

Số: **1982** /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày **24** tháng **6** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

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 Quy chuẩn 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;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-TTg ngày 04/12/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 7010/BXD-QHKT ngày 18/12/2024 của Bộ Xây dựng về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2821-TB/TU ngày 18/6/2025 về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tại Tờ trình số 2619/TTr-BQL ngày 20/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng.

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 xã Đông Hưng và xã Tây Hưng, huyện Tiên Lãng.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: Phía Đông giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu thuộc địa bàn xã Đông Hưng; Phía Tây giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu thuộc địa bàn xã Tây Hưng; Phía Nam giáp đất nông nghiệp thuộc địa bàn xã Tây Hưng; Phía Bắc giáp đất dân cư hiện hữu thuộc địa bàn xã Đông Hưng và Tây Hưng.

2.2. Quy mô

Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng là khoảng **451,69ha** bao gồm:

- Khu A quy mô khoảng 256,05ha;
- Khu B quy mô khoảng 186,49ha;
- Khu vực nút giao thông quy mô khoảng 9,15 ha.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: là khu công nghiệp tổng hợp, định hướng khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp công nghệ cao (điện tử, điện lạnh, thiết bị điện,...) và công nghiệp hỗ trợ (*Loại hình cụ thể của Khu công nghiệp 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: Các khu sản xuất công nghiệp, kho bãi; khu đất dịch vụ, công cộng; khu hạ tầng kỹ thuật; cây xanh chuyên dụng; đất bãi đỗ xe và giao thông; đất mặt nước.

4. Phân khu chức năng

Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng tại các xã Đông Hưng và Tây Hưng, huyện Tiên Lãng có tổng diện tích nghiên cứu là khoảng 451,69ha bao gồm các khu chức năng, loại đất như sau:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi với quy mô 306,40ha chiếm tỷ lệ 69,24% Khu công nghiệp.

- Đất khu dịch vụ, công cộng: là khu hành chính điều hành, trụ sở, văn phòng làm việc của khu công nghiệp và các đơn vị liên quan hoạt động trong khu công nghiệp; Trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh, trật tự, phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; Cơ sở y tế, và một số các hạng mục phụ trợ khác...; Khu dịch vụ phụ trợ như dịch vụ ngân hàng, hải quan, văn phòng cho thuê, trung tâm giới thiệu sản phẩm, trung tâm đào tạo, khu triển lãm, trung tâm hội thảo, dịch vụ chăm sóc sức khỏe và các dịch vụ khác phục vụ cho người lao động hoạt động trong khu công nghiệp...; Cơ sở lưu trú, công trình văn hóa, thể dục thể thao theo thiết chế công đoàn. Quy mô 6,04ha chiếm tỷ lệ 1,36% Khu công nghiệp.

- Đất cây xanh chuyên dụng: là cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh công cộng khác... Quy mô 44,90ha chiếm tỷ lệ 10,15% Khu công nghiệp.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: bao gồm khu xử lý nước thải, trạm điện, trạm bơm, nhà máy nước... Quy mô 6,39ha chiếm tỷ lệ 1,44% Khu công nghiệp.

- Mặt nước: là các tuyến kênh, mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh. Quy mô 7,19ha chiếm tỷ lệ 1,63% Khu công nghiệp.

- Đất bãi đỗ xe với quy mô 1,91ha chiếm tỷ lệ 0,43% Khu công nghiệp.

- Đất giao thông: là hệ thống giao thông thông suốt trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch. Quy mô 69,71ha chiếm tỷ lệ 15,75% Khu công nghiệp.

Khu vực giao thông thực hiện theo dự án riêng (nút giao thông với đường cao tốc ven biển) quy mô 9,15ha.

5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

5.1. Bảng cân bằng sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Khu vực thực hiện dự án khu công nghiệp	442,54	100,00
1	Đất khu dịch vụ, công cộng	6,04	1,36
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	306,40	69,24
3	Đất cây xanh chuyên dụng	44,90	10,15

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất mặt nước (kênh, mương thoát nước)	7,19	1,63
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	6,39	1,44
6	Bãi đỗ xe	1,91	0,43
7	Đất giao thông	69,71	15,75
II	Khu vực đất giao thông thực hiện theo dự án riêng	9,15	
	Tổng	451,69	

Nhận xét:

- Tỷ lệ tối thiểu các loại đất tính cho tổng thể khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng: đất giao thông >10%, cây xanh >10%, các khu kỹ thuật >1% đảm bảo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật tính toán cho từng khu vực và đảm bảo kết nối tổng thể cho cả khu công nghiệp.

- Tỷ lệ tổng diện tích cây xanh, giao thông (bao gồm cả bãi đỗ xe), các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp đạt **29,13%**>25% đạt tiêu chí Khu công nghiệp sinh thái.

Bảng cân bằng sử dụng đất theo từng khu

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Khu A	256,05	100,00
1	Đất khu dịch vụ, công cộng	4,86	1,90
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	169,51	66,20
3	Đất cây xanh chuyên dụng	26,11	10,20
4	Đất mặt nước (kênh, mương thoát nước)	6,15	2,40
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,46	1,74
6	Bãi đỗ xe	1,16	0,45
7	Đất giao thông	43,80	17,11
II	Khu B	186,49	100,00
1	Đất khu dịch vụ, công cộng	1,18	0,63
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	136,89	73,40
3	Đất cây xanh chuyên dụng	18,79	10,08
4	Đất mặt nước (kênh, mương thoát nước)	1,04	0,56
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1,93	1,03
6	Bãi đỗ xe	0,75	0,40
7	Đất giao thông	25,91	13,89
III	Khu vực đất giao thông thực hiện theo dự án riêng	9,15	
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch (I+II+III)	451,69	

5.2. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSĐĐ tối đa (lần)
I	Khu A		256,05			
1	Đất khu dịch vụ, công cộng		4,86			
		A.DV1	1,14	60	5	3,0
		A.DV2	2,51	60	3	1,8
		A.DV3	1,21	60	5	3,0
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi		169,51			
		A.CN1	6,41	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN2	16,29	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN3	6,10	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN4	17,00	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN5	16,90	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN6	16,96	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN7	16,61	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN8	20,49	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN9	15,52	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN10	14,95	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN11	7,02	70 60	5 9	3,5 5,4
		A.CN12	15,26	70 60	5 9	3,5 5,4
3	Đất cây xanh chuyên dụng		26,11			
		A.CX1	3,30			
		A.CX2	1,81			
		A.CX3	2,49			

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSĐĐ tối đa (lần)
		A.CX4	1,82			
		A.CX5	1,58			
		A.CX6	2,37			
		A.CX7	2,58			
		A.CX8	4,58			
		A.CX9	4,57			
		A.CX10	0,12			
		A.CX11	0,89			
4	Đất mặt nước(kênh, mương thoát nước)		6,15			
		A.MN1	2,68			
		A.MN2	1,62			
		A.MN3	0,82			
		A.MN4	1,03			
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		4,46			
		A.KT1	1,56	50	5	2,5
		A.KT2	0,73	50	5	2,5
		A.KT3	1,17	50	5	2,5
		A.KT4	1,00	50	5	2,5
6	Đất bãi đỗ xe		1,16			
		A.P1	0,57	20	1	0,2
		A.P2	0,59			
7	Đất giao thông		43,80			
II	Khu B		186,49			
1	Đất khu dịch vụ, công cộng		1,18			
		B.DV	1,18	60	5	3,0
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi		136,89			
		B.CN1	20,61	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN2	10,48	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN3	15,51	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN4	29,27	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN5	21,48	70	5	3,5

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
				60	9	5,4
		B.CN6	17,71	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN7	13,77	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN8	8,06	70	5	3,5
				60	9	5,4
3	Đất cây xanh chuyên dụng		18,79			
		B.CX1	3,29			
		B.CX2	15,39			
		B.CX3	0,11			
4	Đất mặt nước(kênh, mương thoát nước)		1,04			
		B.MN1	0,27			
		B.MN2	0,25			
		B.MN3	0,25			
		B.MN4	0,27			
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		1,93			
		B.KT	1,93	50	5	2,5
6	Đất bãi đỗ xe		0,75			
		B.P	0,75	20	1	0,2
7	Đất giao thông		25,91			
III	Đất giao thông thực hiện theo dự án riêng		9,15			
Tổng diện tích lập quy hoạch (I+II+III)			451,69			

Chú thích: MĐXD: Mật độ xây dựng; HS SDD: Hệ số sử dụng đất.

5.3. 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: quy định chung 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);

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

- Tầng cao tối đa: 5-9 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 -5,4 lần.

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 60,0%.
- Tầng cao tối đa: 05 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất dịch vụ công cộng tuân thủ theo Bảng 2.10 của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

c. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.
- Tầng cao tối đa: 05 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

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.

5.4. Xác định chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi của các công trình phải tuân thủ quy định tại 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, thể hiện cụ thể hồ sơ bản vẽ.

5.5. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (hạ tầng kỹ thuật ngầm)

- Hệ thống giao thông ngầm: Trong khu vực quy hoạch không bố trí hệ thống giao thông ngầm.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc...
- Các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm được xác định cụ thể trong quá trình tiếp theo (thiết kế hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp).
- Yêu cầu đầu nổi kỹ thuật, đầu nổi không gian ngầm: Đầu nổi kỹ thuật ngầm phải đảm bảo đồng bộ theo hệ thống (tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy phạm về đầu nổi kỹ thuật, đầu nổi không gian ngầm).

6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, định hướng, quy định kiểm soát

Hình thành không gian cảnh quan khu công nghiệp hiện đại phù hợp với nhu cầu sản xuất cũng như đảm bảo hạn chế, giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực đến môi trường thiên nhiên và môi trường sống của dân cư trong khu vực lân cận.

Tổng thể khu công nghiệp được chia làm 02 khu chính: khu A (chủ yếu nằm ở khu vực phía Đông và Đông Nam) và khu B (chủ yếu nằm ở khu vực phía Tây và Tây Bắc). Mạng lưới giao thông các khu được chia theo dạng ô cờ nhằm tăng cường kết nối tối ưu hoạt động giao thông và kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a. Khu dịch vụ, công cộng

Khu trung tâm dịch vụ công cộng được bố trí tại 04 điểm, có vị trí phân tán theo các khu trong khu công nghiệp, chủ yếu nằm trên các trục đường chính, có vị trí thuận tiện cho việc quản lý vận hành, cung cấp các dịch vụ, tiện ích... kết hợp với các khu cây xanh công cộng, bãi đỗ xe tạo thành không gian quan trọng trong việc hoạt động, vận hành, quản lý khu công nghiệp, tạo điểm nhấn về cảnh quan; Bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở lực lượng phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn theo quy định.

b. Khu xây dựng các nhà máy, xí nghiệp

Khu xây dựng các nhà máy, xí nghiệp chiếm phần lớn diện tích khu công nghiệp. Quy hoạch phân lô đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp được bố trí trên cơ sở định hướng tổ chức mạng lưới giao thông đã được xác định. Các khu xí nghiệp ít nhu cầu về phương tiện vận chuyển bố trí gần trục giao thông đối ngoại, bảo đảm tránh ùn tắc trong khu công nghiệp. Các nhóm ngành nghề giống nhau được bố trí theo từng cụm.

Các phân khu đất công nghiệp được bố trí tập trung thành các nhóm nhà máy công nghiệp có quy mô linh động đáp ứng cho mọi nhu cầu đầu tư. Các nhóm nhà máy công nghiệp ít ảnh hưởng đến môi trường sẽ được bố trí đầu hướng gió, các nhà máy công nghiệp nhiều ảnh hưởng đến môi trường xung quanh sẽ bố trí cuối hướng gió và tại các khu vực thuận lợi trong công tác thu gom và xử lý chất thải. Trong quá trình hoạt động sau này tùy theo nhu cầu cụ thể của doanh nghiệp, quy mô của mỗi lô có thể thay đổi nhưng phải đảm bảo việc kết nối hợp lý thuận tiện với hệ thống kỹ thuật của toàn khu.

Các nhà máy được tổ chức theo nhiều hình thức đáp ứng yêu cầu công nghệ chuyên ngành; Mật độ xây dựng các công trình nhà máy, xí nghiệp từ 60% - 70% phụ thuộc số tầng/sàn nhà máy theo quy định của quy chuẩn xây dựng. Tầng cao tối đa các nhà máy từ 05 tầng- 09 tầng (chiều cao công trình cụ thể sẽ và tùy theo dây truyền công nghệ của nhà máy).

Việc xây dựng từng nhà máy đảm bảo kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng thanh thoát, màu sắc hài hoà, cây xanh thảm cỏ phù hợp, đóng góp vào việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho tổng thể khu công nghiệp.

Khu đất bố trí cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo được xác định cụ thể trong quá trình đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, 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 và Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị.

c. Cây xanh, mặt nước

- Cây xanh chuyên dụng trong khu công nghiệp bao gồm: cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cộng cộng trong khu công nghiệp. Trong đó:

+ Cây xanh cách ly được bố trí quanh ranh giới của khu công nghiệp có chức năng cách ly đảm bảo giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường xung quanh vừa tạo cảnh quan cho khu công nghiệp.

+ Bố trí các khu vực cây xanh công cộng làm công viên vườn hoa, sân TDTT tạo cảnh quan và tiện ích cho toàn khu.

+ Ngoài ra còn có hệ thống cây xanh dọc theo đường giao thông và trong các nhà máy.

+ Diện tích trồng cây xanh công cộng của khu công nghiệp gồm các dải cây xanh dọc theo ranh giới khu công nghiệp và diện tích cây xanh dọc theo dải hành lang cách ly, các vị trí này sẽ được trồng cây xanh tập trung và thảm cỏ để góp phần chống ô nhiễm môi trường khu công nghiệp và các khu dân cư lân cận.

- Mặt nước bao gồm: kênh mương hiện hữu được cải tạo chỉnh trang và kênh mương hoàn trả phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực cũng như tạo cảnh quan chung.

- Ngoài những chức năng đã đề cập ở trên trong thiết kế quy hoạch cây xanh mặt nước hệ thống kênh mương còn có chức năng cung cấp nước tưới cây rửa đường và sử dụng trong phòng cháy chữa cháy.

d. Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

Các khu xử lý nước thải, trạm biến áp, 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. Mật độ xây dựng tối đa 50% tùy theo tính chất và quy mô công trình, tầng cao tối đa 05 tầng.

7. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Mặt cắt A-A (đường ven biển hướng Đông Bắc-Tây Nam), B=120,0m (lòng đường: $2 \times 15,0\text{m} + 2 \times 7,0\text{m} = 44,0\text{m}$; hè đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$; dải phân cách giữa: $5,0\text{m} + 2 \times 2,0\text{m} = 9,0\text{m}$; đường sắt quốc gia: 32,0m; đường gom: 20,0m (trong đó lòng đường gom: 10,0m; hè đường gom: $2 \times 5,0\text{m}$))

- Mặt cắt B-B (đường quy hoạch phía Bắc, phía Nam), B=40,0m (lòng đường: $2 \times 11,0\text{m} = 22,0\text{m}$; hè đường: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$; dải phân cách giữa: 4,0m).

- Mặt cắt B'-B' (đường nối cầu Lạng Am và đường bộ ven biển), B=40,0m ÷ 63,0m (lòng đường: $2 \times 11,0\text{m} \div 2 \times 22,5 = 22,0\text{m} \div 45,0\text{m}$; hè đường: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$; dải phân cách giữa 4,0m).

- Mặt cắt C-C (đường quy hoạch phía Tây tại nút ngã 3 từ đường nối cầu Lạng Am đi đường bộ ven biển, đi thị trấn Tiên Lãng), B=65,0m (lòng đường: 58,0m; hè phải: 7,0m).

- Mặt cắt C'-C' (đường quy hoạch phía Đông giáp khu vực nghiên cứu - khu A của KCN), B=30,0m (lòng đường: 18,0m; hè đường 2x6,0m=12,0m).

- Nút giao thông giữa đường nối cầu Lạng Am và đường bộ ven biển kết nối sang đường quy hoạch phía Bắc và phía Nam được thực hiện theo dự án riêng.

b. Quy hoạch giao thông KCN

- Mặt cắt 1-1 (đường trục chính KCN): B=40,0m (lòng đường: 2x7,5m=15,0m; hè đường: 2x6,0m=12,0m; mương nước: 13,0m).

- Mặt cắt 2-2 (đường trục chính KCN): B=36,0m (lòng đường: 2x10,5m=21,0m; hè đường: 2x6,0m=12,0m; dải phân cách: 3,0m).

- Mặt cắt 3-3 (đường phân khu vực KCN): B=27,0m (lòng đường: 15,0m; hè đường: 2x6,0m=12,0m).

- Mặt cắt 4-4 (đường phân khu vực KCN): B=20,0m (lòng đường: 10,0m; hè đường: 2x5,0m=10,0m).

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 03 bãi đỗ xe A.P1, A.P2 và B.P có tổng diện tích S=1,91ha.

(Trong quá trình xây dựng và đi vào hoạt động Khu công nghiệp, hệ thống giao thông trong khu công nghiệp có kết nối với các khu dân cư, với 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. Cao độ nền xây dựng (hệ cao độ quốc gia)

- Cao độ nền xây dựng $\geq +2,7\text{m}$.

b. Thoát nước mưa

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.

- Hướng thoát: Nước mưa được thu gom và thoát ra hệ thống kênh mương, hướng thoát ra sông Thái Bình.

- Phân lưu vực:

+ Lưu vực 1: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra tuyến kênh hở quy hoạch (bề rộng 11m) nằm giữa đường giao thông lộ giới 40m (Mặt cắt 1-1), sau đó thoát ra kênh Cống Dầu (phía Đông lưu vực) thông qua tuyến cống hộp quy hoạch dưới đường giao thông lộ giới 36m (Mặt cắt 2-2), kích thước cống BxH=3x(3000x3000).

+ Lưu vực 2: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống, một phần thoát ra kênh lô 4 hiện trạng (phía Đông), một phần thoát ra kênh KC1 hiện trạng (phía Bắc), phần còn lại thoát ra kênh cống Dầu (phía Tây lưu vực).

+ Lưu vực 3: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra kênh Cống Dầu (phía Đông lưu vực).

+ Lưu vực 4: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống, một phần thoát ra kênh Cống Dầu, phần còn lại thoát ra tuyến kênh hở quy hoạch chạy xung quanh (bề rộng 8m). Tuyến kênh này kết nối với kênh Cống Dầu và kết hợp làm kênh hoàn trả cho kênh lô 4.

- Kênh, mương, công trình thủy lợi (nắn chỉnh, hoàn trả và quy hoạch mới đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực trong và ngoài phạm vi quy hoạch):

+ Tuyến kênh thủy lợi theo định hướng QHC-323 chạy song song tuyến đường Cao tốc ven biển (ngoài ranh giới KCN).

+ Giữ nguyên tuyến kênh Cống Dầu, bề rộng kênh 30m÷55m. Đoạn qua khu vực nghiên cứu được cải tạo chỉnh trang, kè bờ 2 bên để bảo vệ bờ kênh và cải thiện cảnh quan.

+ Kênh KC2 đoạn qua khu vực nghiên cứu được san lấp để tạo mặt bằng, đoạn kênh KC2 còn lại ngoài ranh giới vẫn đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực xung quanh ra sông Thái Bình qua các cống C1, cống C4 và cống Cổ Ngựa.

+ Kênh lô 4: Đoạn đi giáp phía Đông lưu vực thoát nước số 2 được giữ nguyên; đoạn đi qua lưu vực thoát nước số 4 được kết nối vào tuyến kênh hở quy hoạch chạy xung quanh (bề rộng 8m) lưu vực. Tuyến kênh hở này sẽ kết nối với kênh Cống Dầu.

+ Kênh lô 5, lô 6: Giữ nguyên hiện trạng.

+ Kênh lô 6, 7, 8, Kênh Ông Sóc, Kênh Dọc Đường: Đoạn qua khu vực nghiên cứu dự kiến san lấp do phạm vi đất nông nghiệp kênh phục vụ tưới được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác là đất công nghiệp.

+ Các tuyến kênh mương nội đồng nhỏ khác nằm trong phạm vi nghiên cứu: dự kiến san lấp do toàn bộ phạm vi đất nông nghiệp được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác là đất công nghiệp.

+ Đối với trạm bơm số 3 và hệ thống kênh cứng hiện trạng sau trạm bơm: Dự kiến xóa bỏ do phạm vi đất nông nghiệp mà trạm bơm và hệ thống kênh cứng phục vụ được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác là đất công nghiệp.

+ Đối với trạm bơm số 4 và hệ thống kênh cứng hiện trạng sau trạm bơm: Trạm bơm số 4 giữ nguyên do nằm ngoài khu vực nghiên cứu, dự kiến xóa bỏ hệ thống kênh cứng nằm trong khu vực nghiên cứu do phạm vi đất nông nghiệp mà hệ thống kênh cứng phục vụ được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác là đất công nghiệp.

+ Đối với trạm bơm nước mưa quy hoạch, công suất 6m³/s theo QHC 323 sẽ được bố trí ngoài ranh giới KCN, gần cống C4, giáp đê sông Thái Bình (đê biển III) và được thực hiện theo dự án riêng.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Hưng Đạo (công suất $300.000\text{m}^3/\text{ngđ}$) và nhà máy nước Bắc Tiên Lãng ($200.000\text{m}^3/\text{ngđ}$).

- Công trình đầu mối: Xây dựng 03 trạm bơm tăng áp.

- Mạng lưới đường ống: kích thước D500-D300, DN450÷DN180.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sản xuất.

+ Nguồn nước: Từ mạng lưới cấp nước thông qua các trụ cứu hỏa. Tại những khu vực gần sông, ao, hồ ... sẽ kết hợp sử dụng nguồn nước tự nhiên với nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của khu vực cho mục đích chữa cháy...

+ Đặt các trụ nước chữa cháy trên các đường ống cấp nước D500 ÷ D300, DN450 ÷ DN180, khoảng cách giữa các trụ ≤ 150 m đối với mạng vòng; ≤ 75 m đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt.

+ Dự kiến bố trí trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh, trật tự, phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ tại khu đất A-KT2.

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

a. Cấp điện

* Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu: từ trạm biến áp 110/35/22kV Tiên Lãng.

- Giai đoạn sau: từ trạm biến áp 110/22kV KCN Sân Bay Tiên Lãng.

* Trạm biến áp, trạm cắt:

- Xây dựng 01 trạm 110kV KCN Sân Bay Tiên Lãng

+ Giai đoạn đầu: 2x40MVA.

+ Giai đoạn sau: 2x63MVA.

- Trạm 22/0,4kV:

+ Xây dựng các trạm biến áp, công suất từ 1250kVA đến 2x1.000kVA cấp nguồn cho khu vực đất dịch vụ, đất trụ sở phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ và an ninh trật tự, đất hạ tầng kỹ thuật và chiếu sáng.

+ Xây dựng 03 trạm biến áp với công suất 320kVA-560kVA dùng cấp nguồn cho khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm tăng áp và xử lý nước thải).

+ Xây dựng 05 trạm biến áp chiếu sáng, công suất 100kVA/trạm.

- Trạm biến áp 35/0,4kV:

+ Di chuyển trạm biến áp Lô 3 Đông Hưng-250kVA về phía Bắc khoảng 80m ra khỏi ranh giới.

- + Xóa bỏ trạm Thủy Sản 1-250kVA và trạm Thủy Sản 2-250kVA.
- Trạm cắt 22kV: Xây dựng 42 trạm cắt 22kV dùng để cấp nguồn cho các phụ tải dự kiến.
- 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.

** Lưới điện*

- Lưới cao áp: Xây dựng lưới 110kV đầu nối chuyển tiếp 1 mạch trên đường dây 110kV từ TBA 220kV Tiên Lãng – Đồ Sơn, tiết diện dây AC240, chiều dài khoảng 310m (hai mạch).
- Lưới trung áp:
 - + Di chuyển tuyến điện 35kV tiết diện AC70mm² cấp nguồn cho trạm biến áp Bạch Xa 2 về phía Đông, ra khỏi ranh giới.
 - + Xóa bỏ tuyến điện 35kV cấp cho trạm Thủy Sản 1, Thủy Sản 2 và trạm biến áp Tạm Tây Hưng.
 - + Xây dựng tuyến điện 35kV nối, tiết diện AC70mm² chạy dọc theo tuyến đường quy hoạch phía Tây hoàn trả cấp nguồn cho trạm Thủy Sản 3 và trạm Tạm Tây Hưng.
 - + Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-3x50mm² đến 300mm² cấp nguồn cho các phụ tải.

b. Chiếu sáng

- Nguồn cấp: từ các trạm biến áp chiếu sáng riêng, công suất 100kVA/trạm.
- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng.
- Lưới điện: sử dụng cáp ngầm 0,4kV tiết diện từ 4x6mm² đến 4x16mm².

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

a. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng, tự chảy.
- Mạng lưới đường cống: sử dụng cống nhựa UPVC, HDPE DN315, DN400, cống có áp DN280.
- Công trình đầu mối (nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường). Bố trí 03 trạm xử lý nước thải với tổng công suất dự kiến 11.780 m³/ngđ, bố trí tại các lô A.KT1, A.KT3, B.KT.
- Bố trí 04 trạm bơm chuyển bậc để giảm độ sâu chôn cống, sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướt, phần nhà trạm xây chìm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm tích đất và đảm bảo mỹ quan.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- CTR sẽ được phân loại tại nguồn bằng hệ thống thùng chứa (hữu cơ, vô cơ).

- Thu gom, vận chuyển CTR: CTR được các công ty thu gom và xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

- CTR nguy hại: Sẽ được phân loại tại nguồn phát sinh và được chứa trong các thùng riêng. Định kỳ, sẽ được chuyển giao cho các đơn vị có chức năng xử lý theo quy định.

c. Nghĩa trang: Di chuyển các nghĩa trang nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung của các xã.

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

- Nguồn cấp: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động của khu vực nghiên cứu được đầu nối vào mạng viễn thông của huyện Tiên Lãng. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng thuê bao dự kiến.

- Quy hoạch các cống, bể, ống... và các cột anten thu phát sóng di động (trạm BTS) trên các tuyến đường thuộc khu công nghiệp để bảo đảm triển khai các đường dây thuê bao tới từng đơn vị hoạt động trong khu công nghiệp và các tuyến cáp truyền dẫn kết nối tới các vị trí cột BTS.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng.

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 huyện Tiên Lãng và các cơ quan liên quan công bố công khai Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng được duyệt theo quy định.

- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng 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 đúng định hướng khu công nghiệp sinh thái đa ngành, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ; phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt; kết nối đồng bộ giao thông và hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ đầy đủ quy chuẩn và các quy định hiện hành; bố trí đủ diện tích cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo theo Nghị quyết 68-NQ/TW của Bộ Chính trị.

2. Giao Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng 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, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng 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 Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng

(Kèm theo Quyết định số **1982** /QĐ-UBND ngày **24** /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 Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số **1982** /QĐ-UBND ngày **24** /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 huyện Tiên Lãng 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: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng.

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 xã Đông Hưng và xã Tây Hưng, huyện Tiên Lãng.

- Phạm vi ranh giới: Phía Đông giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu thuộc địa bàn xã Đông Hưng; Phía Tây giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu thuộc địa bàn xã Tây Hưng; Phía Nam giáp đất nông nghiệp thuộc địa bàn xã Tây Hưng; Phía Bắc giáp đất dân cư hiện hữu thuộc địa bàn xã Đông Hưng và Tây Hưng.

b. Quy mô

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng là khoảng **451,69ha** bao gồm:

- Khu A quy mô khoảng 256,05ha;
- Khu B quy mô khoảng 186,49ha;
- Khu vực nút giao thông quy mô khoảng 9,15 ha.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: là khu công nghiệp tổng hợp, định hướng khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp công nghệ cao (điện tử, điện lạnh, thiết bị điện,...) và công nghiệp hỗ trợ (*Loại hình cụ thể của Khu công nghiệp 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: Các khu sản xuất công nghiệp, kho bãi; khu đất dịch vụ, công cộng; khu hạ tầng kỹ thuật; cây xanh chuyên dụng; đất bãi đỗ xe và giao thông; đất mặt nước.

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

Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng tại các xã Đông Hưng và Tây Hưng, huyện Tiên Lãng có tổng diện tích nghiên cứu là khoảng 451,69 ha bao gồm các khu chức năng, loại đất như sau:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi với quy mô 306,40 ha chiếm tỷ lệ 69,24% Khu công nghiệp.

- Đất khu dịch vụ, công cộng: là khu hành chính điều hành, trụ sở, văn phòng làm việc của khu công nghiệp và các đơn vị liên quan hoạt động trong khu công nghiệp; Trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh, trật tự, phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; Cơ sở y tế, và một số các hạng mục phụ trợ khác...; Khu dịch vụ phụ trợ như dịch vụ ngân hàng, hải quan, văn phòng cho thuê, trung tâm giới thiệu sản phẩm, trung tâm đào tạo, khu triển lãm, trung tâm hội thảo, dịch vụ chăm sóc sức khỏe và các dịch vụ khác phục vụ cho người lao động hoạt động trong khu công nghiệp...; Cơ sở lưu trú, công trình văn hóa, thể dục thể thao theo thiết chế công đoàn. Quy mô 6,04 ha chiếm tỷ lệ 1,36% Khu công nghiệp.

- Đất cây xanh chuyên dụng: là cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh công cộng khác... Quy mô 44,90 ha chiếm tỷ lệ 10,15% Khu công nghiệp.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: bao gồm khu xử lý nước thải, trạm điện, trạm bơm, nhà máy nước... Quy mô 6,39 ha chiếm tỷ lệ 1,44% Khu công nghiệp.

- Mặt nước: là các tuyến kênh, mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh. Quy mô 7,19 ha chiếm tỷ lệ 1,63% Khu công nghiệp.

- Đất bãi đỗ xe với quy mô 1,91 ha chiếm tỷ lệ 0,43% Khu công nghiệp.

- Đất giao thông: là hệ thống giao thông thông suốt trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch. Quy mô 69,71 ha chiếm tỷ lệ 15,75% Khu công nghiệp.

Khu vực giao thông thực hiện theo dự án riêng (nút giao thông với đường cao tốc ven biển) quy mô 9,15ha.

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
I	Khu A		256,05			
1	Đất khu dịch vụ, công cộng		4,86			
		A.DV1	1,14	60	5	3,0
		A.DV2	2,51	60	3	1,8
		A.DV3	1,21	60	5	3,0
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi		169,51			
		A.CN1	6,41	70	5	3,5
				60	9	5,4
		A.CN2	16,29	70	5	3,5
				60	9	5,4

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
		A.CN3	6,10	70	5	3,5
				60	9	5,4
		A.CN4	17,00	70	5	3,5
				60	9	5,4
		A.CN5	16,90	70	5	3,5
				60	9	5,4
		A.CN6	16,96	70	5	3,5
				60	9	5,4
		A.CN7	16,61	70	5	3,5
				60	9	5,4
		A.CN8	20,49	70	5	3,5
				60	9	5,4
		A.CN9	15,52	70	5	3,5
				60	9	5,4
		A.CN10	14,95	70	5	3,5
				60	9	5,4
		A.CN11	7,02	70	5	3,5
				60	9	5,4
		A.CN12	15,26	70	5	3,5
				60	9	5,4
3	Đất cây xanh chuyên dụng		26,11			
		A.CX1	3,30			
		A.CX2	1,81			
		A.CX3	2,49			
		A.CX4	1,82			
		A.CX5	1,58			
		A.CX6	2,37			
		A.CX7	2,58			
		A.CX8	4,58			
		A.CX9	4,57			
		A.CX10	0,12			
		A.CX11	0,89			
4	Đất mặt nước(kênh, mương thoát nước)		6,15			

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
		A.MN1	2,68			
		A.MN2	1,62			
		A.MN3	0,82			
		A.MN4	1,03			
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		4,46			
		A.KT1	1,56	50	5	2,5
		A.KT2	0,73	50	5	2,5
		A.KT3	1,17	50	5	2,5
		A.KT4	1,00	50	5	2,5
6	Đất bãi đỗ xe		1,16			
		A.P1	0,57	20	1	0,2
		A.P2	0,59			
7	Đất giao thông		43,80			
II	Khu B		186,49			
1	Đất khu dịch vụ, công cộng		1,18			
		B.DV	1,18	60	5	3,0
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi		136,89			
		B.CN1	20,61	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN2	10,48	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN3	15,51	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN4	29,27	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN5	21,48	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN6	17,71	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN7	13,77	70	5	3,5
				60	9	5,4
		B.CN8	8,06	70	5	3,5
				60	9	5,4

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
3	Đất cây xanh chuyên dụng		18,79			
		B.CX1	3,29			
		B.CX2	15,39			
		B.CX3	0,11			
4	Đất mặt nước(kênh, mương thoát nước)		1,04			
		B.MN1	0,27			
		B.MN2	0,25			
		B.MN3	0,25			
		B.MN4	0,27			
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		1,93			
		B.KT	1,93	50	5	2,5
6	Đất bãi đỗ xe		0,75			
		B.P	0,75	20	1	0,2
7	Đất giao thông		25,91			
III	Đất giao thông thực hiện theo dự án riêng		9,15			
Tổng diện tích lập quy hoạch (I+II+III)			451,69			

Chú thích: 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 trung tâm dịch vụ công cộng được bố trí tại 04 điểm, có vị trí phân tán theo các khu trong KCN, chủ yếu nằm trên các trục đường chính, có vị trí thuận tiện cho việc quản lý vận hành, cung cấp các dịch vụ, tiện ích... kết hợp với các khu cây xanh công cộng, bãi đỗ xe tạo thành không gian quan trọng trong việc hoạt động, vận hành, quản lý KCN, tạo điểm nhấn về cảnh quan; Bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở lực lượng phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn theo quy định.

- Khu nhà máy sản xuất:

Khu xây dựng các nhà máy, xí nghiệp chiếm phần lớn diện tích KCN. Quy hoạch phân lô đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp được bố trí trên cơ sở định hướng tổ chức mạng lưới giao thông đã được xác định. Các khu xí nghiệp ít nhu cầu về phương tiện vận chuyển bố trí gần trục giao thông đối ngoại, bảo đảm tránh ồn tắc trong khu công nghiệp. Các nhóm ngành nghề giống nhau được bố trí theo từng cụm.

Các phân khu đất công nghiệp được bố trí tập trung thành các nhóm nhà máy công nghiệp có quy mô linh động đáp ứng cho mọi nhu cầu đầu tư. Các nhóm nhà máy công nghiệp ít ảnh hưởng đến môi trường sẽ được bố trí đầu hướng gió, các nhà máy công nghiệp nhiều ảnh hưởng đến môi trường xung quanh sẽ bố trí cuối hướng gió và tại các khu vực thuận lợi trong công tác thu gom và xử lý chất thải. Trong quá trình hoạt động sau này tùy theo nhu cầu cụ thể của doanh nghiệp, quy mô của mỗi lô có thể thay đổi nhưng phải đảm bảo việc kết nối hợp lý thuận tiện với hệ thống kỹ thuật của toàn khu.

Các nhà máy được tổ chức theo nhiều hình thức đáp ứng yêu cầu công nghệ chuyên ngành; Mật độ xây dựng các công trình nhà máy, xí nghiệp từ 60% - 70% phụ thuộc số tầng/sàn nhà máy theo quy định của quy chuẩn xây dựng. Tầng cao tối đa các nhà máy từ 05 tầng- 09 tầng (chiều cao công trình cụ thể sẽ và tùy theo dây truyền công nghệ của nhà máy).

Việc xây dựng từng nhà máy đảm bảo kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng thanh thoát, màu sắc hài hòa, cây xanh thâm cỏ phù hợp, đóng góp vào việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho tổng thể khu công nghiệp.

Khu đất bố trí cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo được xác định cụ thể trong quá trình đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, 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 và Nghị quyết 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị.

- Cây xanh, mặt nước:

Cây xanh chuyên dụng trong khu công nghiệp bao gồm: cây xanh cách ly KCN, cây xanh cộng cộng trong KCN.

Khu cây xanh cách ly được bố trí bao quanh khu công nghiệp đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo QCVN 01:2021/BXD.

Mặt nước bao gồm kênh mương hiện hữu được cải tạo chỉnh trang và kênh mương hoàn trả phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực cũng như tạo cảnh quan chung.

- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: Các khu xử lý thải, trạm biến áp, 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.

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 tối đa: quy định chung 60-70%;

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

- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất công nghiệp (nhà máy): 20%.
- Tầng cao tối đa: 5-9 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 -5,4 lần.

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 60,0%.
- Tầng cao tối đa: 05 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 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: 50%.
- Tầng cao tối đa: 05 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

d. Đất cây xanh chuyên dụng

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

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

- Hệ thống giao thông ngầm: Trong khu vực quy hoạch không bố trí hệ thống giao thông ngầm.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc...
- Các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm được xác định cụ thể trong quá trình tiếp theo (thiết kế hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp).
- Yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm: Đấu nối kỹ thuật 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).

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

1. Giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Mặt cắt A-A (đường ven biển hướng Đông Bắc-Tây Nam), B=120,0m (lòng đường: $2 \times 15,0\text{m} + 2 \times 7,0\text{m} = 44,0\text{m}$; hè đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$; dải phân cách giữa: $5,0\text{m} + 2 \times 2,0\text{m} = 9,0\text{m}$; đường sắt quốc gia: 32,0m; đường gom: 20,0m (trong đó lòng đường gom: 10,0m; hè đường gom: $2 \times 5,0\text{m}$))
- Mặt cắt B-B (đường quy hoạch phía Bắc, phía Nam), B=40,0m (lòng đường: $2 \times 11,0\text{m} = 22,0\text{m}$; hè đường: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$; dải phân cách giữa: 4,0m).

- Mặt cắt B'-B' (đường nối cầu Lạng Am và đường bộ ven biển), $B=40,0m \div 63,0m$ (lòng đường: $2 \times 11,0m \div 2 \times 22,5 = 22,0m \div 45,0m$; hè đường: $2 \times 7,0m = 14,0m$; dải phân cách giữa 4,0m).

- Mặt cắt C-C (đường quy hoạch phía Tây tại nút ngã 3 từ đường nối cầu Lạng Am đi đường bộ ven biển, đi thị trấn Tiên Lãng), $B=65,0m$ (lòng đường: 58,0m; hè phải: 7,0m).

- Mặt cắt C'-C' (đường quy hoạch phía Đông giáp khu vực nghiên cứu - khu A của KCN), $B=30,0m$ (lòng đường: 18,0m; hè đường $2 \times 6,0m = 12,0m$).

- Nút giao thông giữa đường nối cầu Lạng Am và đường bộ ven biển kết nối sang đường quy hoạch phía Bắc và phía Nam được thực hiện theo dự án riêng.

b. Quy hoạch giao thông KCN:

- Mặt cắt 1-1 (đường trục chính KCN): $B=40,0m$ (lòng đường: $2 \times 7,5m = 15,0m$; hè đường: $2 \times 6,0m = 12,0m$; mương nước: 13,0m).

- Mặt cắt 2-2 (đường trục chính KCN): $B=36,0m$ (lòng đường: $2 \times 10,5m = 21,0m$; hè đường: $2 \times 6,0m = 12,0m$; dải phân cách: 3,0m).

- Mặt cắt 3-3 (đường phân khu vực KCN): $B=27,0m$ (lòng đường: 15,0m; hè đường: $2 \times 6,0m = 12,0m$).

- Mặt cắt 4-4 (đường phân khu vực KCN): $B=20,0m$ (lòng đường: 10,0m; hè đường: $2 \times 5,0m = 10,0m$).

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 03 bãi đỗ xe A.P1, A.P2 và B.P có tổng diện tích $S=1,91$ ha.

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

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Cốt nền xây dựng (hệ cao độ quốc gia)

- Cao độ nền xây dựng $\geq +2,7m$.

- 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.

b. Thoát nước mưa

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.

- Hướng thoát: Nước mưa được thu gom và thoát ra hệ thống kênh mương, hướng thoát ra sông Thái Bình.

- Phân lưu vực:

+ Lưu vực 1: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra tuyến kênh hở quy hoạch (bề rộng 11m) nằm giữa đường giao thông lộ giới 40m (Mặt

cắt 1-1), sau đó thoát ra kênh Cống Dầu (phía Đông lưu vực) thông qua tuyến cống hợp quy hoạch dưới đường giao thông lộ giới 36m (Mặt cắt 2-2), kích thước cống BxH=3x(3000x3000).

+ Lưu vực 2: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống, một phần thoát ra kênh lô 4 hiện trạng (phía Đông), một phần thoát ra kênh KC1 hiện trạng (phía Bắc), phần còn lại thoát ra kênh cống Dầu (phía Tây lưu vực).

+ Lưu vực 3: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra kênh Cống Dầu (phía Đông lưu vực).

+ Lưu vực 4: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống, một phần thoát ra kênh Cống Dầu, phần còn lại thoát ra tuyến kênh hở quy hoạch chạy xung quanh (bề rộng 8m). Tuyến kênh này kết nối với kênh Cống Dầu và kết hợp làm kênh hoàn trả cho kênh lô 4.

- Kênh, mương, công trình thủy lợi (nắn chỉnh, hoàn trả và quy hoạch mới đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực trong và ngoài phạm vi quy hoạch):

+ Tuyến kênh thủy lợi theo định hướng QHC 323 chạy song song tuyến đường Cao tốc ven biển (ngoài ranh giới KCN).

+ Giữ nguyên tuyến kênh Cống Dầu, bề rộng kênh 30m÷55m. Đoạn qua khu vực nghiên cứu được cải tạo chỉnh trang, kè bờ 2 bên để bảo vệ bờ kênh và cải thiện cảnh quan.

+ Kênh KC2 đoạn qua khu vực nghiên cứu được san lấp để tạo mặt bằng, đoạn kênh KC2 còn lại ngoài ranh giới vẫn đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực xung quanh ra sông Thái Bình qua các cống C1, cống C4 và cống Cỏ Ngựa.

+ Kênh lô 4: Đoạn đi giáp phía Đông lưu vực thoát nước số 2 được giữ nguyên; đoạn đi qua lưu vực thoát nước số 4 được kết nối vào tuyến kênh hở quy hoạch chạy xung quanh (bề rộng 8m) lưu vực. Tuyến kênh hở này sẽ kết nối với kênh Cống Dầu.

+ Kênh lô 5, lô 6: Giữ nguyên hiện trạng.

+ Kênh lô 6, 7, 8, Kênh Ông Sóc, Kênh Dọc Đường: Đoạn qua khu vực nghiên cứu dự kiến san lấp do phạm vi đất nông nghiệp kênh phục vụ tưới được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác là đất công nghiệp.

+ Các tuyến kênh mương nội đồng nhỏ khác nằm trong phạm vi nghiên cứu: dự kiến san lấp do toàn bộ phạm vi đất nông nghiệp được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác là đất công nghiệp.

+ Đối với trạm bơm số 3 và hệ thống kênh cứng hiện trạng sau trạm bơm: Dự kiến xóa bỏ do phạm vi đất nông nghiệp mà trạm bơm và hệ thống kênh cứng phục vụ được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác là đất công nghiệp.

+ Đối với trạm bơm số 4 và hệ thống kênh cứng hiện trạng sau trạm bơm: Trạm bơm số 4 giữ nguyên do nằm ngoài khu vực nghiên cứu, dự kiến xóa bỏ hệ

thống kênh cứng nằm trong khu vực nghiên cứu do phạm vi đất nông nghiệp mà hệ thống kênh cứng phục vụ được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác là đất công nghiệp.

+ Đối với trạm bơm nước mưa quy hoạch, công suất $6\text{m}^3/\text{s}$ theo QHC 323 sẽ được bố trí ngoài ranh giới KCN, gần cống C4, giáp đê sông Thái Bình (đê biên III) và được thực hiện theo dự án riêng.

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Hưng Đạo (công suất $300.000\text{m}^3/\text{ngđ}$) và nhà máy nước Bắc Tiên Lãng ($200.000\text{m}^3/\text{ngđ}$).

- Công trình đầu mối: Xây dựng 03 trạm bơm tăng áp.

- Mạng lưới đường ống: kích thước D500-D300, DN450÷DN180.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sản xuất.

+ Nguồn nước: Từ mạng lưới cấp nước thông qua các trụ cứu hỏa. Tại những khu vực gần sông, ao, hồ ... sẽ kết hợp sử dụng nguồn nước tự nhiên với nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của khu vực cho mục đích chữa cháy...

+ Đặt các trụ nước chữa cháy trên các đường ống cấp nước D500 ÷ D300, DN450 ÷ DN180, khoảng cách giữa các trụ $\leq 150\text{ m}$ đối với mạng vòng; $\leq 75\text{ m}$ đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt.

+ Dự kiến bố trí trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh, trật tự, phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ tại khu đất A-KT2.

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

a. Quy hoạch cấp điện

a1. Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu: từ trạm biến áp 110/35/22kV Tiên Lãng.

- Giai đoạn sau: từ trạm biến áp 110/22kV KCN Sân Bay Tiên Lãng.

a2. Trạm biến áp, trạm cắt:

- Xây dựng 01 trạm 110kV KCN Sân Bay Tiên Lãng

+ Giai đoạn đầu: 2x40MVA.

+ Giai đoạn sau: 2x63MVA.

- Trạm 22/0,4kV:

+ Xây dựng các trạm biến áp, công suất từ 1250kVA đến 2x1.000kVA cấp nguồn cho khu vực đất dịch vụ, đất trụ sở phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ và an ninh trật tự, đất hạ tầng kỹ thuật và chiếu sáng.

+ Xây dựng 03 trạm biến áp với công suất 320kVA-560kVA dùng cấp nguồn cho khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm tăng áp và xử lý nước thải).

- + Xây dựng 05 trạm biến áp chiếu sáng, công suất 100kVA/trạm.
- Trạm biến áp 35/0,4kV:
- + Di chuyển trạm biến áp Lô 3 Đông Hưng-250kVA về phía Bắc khoảng 80m ra khỏi ranh giới.
- + Xóa bỏ trạm Thủy Sản 1-250kVA và trạm Thủy Sản 2-250kVA.
- Trạm cắt 22kV: Xây dựng 42 trạm cắt 22kV dùng để cấp nguồn cho các phụ tải dự kiến.
- 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.

a3. Lưới điện

- Lưới cao áp: Xây dựng lưới 110kV đầu nối chuyển tiếp 1 mạch trên đường dây 110kV từ TBA 220kV Tiên Lãng – Đồ Sơn, tiết diện dây AC240, chiều dài khoảng 310m (hai mạch).
- Lưới trung áp:
- + Di chuyển tuyến điện 35kV tiết diện AC70mm² cấp nguồn cho trạm biến áp Bạch Xa 2 về phía Đông, ra khỏi ranh giới.
- + Xóa bỏ tuyến điện 35kV cấp cho trạm Thủy Sản 1, Thủy Sản 2 và trạm biến áp Tạm Tây Hưng.
- + Xây dựng tuyến điện 35kV nổi, tiết diện AC70mm² chạy dọc theo tuyến đường quy hoạch phía Tây hoàn trả cấp nguồn cho trạm Thủy Sản 3 và trạm Tạm Tây Hưng.
- + Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-3x50mm² đến 300mm² cấp nguồn cho các phụ tải.

b. Quy hoạch chiếu sáng

- Nguồn cấp: từ các trạm biến áp chiếu sáng riêng, công suất 100kVA/trạm.
- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng.

Lưới điện: sử dụng cáp ngầm 0,4kV tiết diện từ 4x6mm² đến 4x16mm².

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

a. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng, tự chảy.
- Mạng lưới đường cống: sử dụng cống nhựa UPVC, HDPE DN315, DN400, cống có áp DN280.
- Công trình đầu mối (nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường). Bố trí 03 trạm xử lý nước thải với tổng công suất dự kiến 11.780 m³/ngđ, bố trí tại các lô A.KT1, A.KT3, B.KT.

Bố trí 04 trạm bơm chuyển bậc để giảm độ sâu chôn cống, sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướt, phần nhà trạm xây chìm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm tích đất và đảm bảo mỹ quan.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- CTR sẽ được phân loại tại nguồn bằng hệ thống thùng chứa (hữu cơ, vô cơ).
 - Thu gom, vận chuyển CTR: CTR được các công ty thu gom và xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

- CTR nguy hại: Sẽ được phân loại tại nguồn phát sinh và được chứa trong các thùng riêng. Định kỳ, sẽ được chuyển giao cho các đơn vị có chức năng xử lý theo quy định.

c. Nghĩa trang, nghĩa địa

Di chuyển các mộ nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung của các xã.

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

- Nguồn cấp: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động của khu vực nghiên cứu được đầu nối vào mạng viễn thông của huyện Tiên Lãng. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng thuê bao dự kiến.

Quy hoạch các công, bể, ống... và các cột anten thu phát sóng di động (trạm BTS) trên các tuyến đường thuộc khu công nghiệp để bảo đảm triển khai các đường dây thuê bao tới từng đơn vị hoạt động trong khu công nghiệp và các tuyến cáp truyền dẫn kết nối tới các vị trí cột BTS.

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 - Bảng 2.7 - 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.

Stt	Tên đường (mặt cắt)	Chiều rộng lộ giới (m)	Chiều rộng (m)					Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng)	
			Hè/ lề trái	Mặt đường	Hè/ lề phải	Dải phân cách/ Mương nước	Đường sắt + đường gom	Hè trái (m)	Hè phải (m)
1	Mặt cắt 1-1	40,0	6,0	2x7,5	6,0	13,0	0	6,0	6,0
2	Mặt cắt 2-2	36,0	6,0	2x10,5	6,0	3,0	0	6,0	6,0
3	Mặt cắt 3-3	27,0	6,0	15,0	6,0	0	0	3,0	3,0÷ 10,0
4	Mặt cắt 4-4	20,0	5,0	10,0	5,0	0	0	3,0	0

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

- Cốt nền xây dựng $\geq +2,7\text{m}$ (cao độ quốc gia).

- 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.

+ 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 thẩm mỹ.

Điều 7. 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.

- Cấp điện:

+ Hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không đối với lưới điện 110kV: Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh là 4,0m; Khoảng cách từ điểm thấp nhất của dây dẫn điện ở trạng thái võng cực đại đến mặt đất không nhỏ hơn 15,0m; Cây trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, khoảng cách được quy định từ điểm bất kỳ của cây đến dây dẫn khi dây ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn 2,0m.

+ Trạm biến áp, trạm phân phối điện hợp bộ, có vỏ bằng kim loại thì hành lang bảo vệ được giới hạn đến mặt ngoài của phần vỏ kim loại.

- Trạm xử lý nước thải: Phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường của trạm xử lý $>15,0\text{m}$. Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm xử lý nước thải với chiều rộng $\geq 10\text{m}$.

- 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).

+ Khu vực quy hoạch không có công trình ngầm sử dụng chung.

+ 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

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
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 8. 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 9. 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.

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

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

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



Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. 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 xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số ~~1982~~ /QĐ-UBND ngày ~~24~~ /6/2025 và các quy định cụ thể của Quy định này, hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng 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 12. Phân công trách nhiệm

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng 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 13. Quy định công bố thông tin

Hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng 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;
- Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng;
- Ủy ban nhân dân xã Đông Hưng.
- Ủy ban nhân dân xã Tây Hưng.