

Số: **1466/QĐ-UBND**

Hải Phòng, ngày **09** tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (khu A), huyện Vĩnh Bảo**

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 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 425/BXD-QHKT ngày 23/01/2025 của Bộ Xây dựng cho ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trấn Dương – Hòa Bình (khu A), huyện Vĩnh Bảo.

Căn cứ Văn bản số 710/BKHĐT-QLKKT ngày 24/01/2025 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) cho ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trấn Dương – Hòa Bình (khu A), huyện Vĩnh Bảo.

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2667-TB/TU ngày 28/3/2025 về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trấn Dương – Hòa Bình (khu A), huyện Vĩnh Bảo;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tại Tờ trình số 1469/TTr-BQL ngày 17/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trấn Dương - Hòa Bình (khu A), huyện Vĩnh Bảo với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trấn Dương - Hòa Bình (Khu A), huyện Vĩnh Bảo.

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 Hòa Bình và xã Trấn Dương, huyện Vĩnh Bảo.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: giáp đê Hữu sông Thái Bình; Phía Tây: giáp đường Tỉnh 354 và khu dân cư thôn Bắc Bình, xã Hòa Bình; Phía Nam: giáp đất nông nghiệp và khu dân cư thôn Hàm Dương, xã Hòa Bình; Phía Đông: giáp đất nông nghiệp và khu dân cư thôn Trấn Bắc, xã Trấn Dương.

2.2. Quy mô

Theo 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, trong phương án phát triển Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn thành phố Hải Phòng xác định quy mô Khu công nghiệp Trấn Dương - Hòa Bình là khoảng **800ha-900ha**.

Trong đó, Khu công nghiệp Trấn Dương - Hòa Bình (khu A) có quy mô khoảng **477,83ha**, bao gồm:

- Diện tích khu công nghiệp: **477,52ha**.

- Diện tích đất nghiên cứu đầu nối giao thông: **0,31ha**.

3. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Là khu công nghiệp tổng hợp (theo mô hình khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ) với các ngành nghề phù hợp với định hướng phát triển Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng.

(Loại hình cụ thể của Khu công nghiệp do nhà đầu tư nghiên cứu, đề xuất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trong bước lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định).

- Chức năng: 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 quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

Nội dung quy hoạch cơ cấu sử dụng đất và tỷ lệ cân bằng đất trong khu quy hoạch được cụ thể theo các bảng tính toán sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Theo QCVN 01:2021/BXD
A	Đất khu công nghiệp	477,52	100,00	
1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	338,93	70,98	
2	Đất khu dịch vụ	11,60	2,43	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, nhà máy nước, trạm bơm.....)	6,72	1,41	≥1%
4	Bãi đỗ xe	0,81	0,17	
5	Đất cây xanh chuyên dụng	48,11	10,07	≥10%
6	Sông, suối, kênh, rạch	12,32	2,58	
7	Đất giao thông trong khu công nghiệp	59,03	12,36	≥10%
B	Đất đấu nối giao thông	0,31		
	Tổng	477,83		

Ghi chú:

Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD: tỷ lệ tổng diện tích cây xanh ≥10%, giao thông (bao gồm cả bãi đỗ xe) ≥10%, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp ≥1%. Ngoài ra, tổng diện tích cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp **26,44% > 25%** đạt tiêu chí Khu công nghiệp sinh thái.

Bảng cân bằng sử dụng đất từng giai đoạn

STT	Loại đất	GIAI ĐOẠN 1		GIAI ĐOẠN 2		GIAI ĐOẠN 3		TỔNG	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu công nghiệp	207,64	100,00	211,65	100,00	58,23	100,00	477,52	100,00
1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	141,61	68,20	157,89	74,60	39,43	67,71	338,93	70,98
2	Đất khu dịch vụ	6,10	2,94	4,54	2,15	0,96	1,65	11,60	2,43
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, nhà máy nước, trạm bơm.....)	6,72	3,24					6,72	1,41
4	Bãi đỗ xe	0,81	0,39					0,81	0,17
5	Đất cây xanh chuyên dụng	21,10	10,16	21,18	10,01	5,83	10,01	48,11	10,07
6	Mặt nước (Sông, suối, kênh, rạch)	4,01	1,93	5,03	2,38	3,28	5,63	12,32	2,58
7	Đất giao thông	27,29	13,14	23,01	10,87	8,73	14,99	59,03	12,36
B	Đất đấu nối giao thông							0,31	
	Tổng							477,83	

Khu công nghiệp Trăn Dương - Hòa Bình (Khu A), bao gồm 03 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: có tổng diện tích 207,64ha trong đó:

+ Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 141,61ha chiếm 68,20% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 6,10ha chiếm 2,94%, bố trí Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, khu vực lưu trú, Đội cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn tại A1.DV1 (diện tích 3,59ha); Trụ sở làm việc của lực lượng công an an ninh trật tự; Đội cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn tại A1-DV2 (diện tích 2,51ha).

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 6,72ha chiếm 3,24% là đất xây dựng nhà máy xử lý nước sạch, trạm bơm, trạm biến áp và trạm xử lý nước thải...

+ Đất bãi đỗ xe: có tổng diện tích 0,81ha chiếm 0,39%.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 21,10ha chiếm 10,16% là cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật....

+ Sông, suối, kênh, rạch: có tổng diện tích 4,01ha chiếm 1,93% là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 27,29ha chiếm 13,14%.

- Giai đoạn 2: có tổng diện tích 211,65 ha trong đó:

+ Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 157,89ha chiếm 74,60% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 4,54ha chiếm 2,15% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, khu vực lưu trú....

+ Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 21,18 ha chiếm 10,01% là cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật....

+ Sông, suối, kênh, rạch: có tổng diện tích 5,03ha chiếm 2,38% là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 23,01ha chiếm 10,87%.

- Giai đoạn 3: có tổng diện tích 58,23 ha trong đó:

+ Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 39,43ha chiếm 67,71% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 0,96ha chiếm 1,65% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, khu vực lưu trú...

+ Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 5,83ha chiếm 10,01% là cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật....

+ Sông, suối, kênh, rạch: có tổng diện tích 3,28ha chiếm 5,63% là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 8,73ha chiếm 14,99%.

- Diện tích đầu nối giao thông: 0,31ha là điểm đầu nối trực chính khu công nghiệp với đường tỉnh 354.

4.2. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất: Các bảng thống kê chi tiết sử dụng đất theo các Phụ lục kèm theo.

4.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu đạt được:

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

- Mật độ xây dựng: Tối đa 70%;

Mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất xây dựng 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 nguyên tắc không vượt quá 70%.

- Tầng cao tối đa: 05 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 3,5 lần.

4.3.2. Đất trung tâm điều hành, dịch vụ, công cộng:

Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		HSSĐĐ tối đa (lần)
			tối đa	tầng hầm	
A1-DV1	3,59	40,00	15	1	6,00
A1-DV2	2,51	62,00	5	-	3,10
A11-DV1	4,54	40,00	15	1	6,00
A16-DV1	0,96	45,00	15	1	6,75

Bố trí quỹ đất tại lô A1-DV1, A11-DV1, A16-DV1 để xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, thiết chế công đoàn, lưu trú, Trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, Đội cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn... để phục vụ cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp theo quy định.

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.

4.3.3. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%;
- Tầng cao tối đa: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.

4.4. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm:

4.4.1. Quy định về khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Hệ thống giao thông ngầm: 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 hào kỹ thuật để chứa hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc...

+ Bố trí trạm biến áp ngầm trong tầng hầm công trình.

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

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

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

- Yêu cầu 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.

4.4.2. 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: A1-DV1, A11-DV1, A16-DV1 với quy mô 01 tầng hầm. Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm: ký hiệu: A1-KT2; A1-KT3.

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

- **Khu dịch vụ:** Được bố trí tại khu vực mặt đường trục chính giáp với lối vào chính phía Tây, mặt tiền khu trung tâm hướng ra trục đường chính Khu công nghiệp. Trong đó bố trí hệ thống chiếu sáng đèn đường, hệ thống cây xanh phải đảm bảo cảnh quan khu công cộng; Mật độ xây dựng tối đa 40-62%, tầng cao tối đa 15 tầng. Trong đó dự kiến xây dựng: Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và trưng bày giới thiệu sản phẩm; Khu nhà văn phòng cho thuê; Khu lưu trú cho chuyên gia; Dịch vụ ngân hàng, bưu điện, thương mại; Khu nhà ăn, cantin dịch vụ ăn uống; Dịch vụ y tế; Trụ sở làm việc của lực lượng công an an ninh trật tự và Đội cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn được bố trí gần công trình cấp nước Bể chứa & Trạm bơm tăng áp với diện tích đảm bảo theo quy định.

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

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

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

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

+ Phân xưởng sản xuất: Công trình nhà công nghiệp 1- 5 tầng, sử dụng khung tiền chế khẩu độ lớn.

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

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

- **Không gian cây xanh tập trung, cây xanh cách ly:** Khu cây xanh bao gồm cây xanh, đường dạo, cây xanh khu nhà điều hành, các sân thể thao nhỏ phục vụ nhu cầu của cán bộ, công nhân viên và dân cư lân cận. Khu cây xanh cách ly cây xanh vườn ươm được bố trí bao quanh khu công nghiệp đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường.

- **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.

5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

Căn cứ theo QHC-323, các tuyến đường giao thông đối ngoại được quy hoạch, mở rộng như sau:

- Mở rộng đường tỉnh 354 (Mặt cắt A-A): $B=70,0m$; trong đó nền đường $B_n=40,0m$ (lòng đường $2 \times 11,0m=22,0m$; hè đường $2 \times 7,0m=14,0m$; dải phân cách giữa $4,0m$) và đất bảo trì đường bộ, hành lang bảo vệ đường bộ $2 \times 15,0m=30,0m$.

- Đường quy hoạch ven sông Thái Bình (Mặt cắt B-B): $B=20,0m$ (lòng đường $10,0m$; hè đường $2 \times 5,0m=10,0m$).

b. Giao thông trong khu công nghiệp:

- Đường trục chính (Mặt cắt 1-1): $B=55,0m$ (lòng đường $2 \times 15,0m=30,0m$; hè đường $2 \times 7,5m=15,0m$; dải phân cách $10,0m$).

- Đường phân khu vực (Mặt cắt 2-2): $B=29,0m$ (lòng đường $15,0m$; hè đường $2 \times 7,0m=14,0m$).

- Đường phân khu vực (Mặt cắt 3-3): $B=27,0m$ (lòng đường $15,0m$; hè trái: $7,0m$; hè phải $5,0m$).

- Đường phân khu vực (Mặt cắt 4-4):: $B=61,0\text{m}$ (lòng đường $2 \times 10,5\text{m}=21,0\text{m}$; hè đường $2 \times 7,0\text{m} + 2 \times 3,0\text{m}=20,0\text{m}$; mương nước $20,0\text{m}$).

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 01 bãi đỗ xe P1 có tổng diện tích $S=0,81\text{ha}$.

(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).

5.2. 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 vào hệ thống cống và thoát ra kênh mương, hướng thoát ra sông Thái Bình qua các cống dưới đê.

- Hoàn trả, nắn chỉnh, quy hoạch kênh mương thủy lợi:

+ Nắn chỉnh tuyến kênh cống Hòa Bình 1 (kênh Quán Mía) phù hợp với mạng lưới giao thông khu công nghiệp, bề rộng kênh 20m .

+ Nắn chỉnh tuyến kênh cống Hòa Bình 2 ra giáp phía Đông ranh giới nghiên cứu, bề rộng kênh 20m .

+ Nắn chỉnh tuyến kênh Thoát Mặn phía Bắc phù hợp với quy hoạch giao thông và quy hoạch sử dụng đất.

+ Xây dựng hệ thống mương hở giáp ranh giới phía Nam khu công nghiệp để thu nước mưa do chênh lệch cốt cao độ giữa khu công nghiệp với nghĩa trang thôn Hàm Dương và dân cư hiện trạng, kết hợp hoàn trả các kênh mương thủy lợi xung quanh.

- Xóa bỏ 3 trạm bơm tưới trong phạm vi nghiên cứu.

- Mạng lưới đường cống: kích thước D600 đến D2000.

5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: Từ nhà máy Vĩnh Bảo 1 (công suất $12.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, công suất quy hoạch $40.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$), Vĩnh Bảo 2 (công suất $5.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, công suất quy hoạch $30.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$). Cầu Nguyệt (công suất $40.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, công suất quy hoạch $120.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$), Hưng Đạo (công suất $50.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, công suất quy hoạch $300.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$), Bắc Tiên Lãng (công suất quy hoạch $200.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$).

- Công trình đầu mối: Xây dựng trạm bơm tăng áp công suất $2010\text{m}^3/\text{h}$ (trong đó công suất dự phòng cấp nước chữa cháy $792\text{m}^3/\text{h}$).

- Mạng lưới đường ống: kích thước D400, D300, DN500÷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 cứu hỏa trên các đường ống cấp nước D400, D300 và các tuyến ống $\geq$ DN110 (trong trường hợp thay thế bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương thì lắp đặt trên các ống có đường kính $\geq$ D100 đối với ống gang, gang dẻo, thép... hoặc $\geq$ DN110 đối với ống nhựa HDPE, PVC, uPVC...), khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy $\leq$ 150m đối với mạng vòng ($\leq$ 75m đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt) khi lưu lượng nước cấp $> 20\text{l/s}$; khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy $\leq$ 120m đối với mạng vòng ($\leq$ 60m đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt) khi lưu lượng nước cấp $\leq 20\text{l/s}$, đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà và nên được bố trí gần các ngã 3,4... hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy

+ Bố trí một trạm phòng cháy chữa cháy chuyên ngành có diện tích khoảng 0,5ha ở khu đất A1-DV1 và trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và cứu nạn cứu hộ khoảng 2,5ha ở A1-DV2.

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

5.4.1. Cấp năng lượng (cấp điện):

a. Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu: từ trạm biến áp (TBA) 110kV Vĩnh Bảo (hiện trạng) và TBA 110kV Tam Cường (dự kiến đưa vào vận hành 2027).

- Giai đoạn sau: dự kiến xây dựng TBA 110/22kV KCN Trần Dương A (theo QHC-323, tại khu vực này có TBA Tam Cường và TBA KCN Trần Dương).

- TBA, trạm cắt:

+ Trạm 110/22kV: xây dựng 01 trạm 110kV KCN Trần - 2x63MVA.

+ Trạm 35/0,4kV: xóa bỏ trạm Hòa Bình Bãi, trạm Xóm 13 Hòa Bình.

+ Trạm 22/0,4kV:

- Xây dựng 06 TBA với công suất trạm từ 2x1.250kVA đến 3x1.500kVA cấp nguồn cho khu vực đất dịch vụ.

- Xây dựng 02 TBA với công suất 750kVA/trạm cấp nguồn cho khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm tăng áp và xử lý nước thải).

- Tủ RMU 22kV: Xây dựng 50 tủ RMU 22kV dùng để cấp nguồn cho các phụ tải dự kiến.

b. Lưới điện

- Lưới cao áp: Xây dựng lưới 110kV đấu nối vào đường dây 110kV từ trạm biến áp 220/110kV Đồ Sơn đi trạm biến áp 220kV Tiên Lãng, tiết diện dây AC240, chiều dài khoảng 3.339m (hai mạch).

- Lưới trung áp:

+ Di chuyển tuyến điện nổi 35kV lộ 371 ra giáp ranh giới phía Tây và Tây Nam, tiết diện cáp 35kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x95mm².

+ Di chuyển tuyến điện 35kV lộ 371 ra giáp ranh giới phía Đông và Đông Nam, tiết diện cáp 35kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x120mm².

+ Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x120mm² -3x400mm².

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

5.4.2. Chiếu sáng:

- Nguồn cấp: Từ 04 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 180kVA/trạm.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

- Lưới điện chiếu sáng: tuyến cáp ngầm tiết diện 0,6/1kV-CU/XLPE/PVC 4x10mm² đến 4x25mm².

5.5. 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: kích thước D300 đến D500, cống có áp DN280.

- Công trình đầu mối:

+ 03 trạm bơm dâng.

+ 01 trạm xử lý nước thải, công suất 14.700m³/ng.đ. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR):

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

- Thu gom, vận chuyển: 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.

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

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đấu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn huyện Vĩnh Bảo.

- Quy hoạch các cột anten thu phát sóng di động.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng:

+ Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo và các cơ quan liên quan công bố công khai Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (khu A), huyện Vĩnh Bảo được duyệt theo quy định.

+ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (khu A), huyện Vĩnh Bảo 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; mở rộng đường 354 để đáp ứng nhu cầu giao thông; tuân thủ đầy đủ quy chuẩn và các quy định hiện hành; nghiên cứu đề xuất triển khai Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp phù hợp với mục tiêu chủ yếu của Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng theo Quyết định số 1511/QĐ-TTg ngày 04/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

- Giao Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo 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 3. 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 huyện Vĩnh Bảo và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- 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
Trần Dương – Hòa Bình (Khu A), huyện Vĩnh Bảo**

*(kèm theo Quyết định số **1466** /QĐ-UBND ngày **09** /5/2025
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 Trần Dương – Hòa Bình (Khu A), huyện Vĩnh Bảo được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số **1466**...../QĐ-UBND ngày **09**/5/2025.

- 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 Vĩnh Bảo 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. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu A) thuộc địa giới hành chính xã Hòa Bình và xã Trần Dương, huyện Vĩnh Bảo.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: giáp đê Hữu sông Thái Bình; Phía Tây: giáp đường Tỉnh 354 và khu dân cư thôn Bắc Bình, xã Hòa Bình; Phía Nam: giáp đất nông nghiệp và khu dân cư thôn Hàm Dương, xã Hòa Bình; Phía Đông: giáp đất nông nghiệp và khu dân cư thôn Trần Bắc, xã Trần Dương.

2. Quy mô

Theo 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 kì 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong phương án phát triển Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn thành phố Hải Phòng xác định quy mô Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình là **800ha-900ha**.

Dự kiến phân chia Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình thành các Khu công nghiệp, trong đó Khu A có quy mô khoảng **477,83ha**, bao gồm:

- Diện tích khu công nghiệp: **477,52ha**;
- Diện tích đất nghiên cứu đầu nối giao thông: **0,31ha**.

3. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Là khu công nghiệp tổng hợp (theo mô hình khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ) với các ngành nghề phù hợp với định hướng phát triển Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng.

(Loại hình cụ thể của Khu công nghiệp do nhà đầu tư nghiên cứu, đề xuất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trong bước lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định).

- Chức năng: 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:

Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu A), bao gồm 03 giai đoạn:

- **Giai đoạn 1: có tổng diện tích 207,64 ha trong đó:**

+ Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 141,61ha chiếm 68,20% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 6,10 ha chiếm 2,94%, bố trí Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, khu vực lưu trú, đội cảnh sát PCCC&CHCN tại A1.DV1 (diện tích 3,59ha); Trụ sở làm việc của lực lượng công an ANTT; PCCC&CNCH tại A1-DV2 (diện tích 2,51ha).

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 6,72ha chiếm 3,24% là đất xây dựng nhà máy xử lý nước sạch, trạm bơm, trạm biến áp và trạm xử lý nước thải...

+ Đất bãi đỗ xe: có tổng diện tích 0,81ha chiếm 0,39%.

+ Đất Cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 21,10 ha chiếm 10,16% là cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật....

+ Sông, suối, kênh, rạch: có tổng diện tích 4,01ha chiếm 1,93% là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 27,29ha chiếm 13,14%.

- Giai đoạn 2: có tổng diện tích 211,65 ha trong đó:

+ Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 157,89ha chiếm 74,60% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 4,54 ha chiếm 2,15% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, khu vực lưu trú....

+ Đất Cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 21,18 ha chiếm 10,01% là cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật....

+ Sông, suối, kênh, rạch: có tổng diện tích 5,03 ha chiếm 2,38% là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 23,01 ha chiếm 10,87%.

- Giai đoạn 3: có tổng diện tích 58,23 ha trong đó:

+ Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 39,43 ha chiếm 67,71% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 0,96 ha chiếm 1,65% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, khu vực lưu trú...

+ Đất Cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 5,83 ha chiếm 10,01% là cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật....

+ Sông, suối, kênh, rạch: có tổng diện tích 3,28 ha chiếm 5,63% là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 8,73ha chiếm 14,99%.

- **Diện tích đầu nối giao thông:** 0,31ha là điểm đầu nối trực chính khu công nghiệp với đường tỉnh 354.

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

TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	MĐXD tối đa (%)	TẦNG CAO			HSSDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
					Số tầng tối thiểu	Số tầng tối đa	Số tầng hầm		
A	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP		477,52						
I	Giai đoạn 1		207,64						100,00
1	CN	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	141,61						68,20
	A1-CN1		12,52	70,00	1	5		3,50	
	A2-CN1		51,30	70,00	1	5		3,50	
	A3-CN1		27,46	70,00	1	5		3,50	
	A4-CN1		23,27	70,00	1	5		3,50	
	A5-CN1		27,06	70,00	1	5		3,50	
2	DV	Đất khu dịch vụ	6,10						2,94
	A1-DV1	Đất khu dịch vụ, Đội cảnh sát PCCC &CHCN	3,59	40,00	1	15	1	6,00	
	A1-DV2	Trụ sở làm việc của lực lượng công an ANTT; PCCC & CNCH	2,51	62,00	1	5		3,10	
3	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, trạm bơm.....)	6,72						3,24
	A1-KT1	Trạm biến áp 110Kv	0,91	40,00		1		0,40	
	A1-KT2	Nhà máy nước, Trạm bơm tăng áp	3,01	40,00		1		0,40	
	A1-KT3	trạm xử lý nước thải	2,80	40,00		1		0,40	
4	P	Bãi đỗ xe	0,81						0,39
	A1-P1	Bãi đỗ xe	0,81						
5	CXCD	Đất Cây xanh chuyên dụng	21,10						10,16

TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	MỖXD tối đa (%)	TẦNG CAO			HSSDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
					Số tầng tối thiểu	Số tầng tối đa	Số tầng hầm		
	A1-CXCD1	Cây xanh công viên	9,40	5,00		1		0,05	
	A1-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	5,94						
	A1-CXCD3	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,10						
	A3-CXCD1	Cây xanh công viên	2,17	5,00		1		0,05	
	A5-CXCD1	Cây xanh công viên	3,49	5,00		1		0,05	
6	MN	Sông, suối, kênh, rạch	4,01						1,93
	A1-MN1		1,21						
	A4-MN1		0,60						
	A4-MN2		0,57						
	A4-MN3		0,58						
	A5-MN1		0,52						
	A5-MN2		0,53						
7		Đất giao thông	27,29						13,14
II	Giai đoạn 2		211,65						100,00
1	CN	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	157,89						74,60
	A7-CN1		21,50	70,00	1	5		3,50	
	A9-CN1		33,62	70,00	1	5		3,50	
	A10-CN1		24,74	70,00	1	5		3,50	
	A11-CN1		3,29	70,00	1	5		3,50	
	A12-CN1		24,28	70,00	1	5		3,50	
	A12-CN2		25,16	70,00	1	5		3,50	
	A13-CN1		8,08	70,00	1	5		3,50	
	A14-CN1		17,22	70,00	1	5		3,50	
2	DV	Đất khu dịch vụ	4,54						2,15
	A11-DV1	Đất khu dịch vụ	4,54	40,00	1	15	1	6,00	
3	CXCD	Đất Cây xanh chuyên dụng	21,18						10,01
	A6-CXCD1		0,31						
	A7-CXCD1	Cây xanh công viên	1,93	5,00		1		0,05	
	A8-CXCD1		0,56						
	A9-CXCD1	Cây xanh công viên	1,88	5,00		1		0,05	
	A10-CXCD1	Cây xanh công viên	3,31	5,00		1		0,05	

TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	MĐXD tối đa (%)	TẦNG CAO			HSSDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
					Số tầng tối thiểu	Số tầng tối đa	Số tầng hầm		
	A11-CXCD1	Cây xanh công viên	8,08	5,00		1		0,05	
	A11-CXCD2		1,43						
	A11-CXCD3	Cây xanh công viên	1,36	5,00		1		0,05	
	A11-CXCD4		0,93						
	A13-CXCD1		0,82						
	A14-CXCD1		0,57						
4	MN	Sông, suối, kênh, rạch	5,03						2,38
	A6-MN1		0,25						
	A8-MN1		0,40						
	A11-MN1		0,49						
	A11-MN2		0,65						
	A12-MN1		0,86						
	A13-MN1		1,31						
	A14-MN1		1,07						
5		Đất giao thông	23,01						10,87
III	Giai đoạn 3		58,23						100,00
1	CN	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	39,43						67,71
	A16-CN1		18,45	70,00	1	5		3,50	
	A18-CN1		20,98	70,00	1	5		3,50	
2	DV	Đất khu dịch vụ	0,96						1,65
	A16-DV1		0,96	45,00	1	15	1	6,75	
3	CXCD	Đất cây xanh chuyên dụng	5,83						10,01
	A15-CXCD1		0,35						
	A15-CXCD2		0,16						
	A16-CXCD1		2,36						
	A17-CXCD1		0,35						
	A18-CXCD1	Cây xanh công viên	1,65	5,00		1		0,05	
	A19-CXCD1		0,55						
	A20-CXCD1		0,41						
4	MN	Sông, suối, kênh, rạch	3,28						5,63
	A15-MN1		0,65						
	A17-MN1		0,72						

TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	MĐXD tối đa (%)	TẦNG CAO			HSSDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
					Số tầng tối thiểu	Số tầng tối đa	Số tầng hầm		
	A19-MN1		1,08						
	A20-MN1		0,83						
5		Đất giao thông	8,73						14,99
B		ĐẤT ĐẦU NỐI GIAO THÔNG	0,31						
	TỔNG DIỆN TÍCH		477,83						

Chú thích:

MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng tối đa

HS SDD: Hệ số sử dụng đất.

2. Quy định về kiến trúc cảnh quan

- **Khu dịch vụ:** Được bố trí tại khu vực mặt đường trục chính giáp với lối vào chính phía Tây, mặt tiền khu trung tâm hướng ra trục đường chính KCN. Trong đó bố trí hệ thống chiếu sáng đèn đường, hệ thống cây xanh phải đảm bảo cảnh quan khu công cộng; Mật độ xây dựng tối đa 40-62%, tầng cao tối đa 15 tầng. Trong đó dự kiến xây dựng: Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và trưng bày giới thiệu sản phẩm; Khu nhà văn phòng cho thuê; Khu lưu trú cho chuyên gia; Dịch vụ ngân hàng, bưu điện, thương mại; Khu nhà ăn, cantin dịch vụ ăn uống; Dịch vụ y tế; Đội cảnh sát PCCC&CHCN; Trụ sở làm việc của lực lượng công an ANTT; PCCC&CNCH; Khu Trụ sở làm việc của lực lượng Công an, PCCC, được bố trí gần công trình cấp nước Bể chứa & Trạm bơm tăng áp với diện tích đảm bảo theo quy định.

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

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

+ Quy hoạch hình khối kiến trúc của công trình: Hình thức kiến trúc và màu sắc công trình cần đảm bảo cho sự hài hòa của Khu công nghiệp, khuyến khích

thiết kế điển hình trên từng khu xưởng nhằm tạo ra sự đồng nhất một khu công nghiệp hiện đại.

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

+ Phân xưởng sản xuất: Công trình nhà công nghiệp 1- 5 tầng, sử dụng khung tiền chế khẩu độ lớn.

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

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

- **Không gian cây xanh tập trung, cây xanh cách ly:** Khu cây xanh bao gồm cây xanh, đường dạo, cây xanh khu nhà điều hành, các sân thể thao nhỏ phục vụ nhu cầu của cán bộ, công nhân viên và dân cư lân cận. Khu cây xanh cách ly cây xanh vườn ươm được bố trí bao quanh khu công nghiệp đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường.

- **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:

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

- Mật độ xây dựng: Tối đa 70%;

(Mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất xây dựng 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 nguyên tắc không vượt quá 70%).

- Tầng cao tối đa: 5 tầng;

- Hệ số sử dụng đất: 3,5 lần.

3.2. Đất trung tâm điều hành, dịch vụ, công cộng:

Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		HSSDD tối đa (lần)
			tối đa	tầng hầm	
A1-DV1	3,59	40,00	15	1	6,00
A1-DV2	2,51	62,00	5	-	3,10
A11-DV1	4,54	40,00	15	1	6,00
A16-DV1	0,96	45,00	15	1	6,75

Bố trí quỹ đất tại lô A1-DV1, A11-DV1, A16-DV1 để xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, thiết chế công đoàn, lưu trú, Đội cảnh sát PCCC &CHCN ...để phục vụ cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp theo quy định. (Trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và cứu nạn cứu hộ được bố trí tại lô A1-DV2 để xây dựng).

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

3.3. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%;
- Tầng cao tối đa: 1 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.

3.4. Quy định về khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Hệ thống giao thông ngầm: 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 hào kỹ thuật để chứa hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc...

+ Bố trí trạm biến áp ngầm trong tầng hầm công trình.

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

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

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

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

- 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: A1-DV1, A11-DV1, A16-DV1 với quy mô 01 tầng hầm. Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm: ký hiệu: A1-KT2; A1-KT3.

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 tỉnh 354): B=70,0m (nền đường Bn=40,0m (lòng đường 2x11,0m=22,0m; hè đường 2x7,0m=14,0m; dải phân cách giữa 4,0m) và đất bảo trì đường bộ, hành lang bảo vệ đường bộ 2x15,0m=30,0m).

- Mặt cắt B-B (đường quy hoạch ven sông Thái Bình): B=20,0m (lòng đường 10,0m; hè đường 2x5,0m=10,0m).

b. Giao thông trong KCN:

- Mặt cắt 1-1 (đường trục chính): B=55,0m (lòng đường 2x15,0m=30,0m; hè đường 2 x 7,5m=15,0m; dải phân cách 10,0m).

- Mặt cắt 2-2 (đường phân khu vực): B=29,0m (lòng đường 15,0m; hè đường 2 x 7,0m=14,0m).

- Mặt cắt 3-3 (đường phân khu vực): B=27,0m (lòng đường 15,0m; hè trái: 7,0m; hè phải 5,0m).

- Mặt cắt 4-4 (đường phân khu vực): B=61,0m (lòng đường 2x10,5m=21,0m; hè đường 2 x 7,0m + 2 x 3,0m=20,0m; mương nước 20,0m).

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 01 bãi đỗ xe P1 có tổng diện tích S=0,81ha.

(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).

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 vào hệ thống cống và thoát ra kênh mương, hướng thoát ra sông Thái Bình qua các cống dưới đê.

- Hoàn trả, nắn chỉnh, quy hoạch kênh mương thủy lợi:

+ Nắn chỉnh tuyến kênh cống Hòa Bình 1 (kênh Quán Mía) phù hợp với mạng lưới giao thông khu công nghiệp, bề rộng kênh 20m.

+ Nắn chỉnh tuyến kênh cống Hòa Bình 2 ra giáp phía Đông ranh giới nghiên cứu, bề rộng kênh 20m.

+ Nắn chỉnh tuyến kênh Thoát Mặn phía Bắc phù hợp với quy hoạch giao thông và quy hoạch sử dụng đất.

+ Xây dựng hệ thống mương hở giáp ranh giới phía Nam khu công nghiệp để thu nước mưa do chênh lệch cốt cao độ giữa khu công nghiệp với nghĩa trang thôn Hàm Dương và dân cư hiện trạng, kết hợp hoàn trả các kênh mương thủy lợi xung quanh.

- Xóa bỏ 3 trạm bơm tưới trong phạm vi nghiên cứu.
- Mạng lưới đường công: kích thước D600 đến D2000.

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: từ nhà máy Vĩnh Bảo 1 (công suất 12.000m³/ngày đêm, công suất quy hoạch 40.000m³/ngày đêm), Vĩnh Bảo 2 (công suất 5.000m³/ngày đêm, công suất quy hoạch 30.000m³/ngày đêm). Cầu Nguyệt (công suất 40.000m³/ngày đêm, công suất quy hoạch 120.000m³/ngày đêm), Hưng Đạo (công suất 50.000m³/ngày đêm công suất quy hoạch 300.000m³/ngày đêm), Bắc Tiên Lãng (công suất quy hoạch 200.000m³/ngày đêm).

- Công trình đầu mối: Xây dựng trạm bơm tăng áp công suất 2010 m³/h (trong đó công suất dự phòng cấp nước chữa cháy 792 m³/h).

- Mạng lưới đường ống: kích thước D400, D300, DN500÷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 cứu hỏa trên các đường ống cấp nước D400, D300 và các tuyến ống $\geq$ DN110 (trong trường hợp thay thế bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương thì lắp đặt trên các ống có đường kính $\geq$ D100 đối với ống gang, gang dẻo, thép... hoặc $\geq$ DN110 đối với ống nhựa HDPE, PVC, uPVC...), khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy $\leq$ 150m đối với mạng vòng ($\leq$ 75m đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt) khi lưu lượng nước cấp $>$ 20l/s; khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy $\leq$ 120m đối với mạng vòng ($\leq$ 60m đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt) khi lưu lượng nước cấp $\leq$ 20l/s, đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400 m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà và nên được bố trí gần các ngã 3,4... hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy

+ Bố trí một trạm phòng cháy chữa cháy chuyên ngành có diện tích khoảng 0,5ha ở khu đất A1-DV1 và trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và cứu nạn cứu hộ khoảng 2,5ha ở A1-DV2.

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

4.1. Cấp năng lượng (cấp điện):

a. Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu: từ trạm biến áp 110kV Vĩnh Bảo (hiện trạng) và 110kV Tam Cường (quy hoạch).

- Giai đoạn sau: dự kiến xây dựng trạm biến áp 110/22kV KCN Trần Dương A (theo Quyết định 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, tại khu vực này có TBA Tam Cường và TBA KCN Trần Dương).

- Trạm biến áp, trạm cắt:

+ Trạm 110/22kV: xây dựng 01 trạm 110kV KCN Trần Dương - 2x63MVA.

+ Trạm 35/0,4kV: xóa bỏ trạm Hòa Bình Bãi, trạm Xóm 13 Hòa Bình.

+ Trạm 22/0,4kV:

- Xây dựng 06 trạm biến áp với công suất trạm từ 2x1.250kVA đến 3x1.500kVA cấp nguồn cho khu vực đất dịch vụ.

- Xây dựng 02 trạm biến áp với công suất 750kVA/trạm cấp nguồn cho khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm tăng áp và trạm xử lý nước thải).

- Tủ RMU 22kV: Xây dựng 50 tủ RMU 22kV dùng để cấp nguồn cho các phụ tải dự kiến.

b. Lưới điện

- Lưới cao áp: Xây dựng lưới 110kV đấu nối vào đường dây 110kV từ trạm biến áp 220/110kV Đồ Sơn đi trạm biến áp 220kV Tiên Lãng, tiết diện dây AC240, chiều dài khoảng 3.339m (hai mạch).

- Lưới trung áp:

+ Di chuyển tuyến điện nổi 35kV lộ 371 ra giáp ranh giới phía Tây và Tây Nam, tiết diện cáp 35kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x95mm².

+ Di chuyển tuyến điện 35kV lộ 371 ra giáp ranh giới phía Đông và Đông Nam, tiết diện cáp 35kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x120mm².

+ Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x120mm² - 3x400mm² cấp nguồn cho các phụ tải.

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

4.2. Chiếu sáng:

- Nguồn cấp: từ 04 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 180kVA/trạm.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

- Lưới điện chiếu sáng: tuyến cáp ngầm 0,4kV-CU/XLPE/PVC tiết diện 4x10mm² đến 4x25mm².

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: kích thước D315 đến D500, cống có áp DN280.
- Công trình đầu mối:
 - + 03 trạm bơm dâng.
 - + 01 trạm xử lý nước thải, công suất 14.700m³/ng.đ. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.

b. Quản lý chất thải rắn:

- CTR sẽ được phân loại tại nguồn bằng 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.

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

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đấu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn huyện Vĩnh Bảo.
- Quy hoạch các cột anten thu phát sóng di động.

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; chi tiết tại đồ án chi tiết và thiết kế đô thị nhưng phải thỏa mãn quy định tại “QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch Xây dựng”, 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.

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

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

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

Điều 7. 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	-

- 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 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.

- 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.

10 HAI PH

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 1/2.000 Khu công nghiệp Trấn Dương - Hòa Bình (khu A), huyện Vĩnh Bảo tại xã Trấn Dương, xã Hòa Bình, huyện Vĩnh Bảo đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số ..1466.../QĐ-UBND ngày .09../5/2025 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 Vĩnh Bảo 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 Vĩnh Bảo 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 Trấn Dương - Hòa Bình (khu A), huyện Vĩnh Bảo 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 huyện Vĩnh Bảo;
- UBND xã Trấn Dương.
- UBND Xã Hòa Bình.