

Số: ~~148~~ /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 03 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;

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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (gọi tắt là QCVN 01:2021/BXD); Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (gọi tắt là QHC-323);

Căn cứ Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (gọi tắt là QHTP-1516);

Căn cứ Quyết định số 408/QĐ-TTg ngày 13/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đến năm 2045 (gọi tắt là QHC-408);

Căn cứ Quyết định số 2554/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2098/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1 (Khu vực phát triển đô thị trung tâm phía Đông, Thủy Nguyên);

Căn cứ Văn bản số 7171/BXD-QHKT ngày 31/12/2024 của Bộ Xây dựng cho ý kiến về nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2701-TB/TU ngày 24/4/2025 về đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tại Tờ trình số 2066/TTr-BQL ngày 23/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô khu vực nghiên cứu

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: thuộc địa giới hành chính các phường An Lữ, Thủy Hà, Lập Lễ, Phạm Ngũ Lão, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: giáp Khu dân cư thuộc các phường An Lữ, Thủy Hà, Lập Lễ, Phạm Ngũ Lão, (bám theo trục đường DT359); Phía Nam: giáp khu công nghiệp VSIP – Hải Phòng; Phía Đông: giáp kênh Phán Đát; Phía Tây: giáp khu dân cư thuộc phường An Lữ.

2.2. Quy mô diện tích: khoảng 314,39ha.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Khu công nghiệp (KCN) Thủy nguyên là KCN tổng hợp, ưu tiên các dự án đầu tư có công nghệ, kỹ thuật cao. Đây là KCN hiện đại, đồng bộ được xây dựng và quản lý theo tiêu chí phát triển bền vững và thân thiện với môi trường. (Loại hình cụ thể của KCN được nghiên cứu, 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: Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi, khu dịch vụ, khu hạ tầng kỹ thuật, cây xanh chuyên dụng.. và hệ thống giao thông, bãi đỗ xe.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh ranh giới KCN, cụ thể: điều chỉnh ranh giới không bao gồm đường quy hoạch kết nối từ KCN ra ĐT 359, điều chỉnh ranh giới tại khu kênh Phán Đạt (cập nhật theo hiện trạng kênh).

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:

+ Giảm 5,26ha diện tích quy hoạch KCN do điều chỉnh ranh giới KCN.

+ Điều chỉnh tăng 10,78ha diện tích đất nhà máy, kho tàng.

+ Điều chỉnh giảm 7,58ha diện tích đất dịch vụ, công cộng.

+ Điều chỉnh tăng 10,61ha diện tích đất cây xanh.

+ Điều chỉnh giảm 2,22ha diện tích đất hạ tầng kỹ thuật (HT), đồng thời bố trí phân tán 03 khu đất HT (quy hoạch cũ bố trí 01 khu đất HT).

+ Điều chỉnh giảm 17,47ha diện tích giao thông trên cơ sở bố trí sử dụng đất (bố trí các lô đất có các diện tích khác nhau, ưu tiên các lô đất lớn để thu hút đầu tư), cập nhật hệ thống giao thông và mặt cắt giao thông theo các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt.

+ Điều chỉnh tăng 0,62ha diện tích đất mặt nước.

- Điều chỉnh hệ thống đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, đồng bộ và tiện ích.

- Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất theo QCVN 01:2021/BXD.

Bảng so sánh sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 2554/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố		Điều chỉnh kỳ này		Tăng /Giảm (+)/(-)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất khu dịch vụ, công cộng	DV	11,73	3,67	4,15	1,32	-7,58
2	Đất công nghiệp, kho bãi	CN	210,12	65,73	220,90	70,26	+10,78
3	Đất cây xanh	CX	25,85	8,09	36,46	11,60	+10,61
4	Đất các khu kỹ thuật	HT	6,98	2,18	4,76	1,51	-2,22
5	Đất giao thông	GT	57,35	17,94	39,87	12,68	-17,48
6	Đất mặt nước	MN	7,63	2,39	8,25	2,62	+0,62
	Tổng diện tích		319,65	100,00	314,39	100,00	-5,26

5. Phân khu chức năng sau điều chỉnh:

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch KCN Thủy Nguyên là 314,39ha, bao gồm:

- Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: Tổng diện tích 220,90 ha; chiếm tỷ lệ 70,26% tổng diện tích khu công nghiệp là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

- Đất khu dịch vụ, công cộng: Tổng diện tích 4,15 ha; chiếm tỷ lệ 1,32% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, cơ sở lưu trú, Trụ sở lực lượng công an, đảm bảo an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn... có tầng cao tối đa là 09 tầng.

- Đất cây xanh chuyên dụng: Tổng diện tích 36,46 ha, chiếm tỷ lệ 11,60% tổng diện tích khu công nghiệp, đảm bảo diện tích theo QCVN 01:2021/BXD là cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly đường điện, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật...

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 4,76 ha; chiếm tỷ lệ 1,51% tổng diện tích khu công nghiệp. là đất xây dựng 01 trạm biến 110kV KCN Thủy Nguyên 2 VSIP; 01 Trạm bơm tăng áp; 01 trạm xử lý nước thải.

- Đất giao thông: ngoài ô quy hoạch có diện tích khoảng 39,87 ha chiếm 12,68% tổng diện tích khu công nghiệp.

- Đất chuyên dụng: Tổng diện tích 8,25 ha chiếm 2,62% tổng diện tích khu công nghiệp bao gồm các kênh thủy nội đồng (mặt nước)

6. Nội dung quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh:

6.1. Bảng cân bằng sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	QCVN 01:2021/BXD (%)
1	Đất khu dịch vụ, công cộng	DV	4,15	1,32	
2	Đất công nghiệp, kho bãi	CN	220,90	70,26	
3	Đất cây xanh		36,46	11,60	
3.1	Đất cây xanh KCN	CX	31,43	10,00	≥10
3.2	Đất cây xanh cách ly	CL	5,03	1,60	
4	Đất các khu kỹ thuật	HT	4,76	1,51	≥1
5	Đất giao thông	GT	39,87	12,68	≥10
6	Đất mặt nước	MN	8,25	2,62	
	Tổng diện tích		314,39	100,00	

Nhận xét: Khu công nghiệp Thủy Nguyên điều chỉnh kỳ này có tỷ lệ tổng diện tích cây xanh >10%, giao thông >10%, Đất khu kỹ thuật > 1%, đáp ứng theo QCVN 01:2021/BXD; đồng thời tỷ lệ tổng diện tích cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp (khu dịch vụ, công cộng) đạt 27,11% >25% , đáp ứng tiêu chí xác định khu công nghiệp sinh thái theo điều 37 nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ.

6.2. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất sau điều chỉnh

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SDD tối đa (lần)
1	Đất khu dịch vụ, công cộng	DV	4,15	1,32	60	9	5,4
	Khu dịch vụ, tiện ích công cộng	DV1	2,35		60	9	5,4
	Khu dịch vụ, hành chính	DV2	1,79		60	9	5,4
2	Đất công nghiệp, kho bãi	CN	220,90	70,26	60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN1	18,25		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN2.1	8,96		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN2.2	8,68		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN2.3	9,35		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN3.1	3,73		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN3.2	17,82		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN3.3	17,65		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN4	16,24		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN5.1	10,46		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN5.2	11,57		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN6	20,62		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN7.1	12,89		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN7.2	10,69		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN7.3	14,50		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN8.1	5,86		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN8.2	26,25		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SĐĐ tối đa (lần)
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN9	7,36		60-70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
3	Đất cây xanh		36,46	11,60	5	1	0,05
3.1	Đất cây xanh KCN	CX	31,43	10,00			
	Cây xanh KCN	CX1	2,59				
	Cây xanh KCN	CX2	2,36				
	Cây xanh KCN	CX3	1,07				
	Cây xanh KCN	CX4	0,37				
	Cây xanh KCN	CX5	1,04				
	Cây xanh KCN	CX6	0,28				
	Cây xanh KCN	CX7	0,56				
	Cây xanh KCN	CX8	0,56				
	Cây xanh KCN	CX9	0,41				
	Cây xanh KCN	CX10	0,83				
	Cây xanh KCN	CX11	0,83				
	Cây xanh KCN	CX12.1	0,13				
	Cây xanh KCN	CX12.2	0,29				
	Cây xanh KCN	CX13.1.1	0,09				
	Cây xanh KCN	CX13.1.2	2,73				
	Cây xanh KCN	CX13.2	5,59				
	Cây xanh KCN	CX13.3	1,70				
	Cây xanh KCN	CX14	0,47				
	Cây xanh KCN	CX15	1,14				
	Cây xanh KCN	CX16	0,83				
	Cây xanh KCN	CX17	0,55				
	Cây xanh KCN	CX18	0,43				
	Cây xanh KCN	CX19	6,60				
3.2	Đất cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL	5,03	1,60			
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL1	0,05				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL2	0,73				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL3.1	0,51				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL3.2	0,46				

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SDD tối đa (lần)
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL3.3	0,51				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL4	0,80				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL5.1	0,42				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL5.2	0,69				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL6	0,56				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL7	0,26				
4	Đất các khu kĩ thuật	HT	4,76	1,51	60	3	1,8
	Khu kĩ thuật 01	HT1	1,32		60	3	1,8
	Khu kĩ thuật 02	HT2	2,93		60	3	1,8
	Khu kĩ thuật 03	HT3	0,50		60	3	1,9
5	Đất giao thông KCN		39,87	12,68			
6	Đất mặt nước	MN	8,25	2,62			
	Mặt nước	MN1	1,46				
	Mặt nước	MN2	0,76				
	Mặt nước	MN3	0,72				
	Mặt nước	MN4	0,88				
	Mặt nước	MN5	1,24				
	Mặt nước	MN6	0,43				
	Mặt nước	MN7.1	0,23				
	Mặt nước	MN7.2	0,32				
	Mặt nước	MN8.1.1	0,11				
	Mặt nước	MN8.1.2	0,65				
	Mặt nước	MN8.2	0,85				
	Mặt nước	MN8.3	0,61				
	Đất khu công nghiệp		314,39	100,00			

* Ghi chú: MĐXD: Mật độ xây dựng; HS SDD: Hệ số sử dụng đất.

6.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu đạt được

a. Đất công nghiệp (xây dựng nhà máy, kho tàng)

- Mật độ xây dựng thuần tối đa 70% đối với các lô đất xây dựng công trình ≤ 05 sàn sử dụng; tối đa 60% đối với các lô đất xây dựng công trình > 05 sàn sử dụng (Mật độ xây dựng tối đa nhà máy, kho tàng sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng nhằm đảm

bảo tỷ lệ cây xanh, đường giao thông và các chỉ tiêu quy hoạch khác đủ điều kiện theo quy định, theo QCVN 01:2021/BXD).

- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu trong lô đất công nghiệp (nhà máy): 20%.
- Số tầng tối đa: 05 - 09 tầng.
- Hệ số Sử dụng đất tối đa: 3,5 - 5,4 lần.

b. Đất khu dịch vụ, công cộng

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Số tầng cao tối đa: 09 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất dịch vụ, công cộng tuân thủ theo Bảng 2.10 của QCVN 01:2021/BXD.

c. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Số tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,8 lần.

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

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

- Đất nhà dịch vụ: Có thể bố trí các hầm ngầm dưới khu vực xây dựng công trình dịch vụ.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

+ Dọc theo các trục đường giao thông bố trí các hệ thống cấp nước, thoát nước thải, thoát nước mưa, thông tin liên lạc... đi ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường.

- Yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm: Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ theo hệ thống (tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu 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).

- Công trình hạ tầng ngầm trong khu vực được xác định trong phần đất xây dựng công trình hạ tầng (ký hiệu: HT-1, HT-2).

6.5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu dịch vụ, công cộng: Khu hành chính dịch vụ khu công nghiệp gồm 02 vị trí tiếp giáp với trục đường chính vào khu công nghiệp. Các công trình trong khu vực này được bố trí xây dựng tập trung thành một tổng thể không gian

quy hoạch – kiến trúc thống nhất đẹp và hiện đại, tạo điểm nhấn, đảm bảo sự hài hòa về tổng thể góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc riêng cho khu công nghiệp; bố trí công trình trụ sở làm việc của lực lượng Công an, PCCC ... theo quy định.

- *Khu nhà máy sản xuất*: Toàn bộ các nhà máy đều hướng ra những trục đường chính, đảm bảo không gian kiến trúc và thuận tiện cho việc phối kết kiến trúc toàn khu. Không gian kiến trúc rất đa dạng theo chức năng sử dụng của từng nhà máy, xí nghiệp nhưng được thống nhất bởi sự phối kết kiến trúc của toàn khu công nghiệp trên các trục đường chính. Khuyến khích các nhà máy hiện đại, sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch theo hướng sinh thái. Các lô đất xây dựng nhà máy gồm 9 lô đất CN1...CN9, được bố trí dọc theo các tuyến đường chính của KCN và hướng ra các trục đường giao thông lớn, tạo cảnh quan cho khu vực và KCN.

Khu đất bố trí cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo được xác định cụ thể trong quá trình thu hút đầu tư, đảm bảo theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ.

- *Không gian cây xanh tập trung, cây xanh cách ly*: Hệ thống khu cây xanh tập trung: được bố trí ngay cổng lối khu ra vào chính của KCN, dẫn hướng dọc trục đường giao thông chính lộ giới 35m kết nối với khu công viên cây xanh tập trung thoáng rộng tại khu trung tâm giao cắt của 02 tuyến đường trục chính trong KCN kết hợp với các thảm cỏ, cây xanh dọc theo các trục đường giao thông. Hệ thống không gian cây xanh cách ly: được bố trí xung quanh khu công nghiệp với khoảng cách ly từ 10m- 20m đảm bảo khoảng cách ly an toàn cho KCN với các khu vực xung quanh. Dải cây xanh cách ly giữa các nhà máy công nghiệp chính với các nhà máy công nghiệp phụ trợ... là 20m; Các khu cây xanh giáp đường đê kênh Phấn Đát có bề rộng 20- 30m đảm bảo các quy định về hành lang bảo vệ đê điều. Đây cũng chính là khu vực tạo không gian công viên cây xanh cảnh quan dọc tuyến kênh Phấn Đát. Lựa chọn các loại cây xanh có tán, dáng, lá đẹp, phù hợp với thổ nhưỡng khí hậu để làm cây xanh cảnh quan, nhất là cây xanh trồng trong công viên, hai bên đường và dải phân cách. Trồng xen kẽ cây cao, thân gỗ với cây bụi để tạo sự phong phú về cảnh quan. Đối với xây xanh cách ly, lựa chọn những cây có khả năng sống khỏe, ít phải chăm sóc mà vẫn mang tính thẩm mỹ cao.

- *Công trình giao thông*: Hệ thống giao thông trong KCN bao gồm các tuyến đường chính và các tuyến đường nhánh thoáng rộng. Giao thông nội bộ được kết nối cùng cốt với tuyến đường bên ngoài KCN, đảm bảo điểm kết nối, tổ chức giao thông hợp lý, đảm bảo an toàn và tránh ùn tắc giao thông trong quá trình khai thác KCN, tuân thủ quy định an toàn về giao thông đường bộ; Xác định trục đường Phía Đông Bắc kết nối ra đường Vành đai 3 (Theo quy hoạch chung khu kinh tế) là trục giao thông đối ngoại chính. Khu công nghiệp gồm 04 cổng:

- + Cổng chính phía Đông Bắc kết nối ra đường Vành đai 3
- + Cổng số 2 phía Tây Bắc kết nối với đường TL359.
- + Cổng số 3,4 Phía Nam kết nối với các tuyến đường thuộc Khu công nghiệp VSIP Hải Phòng

- *Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:* Việc quy hoạch các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ở những vị trí phù hợp với việc đầu nối với hạ tầng kỹ thuật từ ngoài ranh giới vào khá thuận lợi cũng như dễ dàng trong giai đoạn vận hành sau này. Các công trình đều có hệ thống cây xanh thảm cỏ cách ly. Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối bố trí ở lô đất HT1 ở phía Đông, HT2 và HT3 ở phía Tây Nam khu đất để xây dựng trạm xử lý, trạm xử lý nước cấp và trạm biến áp, có khoảng cách ly cây xanh đảm bảo khoảng cách ly với khu vực khác. Trạm xử lý nước thải được bố trí với quy mô phù hợp để đảm bảo đáp ứng được yêu cầu thoát nước thải của toàn khu.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

- Tuyến đường chính khu công nghiệp có ký hiệu mặt cắt MC 1-1 có quy mô như sau: lộ giới 36,0m, gồm lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$, vỉa hè $2 \times 5,5\text{m} = 11,0\text{m}$, giải phân cách giữa 4,0m.

- Tuyến đường nội bộ khu công nghiệp có ký hiệu mặt cắt MC 2-2 có quy mô như sau: lộ giới 26,0m (lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5,5\text{m} = 11,0\text{m}$).

- Tuyến đường nội bộ khu công nghiệp có ký hiệu mặt cắt MC 2A-2A có quy mô như sau: lộ giới 22,5m (lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$; vỉa hè $5,5\text{m} + 2\text{m} = 7,5\text{m}$).

- Tuyến đường nội bộ khu công nghiệp có ký hiệu mặt cắt MC 3-3 có quy mô như sau: lộ giới 21,5m (lòng đường 10,5m; vỉa hè $2 \times 5,5\text{m} = 11,0\text{m}$).

- Hướng tiếp cận:

+ Phía Đông Bắc kết nối với tuyến đường Vành đai 3 quy hoạch theo hệ thống giao thông khu vực đã được phê duyệt tại các quy hoạch cấp trên.

+ Phía Nam kết nối với các tuyến đường hiện trạng qua Khu công nghiệp VSIP Hải Phòng.

+ Phía Tây kết nối ra với các tuyến đường quy hoạch theo hệ thống giao thông khu vực đã được phê duyệt tại các quy hoạch cấp trên.

(Trong quá trình xây dựng và đi vào hoạt động, hệ thống giao thông trong khu công nghiệp có kết nối với các khu dân cư và các khu chức năng lân cận được sử dụng chung, tuân thủ theo quy định pháp luật có liên quan)

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

- Cao độ thiết kế hoàn thiện tim đường của các tuyến đường trong phạm vi dự án là +2,35m (bằng cao độ trung bình của Khu công nghiệp VSIP) để đảm bảo phù hợp với cao độ hiện trạng của dân cư hiện hữu và cao độ của Khu công nghiệp VSIP bên cạnh. Riêng đoạn đường từ nút giao N9 đến N14 thuộc tuyến số 5 được vượt nối cao độ với đường vành đai 3. Cao độ tại nút giao với đường Vành đai 3 là +2,70m.

- Cao độ san nền khu vực (lô đất):

+ Cao độ cao nhất: +3,30m.

+ Cao độ thấp nhất: +2,30m.

- Độ dốc san nền nhỏ nhất: 0,3%.

- Hướng dốc: Trong các lô đất độ dốc được đánh về phía các trục đường giao thông và về hướng thoát nước.

b. Thoát nước mưa

- Phương án thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thoát theo 2 hướng. Hướng thứ nhất ra kênh Phán Đạt ở phía Đông dự án, hướng thứ 2 là kênh hoàn trả Thủy Hà chạy theo hướng Bắc- Nam qua KCN VSIP thông qua các tuyến mương hở để đảm bảo thoát nước hiệu quả cho toàn dự án.

+ Tại các khu vực giáp ranh giữa dự án và khu hiện trạng, bố trí các tuyến mương hở phía Bắc dự án, mương xây ở phía Tây dự án để ngăn nước từ hiện trạng đổ vào dự án. Phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình thoát ra các kênh này đảm bảo thoát nước tự chảy dễ dàng, không gây ứ đọng, úng ngập cục bộ.

- Hoàn trả Kênh thủy lợi:

+ Hoàn trả Kênh Thủy Hà (Đầm U) bằng kênh Hoàn trả kênh mới Rộng 30m đầu nối vào kênh hở VSIP và kênh Thủy Hà chạy qua ranh giới Khu công nghiệp VSIP về cống Đáy.

+ Kênh Thủy Triều, Kênh Láng Than được hoàn trả bằng kênh mới rộng: 13m chạy sát ranh giới phía Bắc và đầu vào kênh Thủy Hà.

+ Bổ sung kênh hoàn trả 14m chạy sát ranh giới Khu công nghiệp VSIP kết nối từ kênh Thủy Hà thoát ra kênh Phán Đạt.

+ Tất cả các kênh được kết nối liên thông với nhau trước khi thoát ra các hướng kênh Phán Đạt phía Đông, kênh Đầm Bà phía Tây, ra hướng cống Đáy để ra sông Ruột Lợn phía Nam.

- Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước tự chảy

+ Nước mưa trên mặt đường sẽ được thu vào các tuyến rãnh thoát nước mưa qua các ga thu nước ven đường.

+ Nước mưa từ các khu vực nhà máy được thu gom bằng các rãnh, cống thoát nước của từng khu vực rồi mới đầu nối trực tiếp vào rãnh thoát nước mưa bên ngoài. Các đoạn đầu nối này sẽ do các nhà máy tự làm.

+ Rãnh thoát nước xây bằng BTCT hoặc xây đá hộc. Kênh hở thoát nước dạng hình thang mái để thoải hoặc có biện pháp gia cố phù hợp địa chất khu vực kênh chạy qua.

+ Các đoạn cống qua đường làm cống hộp bê tông cốt thép.

- Phân lưu vực thoát nước:

+ Mạng lưới thoát nước mưa được phân thành 20 lưu vực thoát nước (gồm cả các lưu vực dân cư hiện trạng). Các lưu vực đều thoát ra kênh Phấn Đạt ở phía Đông giáp dự án và kênh hoàn trả Thủy Hà phía Tây trong dự án.

+ Nguyên tắc phân chia lưu vực dựa trên cao độ tim đường giao thông, hướng dốc san nền của cả dự án.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước cấp nước cho KCN Thủy Nguyên được lấy từ Nhà máy nước (NMN) Ngũ Lão I hoặc NMN trong khu vực theo mạng lưới cấp nước chung của thành phố Hải Phòng. Giai đoạn trước mắt xin đầu nối vào đường ống D600 hiện trạng của NMN Ngũ Lão I công suất hiện trạng 25.000m³/ngđ, đến 2035 là 120.000m³/ngđ.

- Nước sạch từ đường ống cấp nước chung tự chảy vào bể chứa đặt trong khu Hạ tầng kỹ thuật, đồng thời cấp trực tiếp vào mạng lưới cấp nước của khu công nghiệp. Trong trường hợp áp lực cấp nước tại điểm đầu không đảm bảo. Trạm bơm tăng áp sẽ hoạt động bơm vào mạng lưới cấp nước của khu công nghiệp đến các điểm tiêu thụ.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho KCN Thủy Nguyên là mạng lưới cấp nước chung cho sản xuất, sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy.

- Nước tái sinh có thể được sử dụng cho tưới cây, rửa đường, nước dùng cho nhà vệ sinh tại các nhà máy thuộc khu công nghiệp.

- Để mạng lưới phân phối nước được an toàn và hiệu quả nên quy hoạch mạng cấp nước là mạng vòng khép kín.

- Vật liệu: Vật liệu ống cấp nước dùng ống HDPE PE100 cho các tuyến có đường kính ống D110 - D600.

- Trên mạng lưới cấp nước có bố trí các trụ cứu hỏa nối cách nhau 120-150m.

- Trên mạng lưới cấp nước có bố trí các van chặn, van xả cạn, van xả khí, các gói đỡ tại các van, tê, cút.

- Trên mạng lưới cấp nước có bố trí các (van + tê) cấp nước cho từng khu đất. Trong từng khu đất có mạng cấp nước riêng, nước được lấy từ mạng cấp nước chính của KCN qua hồ đồng hồ chính. Mạng cấp nước trong từng khu là mạng cụt cấp nước tới từng điểm tiêu thụ.

✓
✗

Theo khảo sát hiện trạng, trong phạm vi dự án có tuyến ống dẫn nước thô D700 và D300 dẫn nước cho nhà máy nước của KCN VSIP. Đề xuất nắn hoàn trả tuyến D700 chạy trong dải cây xanh cách ly, tuyến D300 cắt ngang qua đường sẽ có biện pháp gia cố bảo vệ.

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

a. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp:

+ Dự kiến xây dựng 01 Trạm biến áp 110kV KCN Thủy Nguyên 2 VSIP công suất 2x63MVA 110/22KV. Vị trí trạm biến áp điều chỉnh gần tuyến đường điện 110kV quy hoạch và nằm trong đất HTKT ở phía Tây của khu công nghiệp.

+ 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 vực Khu công nghiệp.

- Từ Trạm biến áp 110kV xây dựng mới bố trí các lộ ra 22kV cấp điện cho dự án.

- Lưới điện 110kV:

+ Giai đoạn đầu đi nổi trong dải cây xanh bề rộng khoảng 15m, chạy song song với đường giao thông khu công nghiệp, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

+ Giai đoạn sau hạ ngầm theo QCVN 01:2021/BXD và định hướng phát triển đô thị của thành phố Thủy Nguyên và quy hoạch Phân khu số 1 (Khu vực phát triển đô thị trung tâm phía Đông, Thủy Nguyên) đã phê duyệt.

- Lưới trung áp 22kV:

+ Giai đoạn đầu đi nổi trên hệ thống cột điện bê tông ly tâm trên vỉa hè.

+ Giai đoạn sau hạ ngầm theo QCVN 07/2023 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (công trình cấp điện) và định hướng phát triển đô thị của thành phố Thủy Nguyên và quy hoạch Phân khu số 1 (Khu vực phát triển đô thị trung tâm phía Đông, Thủy Nguyên) đã phê duyệt.

Bố trí trạm biến áp để phục vụ cho các khu vực HTKT. Các trạm trong nhà máy sẽ do các nhà máy đầu tư phù hợp với quy mô của từng nhà máy.

b. Quy hoạch chiếu sáng

- Đường (2x10,5m+4m): Chiếu sáng từ dải phân cách sang hai bên lòng đường, cột đèn thép cao 11m cân đối, bóng đèn LED 220V.

- Đường 15m: Bố trí 2 hàng đèn chiếu sáng đối xứng 2 bên vỉa hè đường, cột đèn thép cao 11m, bóng đèn LED 220V.

- Đường 10,5m: Bố trí 1 hàng đèn chiếu sáng đường, cột đèn thép cao 11m, bóng đèn LED 220V.

- Khoảng cách các cột đèn trung bình 36-40m. Công suất bóng LED từ 80-120W.
- Đèn đường điều khiển thông qua các tủ điều khiển chiếu sáng xây dựng mới.

7.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn

a. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước: Là mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn. Hệ thống thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Hướng thoát chính: Tất cả nước thải KCN được dẫn về trạm xử lý tập trung ở phía Đông Nam KCN.

- Các loại nước thải công nghiệp của các nhà máy trong khu công nghiệp phải được xử lý sơ bộ đến giới hạn tiêu chuẩn cho phép, trước khi xả ra hệ thống cống thu gom của khu công nghiệp và được dẫn đến khu xử lý tập trung.

- Nước bẩn các công trình công cộng, dịch vụ khu công nghiệp được thu gom bằng hệ thống thoát nước trong nhà và được xử lý sơ bộ rồi xả trực tiếp vào mạng lưới thoát nước thải của KCN.

- Mạng lưới đường cống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường thiết kế. Các tuyến cống được xây dựng trên vỉa hè. Phạm vi phục vụ bao gồm toàn khu vực dự án. Trên các trục đường bố trí ga thăm với khoảng cách mỗi ga từ 30-40m để đảm bảo phục vụ cho mọi lô đất và tránh giao cắt nhiều với các đường dây, đường ống kỹ thuật khác.

- Cống thoát nước thải được đặt trên vỉa hè.

- Hệ thống cống thoát nước thải hoạt động theo nguyên tắc tự chảy kết hợp hồ bơm chuyển bậc. Để giảm độ sâu chôn cống đặt 04 trạm bơm tăng áp để bơm toàn bộ nước thải về trạm xử lý nước thải ở phía Đông Nam.

- Mạng lưới sử dụng cống có đường kính D300mm đến D500mm.

- Nước thải trong dự án được thu gom về trạm xử lý nước thải xây dựng trong ô đất HT-2. Nước thải sau khi được làm sạch theo tiêu chuẩn cấp A được xả kênh Phán Đạt ở phía Đông dự án.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- CTR của các công trình công cộng và dịch vụ được tập trung tại một điểm tập trung CTR và thỏa thuận với công ty vệ sinh môi trường hoặc đội vệ sinh của khu công nghiệp thu dọn hàng ngày về bãi xử lý CTR của khu công nghiệp.

- Trên một số trục đường có bố trí các một số điểm trung chuyển rác thải cho toàn khu công nghiệp.

- CTR các nhà máy công nghiệp được thu gom và tập trung tại một điểm trong khuôn viên nhà máy sau đó thỏa thuận với đội vệ sinh của khu công nghiệp để thu gom về khu xử lý CTR của khu công nghiệp. CTR các nhà máy rất độc hại cần có xử lý sơ bộ trước khi đưa về khu xử lý CTR. Các nhà máy cần có biện pháp sử dụng lại tối đa các chất thải ra để hạn chế lượng phát thải.

Việc lựa chọn phương án vị trí khu xử lý CTR sẽ được quyết định trong dự án đầu tư xây dựng khu xử lý CTR công nghiệp.

c. Nghĩa trang, nghĩa địa

- Có một vài khu mộ quy mô nhỏ nằm rải rác chủ yếu ở phường Thủy Hà, Lập Lễ và An Lư. Các ngôi mộ sẽ được quy tập, di chuyển đến khu vực nghĩa trang tập trung cấp thành phố nằm trên địa bàn thành phố Thủy Nguyên theo quy định.

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

- Hạ tầng viễn thông trong khu vực nghiên cứu được quy hoạch để bảo đảm đủ khả năng cho ít nhất 02 doanh nghiệp viễn thông tham gia cung cấp dịch vụ cho khu vực với đa dạng các loại hình dịch vụ viễn thông, internet băng thông rộng, tốc độ cao đáp ứng nhu cầu hạ tầng triển khai ứng dụng IoT trong sản xuất và nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông, internet khác cho các tổ chức cá nhân hoạt động trong khu công nghiệp.

- Quy hoạch xây dựng các tuyến cống bể viễn thông phục vụ triển khai các tuyến truyền dẫn ngầm viễn thông dưới hệ dọc các tuyến đường trong khu công nghiệp.

- Hệ thống cáp truyền dẫn tín hiệu viễn thông được quy hoạch ngầm hóa 100% trong hệ thống cống bể bảo đảm kết nối 100% văn phòng làm việc, nhà máy sản xuất của các tổ chức hoạt động trong khu công nghiệp với mạng viễn thông phía ngoài hàng rào khu công nghiệp của các đơn vị cung cấp dịch vụ viễn thông.

- Quy hoạch 07 vị trí để thiết lập các trạm BTS phủ sóng và cung cấp dịch vụ viễn thông, internet băng rộng di động cho khu vực nghiên cứu. Vị trí quy hoạch xây dựng các trạm BTS được xác định bảo đảm bán kính phủ sóng $\leq 400m$ để phù hợp với công nghệ 5G sắp được đầu tư khai thác.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng:

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Thủy Nguyên và các cơ quan liên quan công bố công khai Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên được duyệt theo quy định.

- Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên 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; đáp

ứng các tiêu chí quy hoạch của Khu công nghiệp sinh thái; kết nối đồng bộ giao thông và hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ đầy đủ quy chuẩn và các quy định hiện hành..

2. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Thủy Nguyên tổ chức lập quy hoạch xây dựng khu nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động trước khi đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủy Nguyên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, PCVP Phạm Huy Hoàng;
- Các Phòng: XD GT&CT, NN TN&MT, NC&KT GS;
- Lưu: VT, QH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp
Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên**

*(kèm theo Quyết định số ~~1768~~ /QĐ-UBND ngày 09/6/2025
của Ủy ban nhân dân thành phố 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 Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên, được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số ~~1768~~ /QĐ-UBND ngày 09/6/2025.

- 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.

- Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Thủy Nguyên và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố 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. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô khu vực nghiên cứu

a. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: thuộc địa giới hành chính Các phường An Lư, Thủy Hà, Lập Lễ, Phạm Ngũ Lão, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: giáp Khu dân cư thuộc các phường An Lư, Thủy Hà, Lập Lễ, Phạm Ngũ Lão, (bám theo trục đường DT359); Phía Nam: giáp khu công nghiệp VSIP – Hải Phòng; Phía Đông: giáp kênh Phán Đạt; Phía Tây: giáp khu dân cư thuộc phường An Lư.

b. Quy mô diện tích: khoảng 314,39ha.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Khu công nghiệp (KCN) Thủy nguyên là KCN tổng hợp, ưu tiên các dự án đầu tư có công nghệ, kỹ thuật cao. Đây là KCN hiện đại, đồng bộ được xây dựng và quản lý theo tiêu chí phát triển bền vững và thân thiện với môi trường. *(Loại hình cụ thể của KCN được nghiên cứu, 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: Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi, khu dịch vụ, khu hạ tầng kỹ thuật, cây xanh chuyên dụng.. và hệ thống giao thông, bãi đỗ xe.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực

1. Quy định về sử dụng đất

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 314,39ha, bao gồm:

+ Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: Tổng diện tích 220,90 ha; chiếm tỷ lệ 70,26% tổng diện tích khu công nghiệp là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ, công cộng: Tổng diện tích 4,15 ha; chiếm tỷ lệ 1,32% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, cơ sở lưu trú, Trụ sở lực lượng công an, đảm bảo an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn... có tầng cao tối đa là 09 tầng.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: Tổng diện tích 36,46 ha, chiếm tỷ lệ 11,60% tổng diện tích khu công nghiệp, đảm bảo diện tích theo QCVN 01:2021/BXD là

cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly đường điện, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật...

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 4,76 ha; chiếm tỷ lệ 1,51% tổng diện tích khu công nghiệp. là đất xây dựng 01 trạm biến 110kv KCN Thủy Nguyên 2 VSIP; 01 Trạm bơm tăng áp; 01 trạm xử lý nước thải.

+ Đất giao thông: ngoài ô quy hoạch có diện tích khoảng 39,87 ha chiếm 12,68% tổng diện tích khu công nghiệp.

+ Đất chuyên dụng: Tổng diện tích 8,25 ha chiếm 2,62% tổng diện tích khu công nghiệp bao gồm các kênh thủy nội đồng (mặt nước).

Bảng thông kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SĐĐ tối đa (lần)
1	Đất khu dịch vụ, công cộng	DV	4,15	1,32	60	9	5,4
	Khu dịch vụ, tiện ích công cộng	DV1	2,35		60	9	5,4
	Khu dịch vụ, hành chính	DV2	1,79		60	9	5,4
2	Đất công nghiệp, kho bãi	CN	220,90	70,26	60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN1	18,25		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN2.1	8,96		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN2.2	8,68		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN2.3	9,35		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN3.1	3,73		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN3.2	17,82		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN3.3	17,65		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN4	16,24		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN5.1	10,46		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN5.2	11,57		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SDD tối đa (lần)
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN6	20,62		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN7.1	12,89		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN7.2	10,69		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN7.3	14,50		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN8.1	5,86		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN8.2	26,25		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
	Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi	CN9	7,36		60 -70	5 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4
3	Đất cây xanh		36,46	11,60	5	1	0,05
3.1	Đất cây xanh KCN	CX	31,43	10,00			
	Cây xanh KCN	CX1	2,59				
	Cây xanh KCN	CX2	2,36				
	Cây xanh KCN	CX3	1,07				
	Cây xanh KCN	CX4	0,37				
	Cây xanh KCN	CX5	1,04				
	Cây xanh KCN	CX6	0,28				
	Cây xanh KCN	CX7	0,56				
	Cây xanh KCN	CX8	0,56				
	Cây xanh KCN	CX9	0,41				
	Cây xanh KCN	CX10	0,83				
	Cây xanh KCN	CX11	0,83				
	Cây xanh KCN	CX12.1	0,13				
	Cây xanh KCN	CX12.2	0,29				
	Cây xanh KCN	CX13.1.1	0,09				
	Cây xanh KCN	CX13.1.2	2,73				
	Cây xanh KCN	CX13.2	5,59				
	Cây xanh KCN	CX13.3	1,70				
	Cây xanh KCN	CX14	0,47				
	Cây xanh KCN	CX15	1,14				
	Cây xanh KCN	CX16	0,83				

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SĐĐ tối đa (lần)
	Cây xanh KCN	CX17	0,55				
	Cây xanh KCN	CX18	0,43				
	Cây xanh KCN	CX19	6,60				
3.2	Đất cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL	5,03	1,60			
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL1	0,05				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL2	0,73				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL3.1	0,51				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL3.2	0,46				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL3.3	0,51				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL4	0,80				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL5.1	0,42				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL5.2	0,69				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL6	0,56				
	Cây xanh cách li lưới điện 110 kV	CL7	0,26				
4	Đất các khu kĩ thuật	HT	4,76	1,51	60	3	1,8
	Khu kĩ thuật 01	HT1	1,32		60	3	1,8
	Khu kĩ thuật 02	HT2	2,93		60	3	1,8
	Khu kĩ thuật 03	HT3	0,50		60	3	1,9
5	Đất giao thông KCN		39,87	12,68			
6	Đất mặt nước	MN	8,25	2,62			
	Mặt nước	MN1	1,46				
	Mặt nước	MN2	0,76				
	Mặt nước	MN3	0,72				
	Mặt nước	MN4	0,88				
	Mặt nước	MN5	1,24				
	Mặt nước	MN6	0,43				

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SDD tối đa (lần)
	Mặt nước	MN7.1	0,23				
	Mặt nước	MN7.2	0,32				
	Mặt nước	MN8.1.1	0,11				
	Mặt nước	MN8.1.2	0,65				
	Mặt nước	MN8.2	0,85				
	Mặt nước	MN8.3	0,61				
	Đất khu công nghiệp		314,39	100,00			

* **Ghi chú:** MĐXD: Mật độ xây dựng; HS SDD: Hệ số sử dụng đất.

2. Quy định về kiến trúc cảnh quan

- **Khu dịch vụ, công cộng:** Khu hành chính dịch vụ khu công nghiệp gồm 02 vị trí tiếp giáp với trục đường chính vào khu công nghiệp. Các công trình trong khu vực này được bố trí xây dựng tập trung thành một tổng thể không gian quy hoạch – kiến trúc thống nhất đẹp và hiện đại, tạo điểm nhấn, đảm bảo sự hài hòa về tổng thể góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc riêng cho khu công nghiệp; bố trí công trình trụ sở làm việc của lực lượng Công an, PCCC ... theo quy định.

- **Khu nhà máy sản xuất:** Toàn bộ các nhà máy đều hướng ra những trục đường chính, đảm bảo không gian kiến trúc và thuận tiện cho việc phối kết kiến trúc toàn khu. Không gian kiến trúc rất đa dạng theo chức năng sử dụng của từng nhà máy, xí nghiệp nhưng được thống nhất bởi sự phối kết kiến trúc của toàn khu công nghiệp trên các trục đường chính. Khuyến khích các nhà máy hiện đại, sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch theo hướng sinh thái. Các lô đất xây dựng nhà máy gồm 9 lô đất CN1...CN9, được bố trí dọc theo các tuyến đường chính của KCN và hướng ra các trục đường giao thông lớn, tạo cảnh quan cho khu vực và KCN.

Khu đất bố trí cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo được xác định cụ thể trong quá trình thu hút đầu tư, đảm bảo theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ.

- **Không gian cây xanh tập trung, cây xanh cách ly:** Hệ thống khu cây xanh tập trung: được bố trí ngay cổng lối khu ra vào chính của KCN, dẫn hướng dọc trục đường giao thông chính lộ giới 35m kết nối với khu công viên cây xanh tập trung thoáng rộng tại khu trung tâm giao cắt của 02 tuyến đường trục chính trong KCN kết hợp với các thảm cỏ, cây xanh dọc theo các trục đường giao thông. Hệ thống không gian cây xanh cách ly: được bố trí xung quanh khu công nghiệp với khoảng cách ly từ 10m- 20m đảm bảo khoảng cách ly an toàn cho KCN với các khu vực xung quanh. Dải cây xanh cách ly giữa các nhà máy công

nghiệp chính với các nhà máy công nghiệp phụ trợ... là 20m; Các khu cây xanh giáp đường đê kênh Phấn Đạt có bề rộng 20- 30m đảm bảo các quy định về hành lang bảo vệ đê điều. Đây cũng chính là khu vực tạo không gian công viên cây xanh cảnh quan dọc tuyến kênh Phấn Đạt. Lựa chọn các loại cây xanh có tán, dáng, lá đẹp, phù hợp với thổ nhưỡng khí hậu để làm cây xanh cảnh quan, nhất là cây xanh trồng trong công viên, hai bên đường và dải phân cách. Trồng xen kẽ cây cao, thân gỗ với cây bụi để tạo sự phong phú về cảnh quan. Đối với xây xanh cách ly, lựa chọn những cây có khả năng sống khỏe, ít phải chăm sóc mà vẫn mang tính thẩm mỹ cao.

- *Công trình giao thông*: Hệ thống giao thông trong KCN bao gồm các tuyến đường chính và các tuyến đường nhánh thoáng rộng. Giao thông nội bộ được kết nối cùng cốt với tuyến đường bên ngoài KCN, đảm bảo điểm kết nối, tổ chức giao thông hợp lý, đảm bảo an toàn và tránh ùn tắc giao thông trong quá trình khai thác KCN, tuân thủ quy định an toàn về giao thông đường bộ; Xác định trục đường Phía Đông Bắc kết nối ra đường Vành đai 3 (Theo quy hoạch chung khu kinh tế) là trục giao thông đối ngoại chính. Khu công nghiệp gồm 04 cổng:

- + Cổng chính phía Đông Bắc kết nối ra đường Vành đai 3
- + Cổng số 2 phía Tây Bắc kết nối với đường TL359.
- + Cổng số 3,4 Phía Nam kết nối với các tuyến đường thuộc Khu công nghiệp VSIP Hải Phòng

- *Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường*: Việc quy hoạch các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ở những vị trí phù hợp với việc đầu nối với hạ tầng kỹ thuật từ ngoài ranh giới vào khá thuận lợi cũng như dễ dàng trong giai đoạn vận hành sau này. Các công trình đều có hệ thống cây xanh thảm cỏ cách ly. Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối bố trí ở lô đất HT1 ở phía Đông, HT2 và HT3 ở phía Tây Nam khu đất để xây dựng trạm xử lý, trạm xử lý nước cấp và trạm biến áp, có khoảng cách ly cây xanh đảm bảo khoảng cách ly với khu vực khác. Trạm xử lý nước thải được bố trí với quy mô phù hợp để đảm bảo đáp ứng được yêu cầu thoát nước thải của toàn khu.

3. Quy định cụ thể kiểm soát kiến trúc, cảnh quan chính

a. Đất công nghiệp (xây dựng nhà máy, kho tàng)

- Mật độ xây dựng thuần tối đa 70% đối với các lô đất xây dựng công trình ≤ 05 sàn sử dụng; tối đa 60% đối với các lô đất xây dựng công trình > 05 sàn sử dụng (*Mật độ xây dựng tối đa nhà máy, kho tàng sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng nhằm đảm bảo tỷ lệ cây xanh, đường giao thông và các chỉ tiêu quy hoạch khác đủ điều kiện theo quy định, theo QCVN 01:2021/BXD*).

- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu trong lô đất công nghiệp (nhà máy): 20%.

- Số tầng tối đa: 05 - 09 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 - 5,4 lần.

b. Đất khu dịch vụ, công cộng

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Số tầng cao tối đa: 09 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần.

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

c. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Số tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,8 lần.

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

- Đất nhà dịch vụ: Có thể bố trí các hầm ngầm dưới khu vực xây dựng công trình dịch vụ.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

+ Dọc theo các trục đường giao thông bố trí các hệ thống cấp nước, thoát nước thải, thoát nước mưa, thông tin liên lạc... đi ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường.

- Yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm: Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ theo hệ thống (tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu 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.

e. 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).

- Công trình hạ tầng ngầm trong khu vực được xác định trong phần đất xây dựng công trình hạ tầng (ký hiệu: HT-1, HT-2).

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

1. Giao thông

- Tuyến đường chính khu công nghiệp có ký hiệu mặt cắt MC 1-1 có quy mô như sau: lộ giới 36,0m, gồm lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$, vỉa hè $2 \times 5,5\text{m} = 11,0\text{m}$, giải phân cách giữa 4,0m.

- Tuyến đường nội bộ khu công nghiệp có ký hiệu mặt cắt MC 2-2 có quy mô như sau: lộ giới 26,0m (lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5,5\text{m} = 11,0\text{m}$).

- Tuyến đường nội bộ khu công nghiệp có ký hiệu mặt cắt MC 2A-2A có quy mô như sau: lộ gói 22,5m (lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$; vỉa hè $5,5\text{m} + 2\text{m} = 7,5\text{m}$).

- Tuyến đường nội bộ khu công nghiệp có ký hiệu mặt cắt MC 3-3 có quy mô như sau: lộ gói 21,5m (lòng đường 10,5m; vỉa hè $2 \times 5,5\text{m} = 11,0\text{m}$).

- Hướng tiếp cận:

+ Phía Đông Bắc kết nối với tuyến đường Vành đai 3 quy hoạch theo hệ thống giao thông khu vực đã được phê duyệt tại các quy hoạch cấp trên.

+ Phía Nam kết nối với các tuyến đường hiện trạng qua Khu công nghiệp VSIP Hải Phòng.

+ Phía Tây kết nối ra với các tuyến đường quy hoạch theo hệ thống giao thông khu vực đã được phê duyệt tại các quy hoạch cấp trên.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

- Cao độ thiết kế hoàn thiện tim đường của các tuyến đường trong phạm vi dự án là +2,35m (bằng cao độ trung bình của Khu công nghiệp Vsip) để đảm bảo phù hợp với cao độ hiện trạng của dân cư hiện hữu và cao độ của Khu công nghiệp Vsip bên cạnh. Riêng đoạn đường từ nút giao N9 đến N14 thuộc tuyến số 5 được vượt nổi cao độ với đường vành đai 3. Cao độ tại nút giao với đường Vành đai 3 là +2,70m.

- Cao độ san nền khu vực (lô đất):

+ Cao độ cao nhất: +3,30m.

+ Cao độ thấp nhất: +2,30m.

- Độ dốc san nền nhỏ nhất: 0,3%.

- Hướng dốc: Trong các lô độ dốc được đánh về phía các trục đường giao thông và về hướng thoát nước.

b. Thoát nước mưa

- Phương án thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thoát theo 2 hướng. Hướng thứ nhất ra kênh Phán Đạt ở phía Đông dự án, hướng thứ 2 là kênh hoàn trả Thủy Hà chạy theo hướng Bắc- Nam qua KCN VSIP thông qua các tuyến mương hở để đảm bảo thoát nước hiệu quả cho toàn dự án.

+ Tại các khu vực giáp ranh giữa dự án và khu hiện trạng, bố trí các tuyến mương hở phía Bắc dự án, mương xây ở phía Tây dự án để ngăn nước từ hiện trạng đổ vào dự án. Phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình thoát ra các kênh này đảm bảo thoát nước tự chảy dễ dàng, không gây ứ đọng, úng ngập cục bộ.

- Hoàn trả Kênh thủy lợi:

+ Hoàn trả Kênh Thủy Hà (Đầm U) bằng kênh Hoàn trả kênh mới Rộng 30m đầu nối vào kênh hồ Vsip và kênh Thủy Hà chạy qua ranh giới Khu công nghiệp Vsip về cống Đáy.

+ Kênh Thủy Triều, Kênh Láng Than được hoàn trả bằng kênh mới rộng: 13m chạy sát ranh giới phía Bắc và đầu vào kênh Thủy Hà.

+ Bổ sung kênh hoàn trả 14m chạy sát ranh giới Khu công nghiệp Vsip kết nối từ kênh Thủy Hà thoát ra kênh Phán Đạt.

+ Tất cả các kênh được kết nối liên thông với nhau trước khi thoát ra các hướng kênh Phán Đạt phía Đông, kênh Đầm Bà phía Tây, ra hướng cống Đáy để ra sông Ruột Lợn phía Nam.

- Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước tự chảy

+ Nước mưa trên mặt đường sẽ được thu vào các tuyến rãnh thoát nước mưa qua các ga thu nước ven đường.

+ Nước mưa từ các khu vực nhà máy được thu gom bằng các rãnh, cống thoát nước của từng khu vực rồi mới đầu nối trực tiếp vào rãnh thoát nước mưa bên ngoài. Các đoạn đầu nối này sẽ do các nhà máy tự làm.

+ Rãnh thoát nước xây bằng BTCT hoặc xây đá hộc. Kênh hở thoát nước dạng hình thang mái để thoải hoặc có biện pháp gia cố phù hợp địa chất khu vực kênh chạy qua.

+ Các đoạn công qua đường làm công hộp bê tông cốt thép.

- Phân lưu vực thoát nước:

+ Mạng lưới thoát nước mưa được phân thành 20 lưu vực thoát nước (gồm cả các lưu vực dân cư hiện trạng). Các lưu vực đều thoát ra kênh Phán Đạt ở phía Đông giáp dự án và kênh hoàn trả Thủy Hà phía Tây trong dự án.

+ Nguyên tắc phân chia lưu vực dựa trên cao độ tìm đường giao thông, hướng dốc san nền của cả dự án.

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước cấp nước cho KCN Thủy Nguyên được lấy từ Nhà máy nước (NMN) Ngũ Lão 1 hoặc NMN trong khu vực theo mạng lưới cấp nước chung của thành phố Hải Phòng. Giai đoạn trước mắt xin đầu nối vào đường ống D600 hiện trạng của NMN Ngũ Lão 1 công suất hiện trạng 25.000m³/ngđ, đến 2035 là 120.000m³/ngđ.

- Nước sạch từ đường ống cấp nước chung tự chảy vào bể chứa đặt trong khu Hạ tầng kỹ thuật, đồng thời cấp trực tiếp vào mạng lưới cấp nước của khu công nghiệp. Trong trường hợp áp lực cấp nước tại điểm đầu không đảm bảo.

Trạm bơm tăng áp sẽ hoạt động bơm vào mạng lưới cấp nước của khu công nghiệp đến các điểm tiêu thụ.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho KCN Thủy Nguyên là mạng lưới cấp nước chung cho sản xuất, sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy.

- Nước tái sinh có thể được sử dụng cho tưới cây, rửa đường, nước dùng cho nhà vệ sinh tại các nhà máy thuộc khu công nghiệp.

- Để mạng lưới phân phối nước được an toàn và hiệu quả nên quy hoạch mạng cấp nước là mạng vòng khép kín.

- Vật liệu: Vật liệu ống cấp nước dùng ống HDPE PE100 cho các tuyến có đường kính ống D110 - D600.

- Trên mạng lưới cấp nước có bố trí các trụ cứu hỏa nổi cách nhau 120-150m.

- Trên mạng lưới cấp nước có bố trí các van chặn, van xả cạn, van xả khí, các gối đỡ tại các van, tê, cút.

- Trên mạng lưới cấp nước có bố trí các (van + tê) cấp nước cho từng khu đất. Trong từng khu đất có mạng cấp nước riêng, nước được lấy từ mạng cấp nước chính của KCN qua hố đồng hồ chính. Mạng cấp nước trong từng khu là mạng cụt cấp nước tới từng điểm tiêu thụ.

Theo khảo sát hiện trạng, trong phạm vi dự án có tuyến ống dẫn nước thô D700 và D300 dẫn nước cho nhà máy nước của KCN VSIP. Đề xuất nắn hoàn trả tuyến D700 chạy trong dải cây xanh cách ly, tuyến D300 cắt ngang qua đường sẽ có biện pháp gia cố bảo vệ.

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

a. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp:

- + Dự kiến xây dựng 01 Trạm biến áp 110kV KCN Thủy Nguyên 2 VSIP công suất 2x63MVA 110/22KV. Vị trí trạm biến áp điều chỉnh gần tuyến đường điện 110kV quy hoạch và nằm trong đất HTKT ở phía Tây của khu công nghiệp.

- + 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 vực Khu công nghiệp.

- Từ Trạm biến áp 110kV xây dựng mới bố trí các lộ ra 22kV cấp điện cho dự án.

- Lưới điện 110kV:

- + Giai đoạn đầu đi nổi trong dải cây xanh bề rộng khoảng 15m, chạy song song với đường giao thông khu công nghiệp, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

+ Giai đoạn sau hạ ngầm theo QCVN 01:2021/BXD và định hướng phát triển đô thị của thành phố Thủy Nguyên và quy hoạch Phân khu số 1 (Khu vực phát triển đô thị trung tâm phía Đông, Thủy Nguyên) đã phê duyệt.

- Lưới trung áp 22kV:

+ Giai đoạn đầu đi nổi trên hệ thống cột điện bê tông ly tâm trên vỉa hè.

+ Giai đoạn sau hạ ngầm theo QCVN 07/2023 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (công trình cấp điện) và định hướng phát triển đô thị của thành phố Thủy Nguyên và quy hoạch Phân khu số 1 (Khu vực phát triển đô thị trung tâm phía Đông, Thủy Nguyên) đã phê duyệt.

Bố trí trạm biến áp để phục vụ cho các khu vực HTKT. Các trạm trong nhà máy sẽ do các nhà máy đầu tư phù hợp với quy mô của từng nhà máy.

b. Quy hoạch chiếu sáng

- Đường (2x10,5m+4m): Chiếu sáng từ dải phân cách sang hai bên lòng đường, cột đèn thép cao 11m cân đôi, bóng đèn LED 220V.

- Đường 15m: Bố trí 2 hàng đèn chiếu sáng đối xứng 2 bên vỉa hè đường, cột đèn thép cao 11m, bóng đèn LED 220V.

- Đường 10,5m: Bố trí 1 hàng đèn chiếu sáng đường, cột đèn thép cao 11m, bóng đèn LED 220V.

- Khoảng cách các cột đèn trung bình 36-40m. Công suất bóng LED từ 80-120W.

- Đèn đường điều khiển thông qua các tủ điều khiển chiếu sáng xây dựng mới.

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

a. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước: Là mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn. Hệ thống thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Hướng thoát chính: Tất cả nước thải KCN được dẫn về trạm xử lý tập trung ở phía Đông Nam KCN.

- Các loại nước thải công nghiệp của các nhà máy trong khu công nghiệp phải được xử lý sơ bộ đến giới hạn tiêu chuẩn cho phép, trước khi xả ra hệ thống cống thu gom của khu công nghiệp và được dẫn đến khu xử lý tập trung.

- Nước bẩn các công trình công cộng, dịch vụ khu công nghiệp được thu gom bằng hệ thống thoát nước trong nhà và được xử lý sơ bộ rồi xả trực tiếp vào mạng lưới thoát nước thải của KCN.

- Mạng lưới đường cống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường thiết kế. Các tuyến cống được xây dựng trên vỉa hè. Phạm vi phục vụ bao gồm toàn khu vực dự án. Trên các trục đường bố trí ga thăm với khoảng cách mỗi ga từ 30-40m để đảm bảo phục vụ cho mọi lô đất và tránh giao cắt nhiều với các đường dây, đường ống kỹ thuật khác.

- Công thoát nước thải được đặt trên vỉa hè.

- Hệ thống công thoát nước thải hoạt động theo nguyên tắc tự chảy kết hợp hồ bơm chuyển bậc. Để giảm độ sâu chôn cống đặt 04 trạm bơm tăng áp để bơm toàn bộ nước thải về trạm xử lý nước thải ở phía Đông Nam.

- Mạng lưới sử dụng cống có đường kính D300mm đến D500mm.

- Nước thải trong dự án được thu gom về trạm xử lý nước thải xây dựng trong ô đất HT-2. Nước thải sau khi được làm sạch theo tiêu chuẩn cấp A được xả kênh Phán Đạt ở phía Đông dự án.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- CTR của các công trình công cộng và dịch vụ được tập trung tại một điểm tập trung CTR và thỏa thuận với công ty vệ sinh môi trường hoặc đội vệ sinh của khu công nghiệp thu dọn hàng ngày về bãi xử lý CTR của khu công nghiệp.

- Trên một số trục đường có bố trí các một số điểm trung chuyển rác thải cho toàn khu công nghiệp.

- CTR các nhà máy công nghiệp được thu gom và tập trung tại một điểm trong khuôn viên nhà máy sau đó thỏa thuận với đội vệ sinh của khu công nghiệp để thu gom về khu xử lý CTR của khu công nghiệp. CTR các nhà máy rất độc hại cần có xử lý sơ bộ trước khi đưa về khu xử lý CTR. Các nhà máy cần có biện pháp sử dụng lại tối đa các chất thải ra để hạn chế lượng phát thải.

Việc lựa chọn phương án vị trí khu xử lý CTR sẽ được quyết định trong dự án đầu tư xây dựng khu xử lý CTR công nghiệp.

c. Nghĩa trang, nghĩa địa

- Có một vài khu mộ quy mô nhỏ nằm rải rác chủ yếu ở phường Thủy Hà, Lập Lễ và An Lư. Các ngôi mộ sẽ được quy tập, di chuyển đến khu vực nghĩa trang tập trung cấp thành phố nằm trên địa bàn thành phố Thủy Nguyên theo quy định.

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

- Hạ tầng viễn thông trong khu vực nghiên cứu được quy hoạch để bảo đảm đủ khả năng cho ít nhất 02 doanh nghiệp viễn thông tham gia cung cấp dịch vụ cho khu vực với đa dạng các loại hình dịch vụ viễn thông, internet băng thông rộng, tốc độ cao đáp ứng nhu cầu hạ tầng triển khai ứng dụng IoT trong sản xuất và nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông, internet khác cho các tổ chức cá nhân hoạt động trong khu công nghiệp.

- Quy hoạch xây dựng các tuyến công bề viễn thông phục vụ triển khai các tuyến truyền dẫn ngầm viễn thông dưới hè dọc các tuyến đường trong khu công nghiệp.

- Hệ thống cáp truyền dẫn tín hiệu viễn thông được quy hoạch ngầm hóa 100% trong hệ thống công bề bảo đảm kết nối 100% văn phòng làm việc, nhà máy sản xuất của các tổ chức hoạt động trong khu công nghiệp với mạng viễn

thông phía ngoài hàng rào khu công nghiệp của các đơn vị cung cấp dịch vụ viễn thông.

- Quy hoạch 07 vị trí để thiết lập các trạm BTS phủ sóng và cung cấp dịch vụ viễn thông, internet băng rộng di động cho khu vực nghiên cứu. Vị trí quy hoạch xây dựng các trạm BTS được xác định bảo đảm bán kính phủ sóng $\leq 400\text{m}$ để phù hợp với công nghệ 5G sắp được đầu tư khai thác.

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 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 giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất theo quy hoạch khu công nghiệp đã được phê duyệt và theo QCVN 01:2021/BXD.

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) quy định từ 3,0m-6,0m và tuân thủ quy định tại QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	≤ 19	$19 < 22$	$22 < 28$	≥ 28
< 19	0	3	4	6
$19 < 22$	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

2. Cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

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

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

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

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

Điều 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 XLNT với chiều rộng $\geq 10\text{m}$;

- Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm theo bảng:

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	-

- Hành lang bảo vệ an toàn đường dây 110kV: Tính từ dây ngoài cùng ra mỗi phía là 4m.

- 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, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

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 Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số ~~1768~~ /QĐ-UBND ngày ~~09~~ /6/2025 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 thành phố Thủy Nguyên giao các đơn vị, phòng ban chức năng tổ chức triển khai thực hiện theo đúng các quy định, trình tự hiện hành theo nhiệm vụ được giao.

Điều 11. Phân công trách nhiệm

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Ủy ban nhân dân thành phố Thủy Nguyên 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 12. Quy định công bố thông tin

Hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Thủy Nguyên 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 thành phố Thủy Nguyên;
- UBND phường An Lữ.
- UBND phường Thủy Hà.
- UBND phường Lập Lễ.
- UBND phường Phạm Ngũ Lão.