất

Nội dung quy hoạch cơ cấu sử dụng đất và tỷ lệ cân bằng đất trong toàn khu công nghiệp được cụ thể theo bảng sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	393,94	68,74	
2	Đất dịch vụ	9,28	1,62	
3	Đất cây xanh	62,01	10,82	≥ 10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	10,73	1,87	≥ 1%
5	Đất giao thông bộ - bãi đỗ xe	80,84	14,11	≥ 10%
6	Đất mặt nước (kênh, mương)	16,28	2,84	
Tổng đất khai thác Khu công nghiệp		573,08	100,00	
Đất khác (giao thông đối ngoại, mương hoàn trả, đường điện, cây xanh khác...)		23,70		
Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		596,78		

Bảng thống kê sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	
A	Diện tích khu công nghiệp	573,08		
I	Diện tích khu công nghiệp giai đoạn 1	392,36		
	KHU A	137,56	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	91,81	66,74	
2	Đất dịch vụ	0,76	0,55	
3	Đất cây xanh	14,17	10,30	³ 10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,25	4,54	³ 1%
5	Đất giao thông nội bộ - bãi đỗ xe	23,55	17,13	³ 10%
6	Đất mặt nước (kênh, mương)	1,02	0,74	
	KHU B1	254,80	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	174,95	68,66	
2	Đất dịch vụ	2,79	1,09	
3	Đất cây xanh	26,76	10,50	³ 10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,60	1,02	³ 1%
5	Đất giao thông nội bộ - bãi đỗ xe	35,87	14,09	³ 10%
6	Đất mặt nước (kênh, mương)	11,83	4,64	
II	Diện tích khu công nghiệp giai đoạn 2	180,72		
	KHU B2 (dự trữ phát triển)	180,72	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	127,18	70,37	
2	Đất dịch vụ	5,73	3,17	
3	Đất cây xanh	21,08	11,66	³ 10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,88	1,04	³ 1%
5	Đất giao thông nội bộ - bãi đỗ xe	21,42	11,86	³ 10%
6	Đất mặt nước (kênh, mương)	3,43	1,90	
B	Diện tích sử dụng chung	23,70		
	Đất khác (giao thông đối ngoại, mương hoàn trả, đường điện, cây xanh khác...)	23,70		
C	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	596,78		

Ghi chú:

Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (gọi tắt là Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD): tỷ lệ đất cây xanh $\geq 10\%$, đất giao thông (bao gồm cả bãi đỗ xe) $\geq 10\%$, đất các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp $\geq 1\%$.

5.3. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất (tại Phụ lục kèm theo)**5.4. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu đạt được****a. Đất công nghiệp (xây dựng nhà máy, kho tàng)**

- Mật độ xây dựng: Tối đa 60-70%;

(Mật độ xây dựng cụ thể cho từng ô đất tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và quy định cụ thể tại hồ sơ bản vẽ);

- Tầng cao tối đa: 05 tầng (đối với ô đất có mật độ xây dựng tối đa 70%); 09 tầng (đối với ô đất có mật độ xây dựng tối đa 60%)

- Hệ số sử dụng đất: 3,5-5,4 lần.

- Bố trí quỹ đất dự kiến tại lô CN7 và CN10 (5% tổng quỹ đất đã đầu tư kết cấu hạ tầng hoặc 20ha) cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo theo quy định.

b. Đất trung tâm điều hành, dịch vụ, công cộng

Bố trí quỹ đất tại lô DV-1, DV-2, và DV-3 để xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng...để phục vụ cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp theo quy định.

Bố trí một phần quỹ đất tại lô DV-2 để xây dựng khu nhà lưu trú cho chuyên gia và công nhân theo quy định. Giai đoạn sau có thể bố trí thêm tại lô DV-3 theo quy định và nhu cầu thực tế trong từng giai đoạn triển khai dự án.

Bố trí đất để xây dựng Trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và cứu nạn cứu hộ theo quy định tại các lô đất dịch vụ (vị trí, quy mô sẽ được thực hiện trong giai đoạn triển khai dự án và theo các giai đoạn đầu tư).

Bố trí một phần quỹ đất tại lô DV-3 để xây dựng Trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và cứu nạn cứu hộ theo quy định.

Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
DV-1	0,76	50	09	01	4,5
DV-2	2,79	50	09	01	4,5
DV-3	5,73	50	09	01	4,5

- Mật độ xây dựng tối đa: 50% (Mật độ xây dựng cụ thể cho từng ô đất tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và quy định cụ thể tại hồ sơ bản vẽ).

- Tầng cao tối đa: 09 tầng; tầng hầm tối đa: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất dịch vụ công cộng tuân thủ theo Bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

c. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng: tối đa 70%;

- Tầng cao tối đa: 01 tầng;

- Khu hạ tầng kỹ thuật được xây dựng như sau:

+ Khu A: Bố trí phía Tây Bắc gồm Trạm biến áp 110kV, Nhà máy nước và xử lý nước thải.

+ Khu B: Bố trí Trạm xử lý nước thải tập trung, hạ tầng kỹ thuật khác phía

Tây Nam và phía Đông Nam (theo các giai đoạn).

d. Đất cây xanh chuyên dụng

Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu đất cây xanh chuyên dụng áp dụng theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

5.5. Xác định chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi của các công trình phải tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Quy định khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) trong khu công nghiệp từ 3,0m-6,0m; quy định cụ thể trong quá trình lập, phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết dự án và thiết kế đô thị và đảm bảo quy định theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

5.6. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm

a. Quy định về khu vực xây dựng công trình ngầm

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

+ Dọc theo các trục đường giao thông bố trí các hào kỹ thuật để chứa hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc...

+ Bố trí trạm biến áp ngầm trong tầng hầm công trình (nếu có tầng hầm).

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

+ Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình dịch vụ.

+ Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe. Khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

- Yêu cầu đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm: Đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ theo hệ thống (tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy phạm về đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm). Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý.

b. Xác định khu vực xây dựng công trình ngầm

Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình dịch vụ: ký hiệu: DV-1, DV-2, DV-3 với quy mô 01 tầng hầm. Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm: ký hiệu: KT-1, KT-2 và KT-3.

5.7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng ô đất

- ***Khu Trung tâm điều hành – dịch vụ:*** Khu vực này là không gian trung tâm tạo điểm nhấn chính của Khu công nghiệp, có các hạng mục công trình quan trọng như khu công trình hành chính quản lý, khu dịch vụ văn phòng cho thuê, khu triển lãm giới thiệu sản phẩm công nghiệp, khu lưu trú của chuyên gia và các công trình dịch vụ theo quy định của nhà nước, dịch vụ công cộng, tư vấn

môi giới hàng hóa, bến bãi, bất động sản... Giai đoạn 1 tổ chức tại khu A và phía Bắc của B (tiếp giáp cổng chính vào khu công nghiệp). Giai đoạn sau bổ sung tại trung tâm khu B.

- **Khu nhà máy sản xuất:** Các nhà máy được bố trí trong Khu công nghiệp đều thuộc các ngành công nghiệp sạch được khuyến khích đầu tư như các ngành cơ khí, điện tử thông tin liên lạc, sản xuất bao bì... Các ngành sản xuất sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch theo hướng sinh thái. Hình thức kiến trúc nhà máy hiện đại, đề cao công năng sử dụng.

+ Quy hoạch không gian nhà máy: Không gian kiến trúc của nhà máy kết hợp hài hòa giữa khu sản xuất, khu hành chính, cây xanh khuôn viên và cây xanh cách ly.

+ Quy hoạch hình khối kiến trúc của công trình: Hình thức kiến trúc và màu sắc công trình cần đảm bảo cho sự hài hòa của Khu công nghiệp, khuyến khích thiết kế điển hình trên từng khu xưởng nhằm tạo ra sự đồng nhất một khu công nghiệp hiện đại.

+ Trụ sở hành chính: Công trình bền vững có hình khối kiến trúc của nhà máy sản xuất hiện đại.

+ Phân xưởng sản xuất: Công trình nhà công nghiệp, sử dụng khung tiền chế khẩu độ lớn.

+ Màu sắc: Sử dụng màu sắc phù hợp với công trình công nghiệp như: màu xanh lá cây, xanh da trời, xanh xám, ...

+ Quy hoạch cây xanh, không gian công cộng trong khu nhà máy sản xuất: Không gian cây xanh tổ chức theo điều kiện tự nhiên gồm các mảng xanh dọc theo các đường nội bộ. Các khu cây xanh tập trung liên kết với dải cây xanh cách ly trong nhà máy và toàn khu công nghiệp. Tạo bóng mát cho hệ đường và phần xe chạy, giảm tiếng ồn, bụi, hơi độc do quá trình sản xuất thải ra, cải thiện khí hậu cho khu vực, tạo cảnh quan đẹp cho đường giao thông nội bộ khu quy hoạch theo yêu cầu về kiến trúc không gian chung cho từng loại hình công trình. Chọn loại cây trồng phải phù hợp với thổ nhưỡng và khí hậu của địa phương. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20% diện tích nhà máy.

- **Không gian cây xanh tập trung, cây xanh cách ly:**

+ Khu cây xanh tập trung: Bố trí đều theo các khu vực sản xuất, đảm bảo thuận tiện cho người lao động được sử dụng nghỉ ngơi thư giãn giờ nghỉ ca. Khu vực này bao gồm các vùng cây xanh tập trung, đường dạo, sân chơi, sân thể thao, chòi nghỉ và các tiện ích phục vụ nhu cầu của người lao động, bố trí các quỹ đất dành xây dựng các thiết chế công đoàn.

+ Khu cây xanh cách ly: Bố trí dọc theo tường rào khu công nghiệp đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh với khu vực ngoài khu công nghiệp. Bố trí dọc trục giao thông chính, vừa giảm thiểu ảnh hưởng khu vực sản xuất, vừa tăng cường

không gian xanh, tạo cảnh quan đẹp cho khu công nghiệp.

- **Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:** Các khu xử lý chất thải, trạm biến áp, nhà máy nước, điểm thu gom chất thải rắn được bố trí hợp lý trong Khu công nghiệp, có khoảng cách ly vệ sinh môi trường đảm bảo theo tiêu chuẩn.

5.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Sông Văn Úc đoạn từ cửa Văn Úc đến cầu Khuê theo Thông tư Quy định cấp kỹ thuật đường thủy nội địa ban hành theo Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-BGTVT ngày 12/1/2022 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải (nay là Bộ Xây dựng) quy định là cấp Đặc biệt.

- Tuyến đường bộ ven biển:

+ Giai đoạn đầu: Tuyến đường bộ ven biển có lộ giới 12,0m, trong đó: Chiều rộng lòng đường = 11,0m; Chiều rộng lề đường hai bên = $2 \times 0,5\text{m} = 1,0\text{m}$.

+ Giai đoạn sau: Trở thành đường Cao tốc ven biển có chiều rộng 140,0m (mặt cắt 1-1), trong đó: Đường chính có lộ giới 68,0m; Tuyến đường sắt có lộ giới 32,0m; Đường gom có lộ giới 20,0m; Hành lang an toàn phía trái là 20,0m.

- Đường ven đê hữu sông Văn Úc đi Cảng hàng không Tiên Lãng (dự kiến) và đi Đường tỉnh 363 đầu nối với các tuyến đường gom của Cao tốc ven biển; lộ giới 40,0m (mặt cắt 3-3), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $2 \times 11,0\text{m} = 22,0\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách giữa = 4,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường huyện 212 có lộ giới 22,0m (mặt cắt 6-6), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 12,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 18,5m (mặt cắt 7-7), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 10,5m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

b. Giao thông trong ranh giới quy hoạch

- Đường trục vào khu vực quy hoạch có lộ giới 50,0m (mặt cắt 2-2), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách giữa = 6,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 40,0m (mặt cắt 3-3), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $2 \times 11,0\text{m} = 22,0\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách giữa = 4,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 27,0m (mặt cắt 4-4), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 8,0m; Chiều rộng dải cây xanh phía trái = 14,0m; Chiều rộng vỉa hè phía phải = 5,0m.

- Đường có lộ giới 29,0m (mặt cắt 5-5), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 15,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Quy hoạch 03 vị trí bãi đỗ xe với tổng diện tích 4,0ha.

5.8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Cao độ nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa)

- Cao độ nền xây dựng $\geq +2,70\text{m}$.

b. Thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng nước thải.

- Quy hoạch cống tròn đường kính từ D600 đến D2000, cống hộp kích thước BxH=2500x2000 và BxH = 3000x2500.

- Nước mưa khu vực quy hoạch thoát vào kênh quy hoạch, thoát ra kênh Ba Gian kênh hiện trạng cải tạo và kênh Ba Gian quy hoạch, sau đó thoát ra sông Văn Úc thông qua cống Ba Gian; thoát theo hướng cống Rộc.

- Kênh mương:

+ Quy hoạch kênh Ba Gian có chiều rộng B=40m; Cải tạo mở rộng kênh Ba Gian hiện trạng có chiều rộng B=40m.

+ Quy hoạch các kênh trong khu công nghiệp có chiều rộng B=10m, B=20m và B=35m.

c. Đê điều

- Giữ nguyên tuyến đê biển III hiện trạng, đồng thời đảm bảo hành lang đê theo quy định.

5.8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp:

+ Quy hoạch 01 nhà máy cấp nước phục vụ cho khu vực quy hoạch, công suất 20.000m³/ng.đ.

+ Nguồn cấp nước thô cho nhà máy nước được lấy từ kênh trục I.

- Mạng lưới đường ống:

+ Quy hoạch tuyến ống nước dẫn nước thô Ø315 dẫn nước từ kênh trục I về nhà máy nước quy hoạch.

+ Quy hoạch ống cấp nước có kích thước đường ống từ Ø225 đến Ø315.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt chung với cấp nước sản xuất.

+ Bố trí cho đội PCCC trong khu đất có ký hiệu DV-1, DV-2 và DV-3.

+ Nước chữa cháy được lấy tại các trụ chữa cháy. Các trụ nước chữa cháy là trụ nổi (hoặc chìm). Khoảng cách giữa hai trụ không quá 150m.

5.8.4. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

a. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp điện:

+ Từ Trạm biến áp (gọi tắt là TBA) 110kV KCN đóng tàu Vinh Quang, công suất 2x63MVA được quy hoạch theo QHTP-1516.

+ Năng lượng tái tạo: Khuyến khích bổ sung hệ thống năng lượng tái tạo, năng lượng sạch (điện gió, điện mặt trời, ...) phục vụ nhu cầu sử dụng điện trong Khu công nghiệp.

- TBA, trạm cắt:

+ Quy hoạch 20 trạm cắt cấp nguồn cho các khu đất sản xuất công nghiệp.

+ Quy hoạch 05 TBA với công suất từ 500kVA đến 3000 kVA cấp nguồn cho khu đất dịch vụ và khu đất hạ tầng kỹ thuật.

+ Tại bãi đỗ xe sẽ bố trí nguồn sạc điện cho ô tô. Số lượng, công suất trụ sạc điện sẽ được tính toán cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết, dự án riêng.

- Lưới cao áp: Quy hoạch tuyến đường dây 110kV chạy nối từ TBA 220/110/22kV NC Tiên Lãng đến TBA 110/22kV KCN đóng tàu Vinh quang, và từ TBA 220/110/22kV NC Tiên Lãng đến TBA 110kV KCN sân bay Tiên Lãng.

- Lưới trung thế: Quy hoạch cáp ngầm 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 3x300mm².

b. Quy hoạch chiếu sáng

- Nguồn cấp: Lấy từ các trạm hạ thế 22/0,4kV của khu vực quy hoạch thông qua tủ kỹ thuật; Kết hợp với sử dụng nguồn năng lượng tái tạo khác (mặt trời, gió).

- Giải pháp chiếu sáng:

+ Điều khiển chiếu sáng trong khu vực quy hoạch bằng hệ thống tự động theo thời gian.

+ Đèn chiếu sáng (kết hợp với đèn chiếu sáng thông minh): Dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện có công suất từ 120 -150W/đèn (Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I).

+ Lưới điện chiếu sáng: Được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm riêng 0,4kV- CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 4x16mm².

5.8.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

a. Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng, tự chảy.

- Quy hoạch đường cống thu gom nước thải kích thước từ D315 đến D500.

- Quy hoạch 08 trạm bơm nước thải.

- Quy hoạch 03 trạm xử lý nước thải ngầm, TXL A đặt tại ô đất KT-1 có công suất 3.500 m³/ngđ, TXL B1 đặt tại ô đất KT-2 công suất 6.700 m³/ngđ, TXL B2 đặt tại ô đất KT-3 công suất 5.300 m³/ngđ. Nước thải phải được xử lý

đạt thông số của của QCVN 40:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, trước khi xả ra môi trường (giá trị giới hạn cho phép xả thải sẽ được cơ quan quản lý cấp phép).

- Hướng thoát nước thải: Nước thải sau khi xử lý theo quy định, thoát vào các kênh tiêu trong khu công nghiệp.

b. Quản lý chất thải rắn (gọi tắt là CTR)

- Phân loại CTR ngay từ nguồn.

- Quy hoạch 03 điểm tập trung chất thải rắn sinh hoạt cho từng khu đặt tại các ô đất KT-1, KT-2, KT-3.

- CTR sẽ được thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố để xử lý.

c. Nghĩa trang: Nghĩa trang trong khu vực lập quy hoạch được đưa về nghĩa trang của Thành phố.

5.8.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Từ bưu điện Hùng Thắng và từ bưu điện xã Kiên Hải.

- Quy hoạch 34 trạm BTS trong toàn bộ khu công nghiệp.

- Bố trí hệ thống cống, hào, bể cấp phục vụ lắp đặt của các nhà cung cấp.

5.9. Giải pháp bảo vệ môi trường

Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường theo hồ sơ quy hoạch gửi kèm theo.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Trung tâm Xúc tiến đầu tư – Việc làm – Hỗ trợ doanh nghiệp Hải Phòng kiểm tra, lưu trữ và số hóa hồ sơ quy hoạch theo quy định.

- Giao Phòng Quy hoạch và Xây dựng phối hợp với Trung tâm xúc tiến đầu tư – Việc làm – Hỗ trợ doanh nghiệp Hải Phòng, Ủy ban nhân dân xã Hùng Thắng và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 được duyệt theo quy định.

- Trung tâm Xúc tiến đầu tư – Việc làm – Hỗ trợ doanh nghiệp Hải Phòng 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.

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

- Triển khai thực hiện quy hoạch được duyệt đúng quy định, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng và quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt; tuân thủ đầy đủ quy chuẩn và các quy định hiện hành; nghiên cứu đề xuất triển khai Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp phù hợp với mục tiêu chủ yếu của Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng theo Quyết định số 1511/QĐ-TTg ngày 04/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

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: Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm Xúc tiến đầu tư – Việc làm – Hỗ trợ doanh nghiệp Hải Phòng; Viện trưởng Viện Quy hoạch và Thủ trưởng các đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND thành phố (để b/c);
- Các Sở: XD, TC, NNMT, CT;
- UBND xã Hùng Thắng;
- TB, các PTB;
- Lưu: VT, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Quang Minh

PHỤ LỤC

(kèm theo Quyết định số 6869/QĐ-BQL ngày 29/12/2025
của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất toàn khu công nghiệp

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
A	KHU A		137,56	24,00			
1		Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)	91,81	66,74	70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-1	Nhà máy, kho tàng	16,12		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-2	Nhà máy, kho tàng	27,89		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-3	Nhà máy, kho tàng	7,41		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-4	Nhà máy, kho tàng	1,81		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-5	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-6	Nhà máy, kho tàng	14,78		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-7	Nhà máy, kho tàng	7,62		70	5	3,5
					60	9	5,4
2		Đất khu dịch vụ	0,76	0,55	50	9	4,5
	DV-1	Điều hành - dịch vụ	0,76		50	9	4,5
3		Đất cây xanh	14,17	10,30	5	1	0,5
	CX-1	Cây xanh, vườn hoa tập trung	3,30		5	1	0,5
	CX-2	Cây xanh, vườn hoa tập trung	4,88		5	1	0,5
		Cây xanh khác	5,99				
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	6,25	4,54	-	-	-
	KT-1	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)	3,64		-	-	-
	HL-1	Hành lang an toàn điện	1,40				
	HL-2	Hành lang an toàn điện	1,21				
5		Đất giao thông - bãi đỗ xe	23,55	17,13			
	P-1	Bãi đỗ xe	0,35				
		Giao thông nội bộ	23,20				

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
6		Đất mặt nước	1,02	0,74			
		<i>Kênh, mương (sử dụng chung)</i>	1,02				
B		KHU B	435,52	76,00			
I		Giai đoạn 1	254,80				
1		Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi <i>(bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)</i>	174,95	68,66	70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-8	Nhà máy, kho tàng	10,72		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-9	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-10	Nhà máy, kho tàng	12,16		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-11	Nhà máy, kho tàng	12,88		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-12	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-13	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-14	Nhà máy, kho tàng	12,88		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-15	Nhà máy, kho tàng	19,98		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-16	Nhà máy, kho tàng	21,45		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-17	Nhà máy, kho tàng	8,78		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-18	Nhà máy, kho tàng	9,78		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-19	Nhà máy, kho tàng	17,78		70	5	3,5
					60	9	5,4
2		Đất khu dịch vụ	2,79	1,09	50	9	4,5
	DV-2	<i>Điều hành - dịch vụ</i>	2,79		50	9	4,5
3		Đất cây xanh	26,76	10,50	5	1	0,5
	CX-3	<i>Cây xanh, vườn hoa tập trung</i>	1,42		5	1	0,5
	CX-4	<i>Cây xanh, vườn hoa tập trung</i>	6,19		5	1	0,5
		<i>Cây xanh khác</i>	19,15				

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	2,60	1,02	-	-	-
	KT-2	<i>Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)</i>	2,60		-	-	-
5		Đất giao thông - bãi đỗ xe	35,87	14,09			
	P-2	<i>Bãi đỗ xe</i>	1,20				
		<i>Giao thông nội bộ</i>	34,67				
6		Đất mặt nước	11,83	4,64			
		<i>Kênh, mương (sử dụng chung)</i>	11,83				
II	Giai đoạn 2 (dự trữ phát triển)		180,72				
1		Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi <i>(bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)</i>	127,18	70,37	70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-20	<i>Nhà máy, kho tàng</i>	9,39		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-21	<i>Nhà máy, kho tàng</i>	6,22		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-22	<i>Nhà máy, kho tàng</i>	14,32		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-23	<i>Nhà máy, kho tàng</i>	22,46		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-24	<i>Nhà máy, kho tàng</i>	20,78		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-25	<i>Nhà máy, kho tàng</i>	20,93		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-26	<i>Nhà máy, kho tàng</i>	8,78		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-27	<i>Nhà máy, kho tàng</i>	8,57		70	5	3,5
					60	9	5,4
	CN-28	<i>Nhà máy, kho tàng</i>	15,73		70	5	3,5
					60	9	5,4
2		Đất khu dịch vụ	5,73	3,17	50	9	4,5
	DV-3	<i>Điều hành - dịch vụ</i>	5,73		50	9	4,5
3		Đất cây xanh	21,08	11,66	5	1	0,5
	CX-5	<i>Cây xanh, vườn hoa tập trung</i>	12,76		5	1	0,5
		<i>Cây xanh khác</i>	8,32		-	-	-
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	1,88	1,04	-	-	-
	KT-3	<i>Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)</i>	1,88				

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
5		Đất giao thông - bãi đỗ xe	21,42	11,86			
	P-3	Bãi đỗ xe	2,51				
		Giao thông nội bộ	18,91				
6		Đất mặt nước	3,43	1,90			
		Kênh, mương (sử dụng chung)	3,43				
C	Tổng diện tích (Khu A+Khu B)		573,08	100,00			
D	Diện tích sử dụng chung		23,70				
		Kênh mương (sử dụng chung)	5,19				
	HL-3	Hành lang an toàn điện	1,36				
		Cây xanh khác	0,85				
		Giao thông đối ngoại	16,30				
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		596,78				

Chú thích:

- MĐXD: Mật độ xây dựng;
- Hệ số SĐĐ: Hệ số sử dụng đất.

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Tiên Lãng 1
(kèm theo Quyết định số 6869/QĐ-BQL ngày 29/12 /2025
của Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng quản lý thực hiện

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 được Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 6869/QĐ-BQL ngày 29/12/2025.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, quy hoạch kiến trúc trong khu vực nghiên cứu quy hoạch còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Quy định này là cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý quy hoạch, kiến trúc, quản lý đầu tư theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Trung tâm Xúc tiến đầu tư - Việc làm - Hỗ trợ doanh nghiệp Hải Phòng , Phòng Quy hoạch và xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Hùng Thắng và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước Ban Quản lý khu kinh tế về việc quản lý xây dựng tại các khu vực theo đúng đồ án quy hoạch được phê duyệt và quy định pháp luật.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô và tính chất

1. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 thuộc địa bàn xã Hùng Thắng.
- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc, phía Đông Bắc: giáp đê sông Văn Úc; Phía Tây: giáp vùng đất nông nghiệp thuộc xã Hùng Thắng; Phía Đông và phía Nam: giáp khu dân cư hiện trạng xã Hùng Thắng.

2. Quy mô

Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch là khoảng **596,78ha**, trong đó:

- Giai đoạn 1: khoảng **416,06ha** (bao gồm diện tích sử dụng chung làm đường vào, hoàn trả kênh mương; hành lang an toàn đường bộ, điện cao thế và đường sắt đô thị khoảng **23,70ha**).
- Giai đoạn 2: khoảng **180,72ha**.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu công nghiệp theo hình thức cụm liên kết ngành; công nghiệp tổng hợp, đa ngành nghề, công nghiệp sạch, ít ô nhiễm (*Loại hình cụ thể của Khu công nghiệp do nhà đầu tư nghiên cứu, đề xuất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trong bước lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định*).

- Chức năng chính: Gồm các chức năng sản xuất, kho bãi, dịch vụ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất

1. Quy định về chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Đất xây dựng		
1.1	Đất giao thông	%	≥ 10
1.2	Đất cây xanh	%	≥ 10
1.3	Các khu kỹ thuật	%	≥ 1
II	Hạ tầng kỹ thuật		
2.1	Cấp nước công nghiệp	m ³ /ha/ngày đêm	30
2.2	Nước cấp dịch vụ công cộng	lít/m ² sàn/ngày-đêm	2
2.3	Nước rửa đường	lít/m ² /ngày-đêm	0,4
2.4	Nước tưới cây	lít/m ² /ngày-đêm	3
2.5	Cấp nước hạ tầng kỹ thuật	lít/m ² /ngày-đêm	2
2.6	Cấp điện công nghiệp	kW/ha	250
2.7	Cấp điện dịch vụ, công cộng	W/m ² sàn	30

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
2.8	Cấp điện đất hạ tầng kỹ thuật	kW/ha	300
2.9	Chiếu sáng cây xanh, vườn hoa	kW/ha	0,5
2.10	Chiếu sáng giao thông	W/m ²	1
2.11	Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	≥80
2.12	Lượng CTR công nghiệp phát sinh	tấn/ha	0,3
2.13	Lượng CTR công cộng phát sinh	tấn/ha	0,5
2.14	Nhu cầu thông tin công nghiệp	thuê bao/ha	10
2.15	Nhu cầu thông tin công cộng	thuê bao/200m ²	01

2. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất theo chức năng

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	393,94	68,74	
2	Đất dịch vụ	9,28	1,62	
3	Đất cây xanh	62,01	10,82	≥ 10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	10,73	1,87	≥ 1%
5	Đất giao thông bộ - bãi đỗ xe	80,84	14,11	≥ 10%
6	Đất mặt nước (kênh, mương)	16,28	2,84	
Tổng đất khai thác Khu công nghiệp		573,08	100,00	
Đất khác (giao thông đối ngoại, mương hoàn trả, đường điện, cây xanh khác...)		23,70		
Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		596,78		

Bảng tổng hợp chi tiết quy hoạch sử dụng đất theo chức năng

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)	Chỉ tiêu (%)
A	KHU A		137,56	24,00				
1		Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)	91,81	66,74	70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-1	Nhà máy, kho tàng	16,12		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-2	Nhà máy, kho tàng	27,89		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-3	Nhà máy, kho tàng	7,41		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-4	Nhà máy, kho tàng	1,81		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-5	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Chỉ tiêu (%)
					60	9	5,4	
	CN-6	Nhà máy, kho tàng	14,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-7	Nhà máy, kho tàng	7,62		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
2		Đất khu dịch vụ	0,76	0,55	50	9	4,5	
	DV-1	Điều hành - dịch vụ	0,76		50	9	4,5	
3		Đất cây xanh	14,17	10,30	5	1	0,5	≥10%
	CX-1	Cây xanh, vườn hoa tập trung	3,30		5	1	0,5	
	CX-2	Cây xanh, vườn hoa tập trung	4,88		5	1	0,5	
		Cây xanh khác	5,99					
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	6,25	4,54	-	-	-	≥ 1%
	KT-1	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)	3,64		-	-	-	
	HL-1	Hành lang an toàn điện	1,40					
	HL-2	Hành lang an toàn điện	1,21					
5		Đất giao thông - bãi đỗ xe	23,55	17,13				≥ 10%
	P-1	Bãi đỗ xe	0,35					
		Giao thông nội bộ	23,20					
6		Đất mặt nước	1,02	0,74				
		Kênh, mương (sử dụng chung)	1,02					
B	KHU B		435,52	76,00				
I	Giai đoạn 1		254,80					
1		Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)	174,95	68,66	70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-8	Nhà máy, kho tàng	10,72		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-9	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-10	Nhà máy, kho tàng	12,16		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-11	Nhà máy, kho tàng	12,88		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-12	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5	
					60	9	5,4	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Chỉ tiêu (%)
	CN-13	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-14	Nhà máy, kho tàng	12,88		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-15	Nhà máy, kho tàng	19,98		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-16	Nhà máy, kho tàng	21,45		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-17	Nhà máy, kho tàng	8,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-18	Nhà máy, kho tàng	9,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-19	Nhà máy, kho tàng	17,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
2		Đất khu dịch vụ	2,79	1,09	50	9	4,5	
	DV-2	Điều hành - dịch vụ	2,79		50	9	4,5	
3		Đất cây xanh	26,76	10,50	5	1	0,5	≥ 10%
	CX-3	Cây xanh, vườn hoa tập trung	1,42		5	1	0,5	
	CX-4	Cây xanh, vườn hoa tập trung	6,19		5	1	0,5	
		Cây xanh khác	19,15					
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	2,60	1,02	-	-	-	≥ 1%
	KT-2	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)	2,60		-	-	-	
5		Đất giao thông - bãi đỗ xe	35,87	14,09				≥ 10%
	P-2	Bãi đỗ xe	1,20					
		Giao thông nội bộ	34,67					
6		Đất mặt nước	11,83	4,64				
		Kênh, mương (sử dụng chung)	11,83					
II	Giai đoạn 2 (dự trữ phát triển)		180,72					
1		Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)	127,18	70,37	70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-20	Nhà máy, kho tàng	9,39		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-21	Nhà máy, kho tàng	6,22		70	5	3,5	
					60	9	5,4	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Chỉ tiêu (%)
	CN-22	Nhà máy, kho tàng	14,32		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-23	Nhà máy, kho tàng	22,46		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-24	Nhà máy, kho tàng	20,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-25	Nhà máy, kho tàng	20,93		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-26	Nhà máy, kho tàng	8,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-27	Nhà máy, kho tàng	8,57		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-28	Nhà máy, kho tàng	15,73		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
2		Đất khu dịch vụ	5,73	3,17	50	9	4,5	
	DV-3	Điều hành - dịch vụ	5,73		50	9	4,5	
3		Đất cây xanh	21,08	11,66	5	1	0,5	≥ 10%
	CX-5	Cây xanh, vườn hoa tập trung	12,76		5	1	0,5	
		Cây xanh khác	8,32		-	-	-	
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	1,88	1,04	-	-	-	≥ 1%
	KT-3	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)	1,88					
5		Đất giao thông - bãi đỗ xe	21,42	11,86				≥ 10%
	P-3	Bãi đỗ xe	2,51					
		Giao thông nội bộ	18,91					
6		Đất mặt nước	3,43	1,90				
		Kênh, mương (sử dụng chung)	3,43					
C	Tổng diện tích (Khu A+Khu B)		573,08	100,00				
D	Diện tích sử dụng chung		23,70					
		Kênh mương (sử dụng chung)	5,19					
	HL-3	Hành lang an toàn điện	1,36					
		Cây xanh khác	0,85					
		Giao thông đối ngoại	16,30					
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		596,78					

Chú thích:

- MĐXD: Mật độ xây dựng;
- Hệ số SĐĐ: Hệ số sử dụng đất.

3. Quy định cốt xây dựng với từng ô đất:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Cốt xây dựng
		(ha)	(%)	
	KHU A	137,56	24,00	
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)	91,81	66,74	
CN-1	Nhà máy, kho tàng	16,12		$\geq +2,70\text{m}$
CN-2	Nhà máy, kho tàng	27,89		$\geq +2,70\text{m}$
CN-3	Nhà máy, kho tàng	7,41		$\geq +2,70\text{m}$
CN-4	Nhà máy, kho tàng	1,81		$\geq +2,70\text{m}$
CN-5	Nhà máy, kho tàng	16,18		$\geq +2,70\text{m}$
CN-6	Nhà máy, kho tàng	14,78		$\geq +2,70\text{m}$
CN-7	Nhà máy, kho tàng	7,62		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất khu dịch vụ	0,76	0,55	
DV-1	Điều hành - dịch vụ	0,76		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất cây xanh	14,17	10,30	
CX-1	Cây xanh, vườn hoa tập trung	3,30		$\geq +2,70\text{m}$
CX-2	Cây xanh, vườn hoa tập trung	4,88		$\geq +2,70\text{m}$
	Cây xanh khác	5,99		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,25	4,54	
KT-1	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)	3,64		$\geq +2,70\text{m}$
HL-1	Hành lang an toàn điện	1,40		
HL-2	Hành lang an toàn điện	1,21		
	Đất giao thông - bãi đỗ xe	23,55	17,13	
P-1	Bãi đỗ xe	0,35		$\geq +2,70\text{m}$
	Giao thông nội bộ	23,20		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất mặt nước	1,02	0,74	
	Kênh mương (sử dụng chung)	1,02		
	KHU B	435,52	76,00	
	Giai đoạn 1	254,80		
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)	174,95	68,66	
CN-8	Nhà máy, kho tàng	10,72		$\geq +2,70\text{m}$
CN-9	Nhà máy, kho tàng	16,18		$\geq +2,70\text{m}$
CN-10	Nhà máy, kho tàng	12,16		$\geq +2,70\text{m}$
CN-11	Nhà máy, kho tàng	12,88		$\geq +2,70\text{m}$
CN-12	Nhà máy, kho tàng	16,18		$\geq +2,70\text{m}$

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Cốt xây dựng
		(ha)	(%)	
CN-13	Nhà máy, kho tàng	16,18		$\geq +2,70\text{m}$
CN-14	Nhà máy, kho tàng	12,88		$\geq +2,70\text{m}$
CN-15	Nhà máy, kho tàng	19,98		$\geq +2,70\text{m}$
CN-16	Nhà máy, kho tàng	21,45		$\geq +2,70\text{m}$
CN-17	Nhà máy, kho tàng	8,78		$\geq +2,70\text{m}$
CN-18	Nhà máy, kho tàng	9,78		$\geq +2,70\text{m}$
CN-19	Nhà máy, kho tàng	17,78		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất khu dịch vụ	2,79	1,09	
DV-2	Điều hành - dịch vụ	2,79		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất cây xanh	26,76	10,50	
CX-3	Cây xanh, vườn hoa tập trung	1,42		$\geq +2,70\text{m}$
CX-4	Cây xanh, vườn hoa tập trung	6,19		$\geq +2,70\text{m}$
	Cây xanh khác	19,15		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,60	1,02	
KT-2	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)	2,60		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất giao thông - bãi đỗ xe	35,87	14,09	
P-2	Bãi đỗ xe	1,20		$\geq +2,70\text{m}$
	Giao thông nội bộ	34,67		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất mặt nước	11,83	4,64	
	Kênh mương (sử dụng chung)	11,83		
	Giai đoạn 2 (dự trữ phát triển)	180,72		
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)	127,18	70,37	
CN-20	Nhà máy, kho tàng	9,39		$\geq +2,70\text{m}$
CN-21	Nhà máy, kho tàng	6,22		$\geq +2,70\text{m}$
CN-22	Nhà máy, kho tàng	14,32		$\geq +2,70\text{m}$
CN-23	Nhà máy, kho tàng	22,46		$\geq +2,70\text{m}$
CN-24	Nhà máy, kho tàng	20,78		$\geq +2,70\text{m}$
CN-25	Nhà máy, kho tàng	20,93		$\geq +2,70\text{m}$
CN-26	Nhà máy, kho tàng	8,78		$\geq +2,70\text{m}$
CN-27	Nhà máy, kho tàng	8,57		$\geq +2,70\text{m}$
CN-28	Nhà máy, kho tàng	15,73		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất khu dịch vụ	5,73	3,17	
DV-3	Điều hành - dịch vụ	5,73		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất cây xanh	21,08	11,66	³ 10%
CX-5	Cây xanh, vườn hoa tập trung	12,76		$\geq +2,70\text{m}$
	Cây xanh khác	8,32		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,88	1,04	³ 1%

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Cốt xây dựng
		(ha)	(%)	
KT-3	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)	1,88		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất giao thông - bãi đỗ xe	21,42	11,86	$\geq 10\%$
P-3	Bãi đỗ xe	2,51		$\geq +2,70\text{m}$
	Giao thông nội bộ	18,91		$\geq +2,70\text{m}$
	Đất mặt nước	3,43	1,90	
	Kênh mương (sử dụng chung)	3,43		
	Tổng diện tích khu công nghiệp	573,08	100,00	
	Diện tích khu công nghiệp giai đoạn 1	392,36		
	Diện tích khu công nghiệp giai đoạn 2	180,72		
	Đất Sử dụng chung	23,70		
	Kênh mương (sử dụng chung)	5,19		
HL-3	Hành lang an toàn điện	1,36		
	Cây xanh khác	0,85		$\geq +2,70\text{m}$
	Giao thông đối ngoại	16,30		$\geq +2,70\text{m}$
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	596,78		

4. Quy định khoảng lùi

- Tuân thủ quy định khoảng lùi tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD.
- Căn cứ Mật độ xây dựng tối đa đối với từng lô đất để lựa chọn khoảng lùi vừa đảm bảo quy định tối thiểu vừa phù hợp cảnh quan chung, đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất.
- Đối với các lô đất xây dựng nhà xưởng, nhà kho (phục vụ sản xuất):
 - + Các hạng mục công trình phụ trợ (nhà bảo vệ, công trình kỹ thuật, nhà xe) được phép xây dựng sát tường rào lô đất.
 - + Các nhà xưởng, nhà kho: lùi tối thiểu $>3\text{m}$ so với tường rào lô đất.
 - + Các nhà văn phòng, ăn ca, dịch vụ: lùi tối thiểu $>3\text{m}$ so với tường rào.
- Đối với khu dịch vụ, điều hành tập trung:
 - + Khuyến khích công trình chính lùi sâu hơn quy định tối thiểu, kết hợp vườn hoa tiểu cảnh, tạo không gian mở cho khu vực.
 - + Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).
 - + Đối với hàng rào khu đất (không tiếp giáp đường): lùi tối thiểu $>3\text{m}$.
- Đối với khu vực hạ tầng kỹ thuật tập trung: lùi tối thiểu 10m (theo dải cây xanh cách ly).

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Sông Văn Úc đoạn từ cửa Văn Úc đến cầu Khuê theo Thông tư Quy định cấp kỹ thuật đường thủy nội địa ban hành theo Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-BGTVT ngày 12/1/2022 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải (nay là Bộ Xây dựng) quy định là cấp Đặc biệt.

- Tuyến đường bộ ven biển:

+ Giai đoạn đầu: Tuyến đường bộ ven biển có lộ giới 12,0m, trong đó: Chiều rộng lòng đường = 11,0m; Chiều rộng lề đường hai bên = $2 \times 0,5\text{m} = 1,0\text{m}$.

+ Giai đoạn sau: Trở thành đường Cao tốc ven biển có chiều rộng 140,0m (mặt cắt 1-1), trong đó: Đường chính có lộ giới 68,0m; Tuyến đường sắt có lộ giới 32,0m; Đường gom có lộ giới 20,0m; Hành lang an toàn phía trái là 20,0m.

- Đường ven đê hữu sông Văn Úc đi Cảng hàng không Tiên Lãng (dự kiến) và đi Đường tỉnh 363 đầu nối với các tuyến đường gom của Cao tốc ven biển; lộ giới 40,0m (mặt cắt 3-3), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $2 \times 11,0\text{m} = 22,0\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách giữa = 4,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường huyện 212 có lộ giới 22,0m (mặt cắt 6-6), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 12,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 18,5m (mặt cắt 7-7), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 10,5m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

b. Giao thông trong ranh giới quy hoạch

- Đường trục vào khu vực quy hoạch có lộ giới 50,0m (mặt cắt 2-2), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách giữa = 6,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 40,0m (mặt cắt 3-3), trong đó: Chiều rộng lòng đường = $2 \times 11,0\text{m} = 22,0\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách giữa = 4,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 27,0m (mặt cắt 4-4), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 8,0m; Chiều rộng dải cây xanh phía trái = 14,0m; Chiều rộng vỉa hè phía phải = 5,0m.

- Đường có lộ giới 29,0m (mặt cắt 5-5), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 15,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Quy hoạch 03 vị trí bãi đỗ xe với tổng diện tích 4,0ha.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Cao độ nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa)

- Cao độ nền xây dựng $\geq +2,70\text{m}$.

b. Thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng nước thải.

- Quy hoạch cống tròn đường kính từ D600 đến D2000, cống hộp kích thước BxH=2500x2000 và BxH = 3000x2500.

- Nước mưa khu vực quy hoạch thoát vào kênh quy hoạch, thoát ra kênh Ba Gian kênh hiện trạng cải tạo và kênh Ba Gian quy hoạch, sau đó thoát ra sông Văn Úc thông qua cống Ba Gian; thoát theo hướng cống Rộc.

- Kênh mương:

- + Quy hoạch kênh Ba Gian có chiều rộng B=40m; Cải tạo mở rộng kênh Ba Gian hiện trạng có chiều rộng B=40m.

- + Quy hoạch các kênh trong khu công nghiệp có chiều rộng B=10m, B=20m và B=35m.

c. Đê điều

- Giữ nguyên tuyến đê biển III hiện trạng, đồng thời đảm bảo hành lang đê theo quy định.

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp:

- + Quy hoạch 01 nhà máy cấp nước phục vụ cho khu vực quy hoạch, công suất 20.000m³/ng.đ.

- + Nguồn cấp nước thô cho nhà máy nước được lấy từ kênh trục I.

- Mạng lưới đường ống:

- + Quy hoạch tuyến ống nước dẫn nước thô Ø315 dẫn nước từ kênh trục I về nhà máy nước quy hoạch.

- + Quy hoạch ống cấp nước có kích thước đường ống từ Ø225 đến Ø315.

- Cấp nước chữa cháy:

- + Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt chung với cấp nước sản xuất.

- + Bố trí cho đội PCCC trong khu đất có ký hiệu DV-1, DV-2 và DV-3.

- + Nước chữa cháy được lấy tại các trụ chữa cháy. Các trụ nước chữa cháy là trụ nổi (hoặc chìm). Khoảng cách giữa hai trụ không quá 150m.

4. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

a. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp điện:

- + Từ Trạm biến áp (gọi tắt là TBA) 110kV KCN đóng tàu Vinh Quang, công suất 2x63MVA được quy hoạch theo QHTP-1516.

- + Năng lượng tái tạo: Khuyến khích bổ sung hệ thống năng lượng tái tạo, năng lượng sạch (điện gió, điện mặt trời, ...) phục vụ nhu cầu sử dụng điện trong Khu công nghiệp.

- TBA, trạm cắt:

- + Quy hoạch 20 trạm cắt cấp nguồn cho các khu đất sản xuất công nghiệp.

- + Quy hoạch 05 TBA với công suất từ 500kVA đến 3000 kVA cấp nguồn

cho khu đất dịch vụ và khu đất hạ tầng kỹ thuật.

+ Tại bãi đỗ xe sẽ bố trí nguồn sạc điện cho ô tô. Số lượng, công suất trạm sạc điện sẽ được tính toán cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết, dự án riêng.

- Lưới cao áp: Quy hoạch tuyến đường dây 110kV chạy nối từ TBA 220/110/22kV NC Tiên Lãng đến TBA 110/22kV KCN đóng tàu Vinh quang, và từ TBA 220/110/22kV NC Tiên Lãng đến TBA 110kV KCN sân bay Tiên Lãng.

- Lưới trung thế: Quy hoạch cáp ngầm 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 3x300mm².

b. Quy hoạch chiếu sáng

- Nguồn cấp: Lấy từ các trạm hạ thế 22/0,4kV của khu vực quy hoạch thông qua tủ kỹ thuật; Kết hợp với sử dụng nguồn năng lượng tái tạo khác (mặt trời, gió).

- Giải pháp chiếu sáng:

+ Điều khiển chiếu sáng trong khu vực quy hoạch bằng hệ thống tự động theo thời gian.

+ Đèn chiếu sáng (kết hợp với đèn chiếu sáng thông minh): Dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện có công suất từ 120 -150W/đèn (Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I).

+ Lưới điện chiếu sáng: Được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm riêng 0,4kV- CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 4x16mm².

5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

a. Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng, tự chảy.

- Quy hoạch đường cống thu gom nước thải kích thước từ D315 đến D500.

- Quy hoạch 08 trạm bơm nước thải.

- Quy hoạch 03 trạm xử lý nước thải ngầm, TXL A đặt tại ô đất KT-1 có công suất 3.500 m³/ngđ, TXL B1 đặt tại ô đất KT-2 công suất 6.700 m³/ngđ, TXL B2 đặt tại ô đất KT-3 công suất 5.300 m³/ngđ. Nước thải phải được xử lý đạt thông số của của QCVN 40:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, trước khi xả ra môi trường (giá trị giới hạn cho phép xả thải sẽ được cơ quan quản lý cấp phép).

- Hướng thoát nước thải: Nước thải sau khi xử lý theo quy định, thoát vào các kênh tiêu trong khu công nghiệp.

b. Quản lý chất thải rắn (gọi tắt là CTR)

- Phân loại CTR ngay từ nguồn.

- Quy hoạch 03 điểm tập trung chất thải rắn sinh hoạt cho từng khu đất tại các ô đất KT-1, KT-2, KT-3.

- CTR sẽ được thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành

phổ để xử lý.

c. Nghĩa trang: Nghĩa trang trong khu vực lập quy hoạch được đưa về nghĩa trang của Thành phố.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Từ bưu điện Hùng Thắng và từ bưu điện xã Kiến Hải.
- Quy hoạch 34 trạm BTS trong toàn bộ khu công nghiệp.
- Bố trí hệ thống cống, hào, bể cấp phục vụ lắp đặt của các nhà cung cấp.

Điều 5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định giữa phần 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 công trình trên thửa đất (QCVN 01:2021/BXD - Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường và chiều cao xây dựng công trình).

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định trên bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Tên đường (mặt cắt)	Chiều rộng lộ giới (m)	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng)	
		Hè trái	Mặt đường	Hè phải	Dãi phân cách	Hè trái (m)	Hè phải (m)
Mặt cắt 1-1	140,0	140,0				0	0
Mặt cắt 2-2	50,0	7,0	2x15,0	7,0	6,0	0	0
Mặt cắt 3-3	40,0	7,0	2x11,5	7,0	3,0	0	0
Mặt cắt 4-4	23,0	10,0 (cây xanh)	8,0	5,0	0	0	0
Mặt cắt 5-5	29,0	7,0	15,0	7,0	0	0	0
Mặt cắt 7-7	18,5	4,0	10,5	4,0	0	-	0

2. Cao độ nền xây dựng (sử dụng hệ cao độ lục địa) và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

a. Cao độ nền xây dựng (Sử dụng cao độ Lục địa):

- Cao độ nền xây dựng $\geq +2,70\text{m}$.

b. Yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

- Hè đường phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người 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 thuật.

Điều 6. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm

- Trạm xử lý nước thải: Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm xử lý nước thải với chiều rộng $\geq 10\text{m}$.

- 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.

- Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm theo bảng 2.30, của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- Công trình ngầm trong toà nhà (nếu có như bãi đỗ xe ngầm, tầng hầm,...) tuân thủ các quy định hiện hành trong quá trình thiết kế cấp phép.

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Khoảng cách theo chiều ngang					
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1
Khoảng cách theo chiều đứng					
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

Điều 7. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan: trong phạm vi lập quy hoạch không có các Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

Điều 8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật 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.

- Xây dựng hệ thống thu gom nước thải trong khu vực lập quy hoạch.

- 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. Quy định về tính pháp lý

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tiên Lãng 1 tại xã Hùng Thắng đã được Ban Quản lý khu kinh tế phê duyệt tại Quyết định số 6869/QĐ-BQL ngày 29/12/2025 và các quy định cụ thể của Quy định này, hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân xã Hùng Thắng và các đơn vị, phòng ban liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo đúng các quy định, trình tự hiện hành theo nhiệm vụ được giao.

Phòng Quy hoạch và xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Hùng Thắng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 11. Quy định công bố thông tin

Hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tiên Lãng 1 được lưu giữ tại các cơ quan, đơn vị sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;
- Sở Xây dựng;
- Sở Công thương;
- UBND xã Hùng Thắng.