

Số: **1538** /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày **20** tháng **5** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 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 2273/BKHĐT-QLKKT ngày 28/02/2025 của Bộ Kế hoạch và đầu tư (nay là Bộ Tài chính) về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy;

Căn cứ Văn bản số 465/BXD-QHKT ngày 17/3/2025 của Bộ Xây dựng về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Thành ủy tại Thông báo số 2703-TB/TU ngày 24/4/2025 về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tại Tờ trình số 1945/TTr-BQL ngày 17/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy.

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 Tân Trào và xã Kiến Quốc, huyện Kiến Thụy,.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: giáp các khu đất sản xuất nông nghiệp xã Tân Trào; cụm công nghiệp Tân Trào và các khu dân cư hiện hữu thôn Đa Ngư, xã Tân Trào; giáp tuyến đường nối từ đường tỉnh 354 đến đường bộ ven biển (tuyến đường đang được đầu tư xây dựng). Phía Nam: giáp sông Văn Úc và các khu đất sản xuất nông nghiệp ven sông Văn Úc. Phía Tây: giáp kênh Đồng Thèo và các khu đất sản xuất nông nghiệp. Phía Đông: giáp khu đất sản xuất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu thôn Đa Ngư, xã Tân Trào.

2.2. Quy mô

Theo QHTP-1516, 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 Tân Trào là 500ha-550ha (bao gồm cả diện tích đất Khu công nghiệp trong đô thị và diện tích đất Khu công nghiệp ngoài đô thị).

Trong đó, Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1) là **252,10ha**. Bao gồm:

+ Diện tích khu công nghiệp nằm trong đô thị Tả sông Văn Úc hiện trạng: **226,79ha**.

+ Diện tích ngoài khu công nghiệp nằm ngoài đô thị Tả sông Văn Úc hiện trạng: **25,31ha** (giao thông và cảng).

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: là khu công nghiệp tổng hợp, định hướng khu công nghiệp sinh thái đa ngành, công nghiệp công nghệ cao, 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: Bao gồm khu sản xuất công nghiệp (công trình năng lượng, công trình công nghiệp nhẹ,...), kho bãi, khu đất dịch vụ, khu hạ tầng kỹ thuật, cây xanh chuyên dụng; cảng...và hệ thống giao thông, bãi đỗ xe.

4. Phân khu chức năng

Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1): Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch 252,10ha được phân bổ như sau:

- Đất Khu công nghiệp diện tích 226,79ha, trong đó:

+ Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 156,75ha chiếm 69,12% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 3,60 ha chiếm 1,59% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, cơ sở lưu trú, Trụ sở làm việc của lực lượng Công an, PCCC...có tầng cao tối đa là 9 tầng và 01 tầng hầm là bãi đỗ xe.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 3,23 ha chiếm 1,42% 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 0,28ha chiếm 0,12%.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 24,77 ha chiếm 10,92% 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 1,04 ha chiếm 0,46% 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 di tích, tôn giáo: có tổng diện tích 0,46 ha là di tích, tôn giáo nằm trong ranh giới quy hoạch.

+ Đất nghĩa trang: có tổng diện tích là 3,12 ha chiếm tỷ lệ 1,38% diện tích nghiên cứu là khu nghĩa trang tập trung của xã Tân Trào.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 33,54 ha chiếm 14,79% tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch. Trong đó, đất giao thông trong khu công nghiệp có diện tích 25,20 ha chiếm 11,11% tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch.

- Đất ngoài Khu công nghiệp diện tích 25,31 ha, trong đó:

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 22,67 ha là đất xây dựng cảng theo quy hoạch.

+ Đất giao thông: có diện tích khoảng 2,55 ha là tuyến đường tỉnh 363 ra phà Dương Áo.

5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

5.1. 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

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%) Theo QCVN 01:2021/BXD
I	Đất khu công nghiệp	226,79	100,00	
1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	156,75	69,12	
2	Đất khu dịch vụ	3,60	1,59	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý nước thải, trạm điện, trạm bơm.....)	3,23	1,42	≥1
4	Bãi đỗ xe	0,28	0,12	
5	Đất di tích, tôn giáo	0,46	0,20	
6	Đất nghĩa trang	3,12	1,38	
7	Đất Cây xanh chuyên dụng	24,77	10,92	≥10
8	Sông, suối, kênh, rạch	1,04	0,46	
9	Đất giao thông	33,54	14,79	
9.1	Đất giao thông	25,20	11,11	≥10
9.2	Đất giao thông đối ngoại	8,17		
9.3	Hành lang an toàn cầu	0,17		
II	Đất ngoài khu công nghiệp	25,31		
1	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (cảng)	22,76		
2	Đất giao thông	2,55		
	Tổng diện tích	252,10		

Ghi chú:

Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1) có tỷ lệ diện tích cây xanh ≥10%, tỷ lệ diện tích giao thông ≥10%, tỷ lệ diện tích đất hạ tầng kỹ thuật ≥1% đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Ngoài ra, tỷ lệ tổng diện tích cây xanh, giao thông, các khu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội dung chung trong khu công nghiệp (khu dịch vụ) đạt **28,84% >25%** đạt tiêu chí xác định khu công nghiệp sinh thái (theo điều 37 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ).

5.2. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất

Bảng thống kê sử dụng đất theo các ô quy hoạch

Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)			HSSDD (lần)
			Tối thiểu	Tối đa	Tầng hầm	
A-1	22,75	70,00	01	05	-	3,50
A-2	28,65	70,00	01	05	-	3,50
A-3	10,38	58,58	01	05	-	2,76
A-4	14,71	70,00	01	05	-	3,50
A-5	21,01	70,00	01	05	-	3,50
A-6	19,62	35,91	01	05	-	1,65
A-7	32,53	55,36	01	05	-	2,71
A-8	4,04	-	-	-	-	-
A-9	2,37	-	-	-	-	-
A-10	1,91	-	-	-	-	-
A-11	19,06	57,44	01	05	-	2,87
A-12	8,85	57,39	01	09	01	3,27
A-13	9,15	52,71	01	09	01	2,98
A-14	22,76	-	-	-	-	-

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 (tầng)		HSSDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
					Tối đa	Tầng hầm		
I	A	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP	226,79					100,00
1	CN	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	156,75					69,12
	A1-CN1		22,75	70,00	05		3,50	
	A2-CN1		28,65	70,00	05		3,50	
	A3-CN1		8,07	70,00	05		3,50	
	A4-CN1		14,71	70,00	05		3,50	
	A5-CN1		21,01	70,00	05		3,50	
	A6-CN1		9,07	70,00	05		3,50	
	A7-CN1		25,07	70,00	05		3,50	
	A11-CN1		15,64	70,00	05		3,50	
	A12-CN1		6,00	70,00	05		3,50	
	A13-CN1		5,78	70,00	05		3,50	

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		HSSĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
					Tối đa	Tầng hầm		
2	DV	Đất khu dịch vụ	3,60					1,59
	A12-DV1		1,91	46,00	09	01	4,14	
	A13-DV1		1,69	46,00	09	01	4,14	
3	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, trạm bơm...)	3,23					1,42
	A3-KT1		1,08	40,00	01		0,40	
	A6-KT1		1,00	40,00	01		0,40	
	A7-KT1		1,15	40,00	01		0,40	
4	P	Bãi đỗ xe	0,28					0,12
	A12-P1	Bãi đỗ xe	0,28					
5	TG	Đất di tích, tôn giáo	0,46					0,20
	A6-TG1		0,06					
	A7-TG1		0,40					
6	NT	Đất nghĩa trang	3,12					1,38
	A6-NT1		3,12					
7	CXCD	Đất Cây xanh chuyên dụng	24,77					10,92
	A3-CXCD1		1,23					
	A6-CXCD1		5,94	5,00	01		0,05	
	A6-CXCD2		0,19					
	A7-CXCD1		4,28					
	A7-CXCD2		1,58					
	A8-CXCD1		2,33					
	A8-CXCD2		0,45					
	A9-CXCD1		2,20					
	A10-CXCD1		1,91					
	A11-CXCD1		3,42					
	A12-CXCD1		0,27					
	A12-CXCD2		0,19					
	A13-CXCD1		0,59					
	A13-CXCD2		0,19					
8	MN	Sông, suối, kênh, rạch	1,04					0,46
	A8-MN1		0,40					
	A12-MN1		0,16					
	A13-MN1		0,48					

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		HSSDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
					Tối đa	Tầng hầm		
9		Đất giao thông	33,54					14,79
9.1		<i>Đất giao thông</i>	25,20					11,11
9.2		<i>Đất giao thông đối ngoại</i>	8,17					
9.3		<i>Hành lang an toàn cầu</i>	0,17					
II		ĐẤT NGOÀI KHU CÔNG NGHIỆP	25,31					
1	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	22,76					
	A14-KT1	<i>Đất cảng</i>	22,76					
2		Đất giao thông	2,55					
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH		252,10					

*** Chú thích:**

- MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng tối đa
- HSSDD: 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: 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 tối đa: 3,5 lần.

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 46%;
- Tầng cao tối đa: 09 tầng; tầng hầm: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,14 lần.

- Bố trí quỹ đất tại lô A12-DV1, A13-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.

5.3.3. 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 tối đa: 0,4 lần.

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

a. 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.

b. Xác định khu vực xây dựng công trình ngầm

Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình dịch vụ ký hiệu: A12-DV1; A13-DV1 với quy mô 01 tầng hầm. Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm ký hiệu: A3-KT1; A7-KT1.

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

- **Khu dịch vụ:** : Khu trung tâm điều hành và dịch vụ được quy hoạch bố trí tại vị trí trung tâm Khu công nghiệp có 01 lối vào chính từ đường nối đường Tỉnh 354 và đường bộ ven biển. Khu vực này là không gian trung tâm tạo điểm nhấn chính của Khu công nghiệp, có các hạng mục công trình quan trọng như khu công trình hành chính quản lý, khu dịch vụ văn phòng cho thuê, khu triển lãm giới thiệu sản phẩm công nghiệp, khu lưu trú của chuyên gia, Trụ sở làm việc của lực lượng Công an, PCCC và các công trình dịch vụ theo quy định của nhà nước, dịch vụ công cộng, tư vấn môi giới hàng hóa, bến bãi, bãi động sản.....

- **Khu nhà máy sản xuất:** Các nhà máy được bố trí trong Khu công nghiệp đều thuộc các ngành công nghiệp sạch được khuyến khích đầu tư như các ngành

cơ khí, điện tử thông tin liên lạc, sản xuất bao bì... Các ngành sản xuất sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch theo hướng sinh thái. Hình thức kiến trúc nhà máy hiện đại, đề cao công năng sử dụng.

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

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

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

+ Phân xưởng sản xuất: Công trình nhà công nghiệp 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.

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

6.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Giao thông đường thủy:

+ Phía Nam là sông Vắn Úc có tổng chiều dài khoảng 57km, chiều rộng sông từ 200m÷600m, sông cấp II.

+ Quy hoạch cảng Tân Trào - Kiến Thụy (phù hợp với Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050).

- Giao thông đường bộ (theo QHC-323):

+ Đường có lộ giới 50,0m (mặt cắt 1-1).

+ Đường ven đê tả sông Văn Úc có lộ giới 40,0m (mặt cắt 2-2).

+ Đường kết nối giữa đường tỉnh 354 đến Đường bộ ven biển, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có lộ giới 40,0m (mặt cắt 3-3).

+ Đường có lộ giới 30,0m (mặt cắt 4-4).

+ Đường tỉnh 363 (mặt cắt 6-6): Đoạn qua khu vực lập quy hoạch có chiều rộng 55,0m (Lộ giới đường = 25,0m; hành lang bảo vệ kết cấu hạ tầng đường bộ hai bên $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$).

b. Giao thông trong khu công nghiệp

- Đường có lộ giới 27,0m (mặt cắt 5-5), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 15,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 25,0m (mặt cắt 7-7), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 15,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 23,0m (mặt cắt 8-8), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 11,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 22,0m (mặt cắt 9-9), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 15,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$.

- Các đường bao quanh khu công nghiệp có lộ giới 20,0m (mặt cắt 10-10 và mặt cắt 11-11), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 11,0m; Chiều rộng vỉa hè = $6,0\text{m} + 3,0\text{m} = 9,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 13,0m (mặt cắt 12-12), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 7,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Quy hoạch 01 bãi đỗ xe trong khu công nghiệp với diện tích 0,28ha.

(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).

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

+ Cao độ nền xây dựng khu vực trong đê $\geq +2,52\text{m}$ (Các công trình trong mỗi xí nghiệp có cao độ nền xây dựng $\geq +2,70\text{m}$).

+ Cao độ nền xây dựng ngoài đê: Khu vực ô đất A14 được quy hoạch dạng sân đặt trên hệ cọc bê tông cốt thép với cao độ $\geq +3,1\text{m}$ (Cao độ nền xây dựng sẽ được tính toán cụ thể tại bước lập Dự án đầu tư xây dựng).

b. Thoát nước mưa

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.
- Hướng thoát: Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống, sau đó thoát ra kênh Đồng Thèo, kênh Đa Ngư, kênh quy hoạch sau đó thoát ra sông Văn Úc thông qua các cống dưới đê.
- Hoàn trả, nắn chỉnh, quy hoạch kênh mương thủy lợi:
 - + Cải tạo, nâng cấp kênh Đồng Thèo với chiều rộng từ 28m đến 60m.
 - + Cải tạo, nâng cấp kênh Đa Ngư với chiều rộng 23m.
 - + Quy hoạch kênh song song ranh giới phía Bắc khu công nghiệp với chiều rộng 30m.
- Đề tả sông Văn Úc:
 - + Tuyến đê Tả Văn Úc được giữ nguyên theo tuyến hiện trạng (theo Quyết định số 257/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đê điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình).
 - + Cao độ đỉnh đê +4,2m (Cao độ đỉnh đê sẽ được tính toán cụ thể tại bước lập Dự án đầu tư xây dựng toàn tuyến đê).
 - + Cống dưới đê: Cống Đồng Thèo, cống Đa Ngư vẫn giữ nguyên; Cải tạo mở rộng cống Kim Sơn, đạt kích thước 2(3.000x3.000).
 - Mạng lưới đường cống: kích thước D800 đến D2000.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: Nguồn cấp nước cho khu công nghiệp từ nhà máy nước quy hoạch của khu công nghiệp.
- Công trình đầu mối:
 - + Quy hoạch nhà máy nước ở vị trí A7-KT1.
 - + Nguồn nước thô cấp cho nhà máy nước được lấy tại sông Đa Độ.
- Mạng lưới đường ống:
 - + Quy hoạch tuyến ống cấp nước thô về nhà máy nước, đường kính ống Ø315.
 - + Quy hoạch mạng lưới đường ống cấp trong khu công nghiệp với đường kính từ Ø160 đến Ø280.
- Cấp nước chữa cháy:
 - + Thiết kế mạng lưới cấp nước chữa cháy chung giữa sản xuất và sinh hoạt.
 - + Nguồn nước chữa cháy: Tại các hòng cứu hỏa trên các đường ống cấp nước chữa cháy $\geq \text{Ø}110$; ngoài ra nguồn nước chữa cháy kết hợp với kênh xung quanh.
 - + Quy hoạch 03 vị trí để xe chữa cháy lấy nước, các vị trí này gần khu vực kênh, mương.
 - + Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài nhà và công trình. Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà và công

trình được xác định tại các bước tiếp theo của dự án và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

6.4.1. Cấp năng lượng (cấp điện)

a. Nguồn điện

Quy hoạch Trạm biến áp (TBA) 110/22kV Khu công nghiệp Tân Trào, công suất 2x63MVA (theo ngành điện); Giai đoạn đầu lắp đặt máy công suất 40MVA; Giai đoạn sau hoàn thiện công suất theo quy hoạch ngành điện.

- TBA, trạm cắt:

- + Quy hoạch 14 trạm cắt cấp nguồn cho các khu đất sản xuất công nghiệp.
- + Quy hoạch 05 TBA với công suất từ 320 kVA đến 1800 kVA cấp nguồn cho khu đất dịch vụ, khu đất hạ tầng kỹ thuật.

b. Lưới điện

- + Quy hoạch 01 tuyến đường dây 110kV đi qua khu công nghiệp (QHC-323).
- + Lưới trung áp: Từ TBA 110kV của khu vực quy hoạch, cấp nguồn cho các trạm cắt và trạm biến áp quy hoạch bằng tuyến cáp ngầm 22kV-Cu/XLPE/DSTA, tiết diện 3x50mm² đến 3x300mm².

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.

d. Chiếu sáng

- Nguồn cấp: Quy hoạch 05 trạm biến áp chiếu sáng 22/0,4kV, công suất 100kVA cấp nguồn chiếu sáng cho khu vực quy hoạch.
- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường; Công suất 115w/đèn; Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I.
- Lưới điện chiếu sáng: Được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 4x16mm².

6.5. 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: Quy hoạch đường ống thu gom nước thải kích thước HDPE-D90 đến HDPE-D500.
- Công trình đầu mối:
 - + 05 trạm bơm dâng.
 - + 01 trạm xử lý nước thải, công suất 8.517 m³/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

- Giữ lại nghĩa trang nhân dân xã Tân Trào, trồng cây xanh xung quanh cách ly để bảo vệ môi trường.
- Di chuyển các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu vực lập quy hoạch về nghĩa trang Tân Trào.

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

Điều 2. 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 Kiến Thụy và các cơ quan liên quan công bố công khai Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy được duyệt theo quy định.
- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy 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; kết nối đồng bộ giao thông và hạ tầng kỹ thuật; 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.

2. Giao Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy 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 Kiến Thụy 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**



(Signature)
Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp
Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy

(kèm theo Quyết định số **1538** /QĐ-UBND ngày **20**/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 Tân Trào (giai đoạn 1) được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số **1538** /QĐ-UBND ngày **20**/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 Kiến Thụy 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 tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy.

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 Tân Trào và xã Kiến Quốc, Huyện Kiến Thụy.
- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: giáp các khu đất sản xuất nông nghiệp xã Tân Trào; cụm công nghiệp Tân Trào và các khu dân cư hiện hữu thôn Đa Ngư, xã Tân Trào; giáp tuyến đường nối từ đường tỉnh 354 đến đường bộ ven biển (tuyến đường đang được đầu tư xây dựng). Phía Nam: giáp sông Văn Úc và các khu đất sản xuất nông nghiệp ven sông Văn Úc. Phía Tây: giáp kênh Đồng Théo và các khu đất sản xuất nông nghiệp. Phía Đông: giáp khu đất sản xuất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu thôn Đa Ngư, xã Tân Trào.

b. Quy mô

Theo QHTP-1516, 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 Tân Trào là 500ha-550ha (bao gồm cả diện tích đất Khu công nghiệp trong đô thị và diện tích đất Khu công nghiệp ngoài đô thị).

Trong đó, Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch Khu công nghiệp Tân Trào (giai đoạn 1) là **252,10ha**. Bao gồm:

+ Diện tích khu công nghiệp nằm trong đô thị Tả sông Văn Úc hiện trạng: **226,79ha**.

+ Diện tích ngoài khu công nghiệp nằm ngoài đô thị Tả sông Văn Úc hiện trạng: **25,31ha** (giao thông và cảng).

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: là khu công nghiệp tổng hợp, định hướng khu công nghiệp sinh thái đa ngành, công nghiệp công nghệ cao, 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: Bao gồm khu sản xuất công nghiệp (công trình năng lượng, công trình công nghiệp nhẹ,...), kho bãi, khu đất dịch vụ, khu hạ tầng kỹ thuật, cây xanh chuyên dụng; cảng...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 Tân Trào (giai đoạn 1), được phân bổ như sau:

- Đất Khu công nghiệp diện tích 226,79ha, trong đó:

+ Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 156,75ha chiếm 69,12% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 3,60 ha chiếm 1,59% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, cơ sở lưu trú, Trụ sở làm việc của lực lượng Công an, PCCC...có tầng cao tối đa là 09 tầng và 01 tầng hầm là bãi đỗ xe.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 3,23 ha chiếm 1,42% 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 0,28ha chiếm 0,12%.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 24,77 ha chiếm 10,92% 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 1,04 ha chiếm 0,46% 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 di tích, tôn giáo: có tổng diện tích 0,46 ha là điểm di tích, tôn giáo nằm trong ranh giới quy hoạch.

+ Đất nghĩa trang: có tổng diện tích là 3,12 ha chiếm tỷ lệ 1,38% diện tích nghiên cứu là khu nghĩa trang tập trung của xã Tân Trào.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 33,54 ha chiếm 14,79% tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch. Trong đó, đất giao thông trong khu công nghiệp có diện tích 25,20 ha chiếm 11,11% tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch.

- Đất ngoài Khu công nghiệp diện tích 25,31 ha, trong đó:

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 22,67 ha là đất xây dựng cảng theo quy định.

+ Đất giao thông: có diện tích khoảng 2,55 ha là tuyến đường tỉnh 363 ra phà Dương Áo.

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 (tầng)		HSSDDĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
					Tối đa	Tầng hàm		
I	A	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP	226,79					100,00
1	CN	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	156,75					69,12
	A1-CN1		22,75	70,00	05		3,50	
	A2-CN1		28,65	70,00	05		3,50	
	A3-CN1		8,07	70,00	05		3,50	
	A4-CN1		14,71	70,00	05		3,50	
	A5-CN1		21,01	70,00	05		3,50	
	A6-CN1		9,07	70,00	05		3,50	
	A7-CN1		25,07	70,00	05		3,50	
	A11-CN1		15,64	70,00	05		3,50	
	A12-CN1		6,00	70,00	05		3,50	
	A13-CN1		5,78	70,00	05		3,50	
2	DV	Đất khu dịch vụ	3,60					1,59
	A12-DV1		1,91	46,00	09	01	4,14	
	A13-DV1		1,69	46,00	09	01	4,14	
3	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, trạm bơm...)	3,23					1,42
	A3-KT1		1,08	40,00	01		0,40	
	A6-KT1		1,00	40,00	01		0,40	
	A7-KT1		1,15	40,00	01		0,40	
4	P	Bãi đỗ xe	0,28					0,12
	A12-P1	Bãi đỗ xe	0,28					
5	TG	Đất di tích, tôn giáo	0,46					0,20
	A6-TG1		0,06					
	A7-TG1		0,40					
6	NT	Đất nghĩa trang	3,12					1,38
	A6-NT1		3,12					
7	CXCD	Đất Cây xanh chuyên dụng	24,77					10,92
	A3-CXCD1		1,23					
	A6-CXCD1		5,94	5,00	01		0,05	

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		HSSĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
					Tối đa	Tầng hầm		
	A6-CXCD2		0,19					
	A7-CXCD1		4,28					
	A7-CXCD2		1,58					
	A8-CXCD1		2,33					
	A8-CXCD2		0,45					
	A9-CXCD1		2,20					
	A10-CXCD1		1,91					
	A11-CXCD1		3,42					
	A12-CXCD1		0,27					
	A12-CXCD2		0,19					
	A13-CXCD1		0,59					
	A13-CXCD2		0,19					
8	MN	Sông, suối, kênh, rạch	1,04					0,46
	A8-MN1		0,40					
	A12-MN1		0,16					
	A13-MN1		0,48					
9		Đất giao thông	33,54					14,79
9.1		Đất giao thông	25,20					11,11
9.2		Đất giao thông đối ngoại	8,17					
9.3		Hành lang an toàn cầu	0,17					
II		ĐẤT NGOÀI KHU CÔNG NGHIỆP	25,31					
1	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	22,76					
	A14-KT1	Đất cảng	22,76					
2		Đất giao thông	2,55					
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH		252,10					

Chú thích:

MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng tối đa

HS SĐĐ: Hệ số sử dụng đất.

2. Quy định về kiến trúc cảnh quan

- **Khu dịch vụ:** : Khu trung tâm điều hành và dịch vụ được quy hoạch bố trí tại vị trí trung tâm Khu công nghiệp có 01 lối vào chính từ đường nối đường Tỉnh

354 và đường bộ ven biển. Khu vực này là không gian trung tâm tạo điểm nhấn chính của Khu công nghiệp, có các hạng mục công trình quan trọng như khu công trình hành chính quản lý, khu dịch vụ văn phòng cho thuê, khu triển lãm giới thiệu sản phẩm công nghiệp, khu lưu trú của chuyên gia, Trụ sở làm việc của lực lượng Công an, PCCC và các công trình dịch vụ theo quy định của nhà nước, dịch vụ công cộng, tư vấn môi giới hàng hóa, bến bãi, bất động sản.....

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

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

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

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

+ Phân xưởng sản xuất: Công trình nhà công nghiệp 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.

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: 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 tối đa: 3,5 lần.

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 46%;
- Tầng cao tối đa: 09 tầng; tầng hầm: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,14 lần.

- Bố trí quỹ đất tại lô A12-DV1, A13-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.

c. 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 tối đa: 0,4 lần.

d. 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: A12-DV1; A13-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

- Giao thông đường thủy:

+ Phía Nam là sông Văn Úc có tổng chiều dài khoảng 57km, chiều rộng sông từ 200m÷600m, sông cấp II.

+ Quy hoạch cảng Tân Trào - Kiến Thụy (phù hợp với quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050).

- Giao thông đường bộ:

Tuân thủ theo Quyết định số 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”.

+ Đường có lộ giới 50,0m (mặt cắt 1-1).

+ Đường ven đê tả sông Văn Úc có lộ giới 40,0m (mặt cắt 2-2).

+ Đường kết nối giữa đường tỉnh 354 đến Đường bộ ven biển, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có lộ giới 40,0m (mặt cắt 3-3).

+ Đường có lộ giới 30,0m (mặt cắt 4-4).

+ Đường tỉnh 363 (mặt cắt 6-6): Đoạn qua khu vực lập quy hoạch có chiều rộng 55,0m (Lộ giới đường = 25,0m; hành lang bảo vệ kết cấu hạ tầng đường bộ hai bên $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$).

b. Giao thông trong khu công nghiệp

- Đường có lộ giới 27,0m (mặt cắt 5-5), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 15,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 25,0m (mặt cắt 7-7), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 15,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 23,0m (mặt cắt 8-8), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 11,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 22,0m (mặt cắt 9-9), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 15,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$.

- Các đường bao quanh khu công nghiệp có lộ giới 20,0m (mặt cắt 10-10 và mặt cắt 11-11), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 11,0m; Chiều rộng vỉa hè = $6,0\text{m} + 3,0\text{m} = 9,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 13,0m (mặt cắt 12-12), trong đó: Chiều rộng lòng đường = 7,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên = $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Quy hoạch 01 bãi đỗ xe trong khu công nghiệp với diện tích 0,28ha.

(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 khu vực trong đê $\geq +2,52\text{m}$ (Các công trình trong mỗi xí nghiệp có cao độ nền xây dựng $\geq +2,70\text{m}$).

+ Cao độ nền xây dựng ngoài đê: Khu vực ô đất A14 được quy hoạch dạng sân đặt trên hệ cọc bê tông cốt thép với cao độ $\geq +3,1\text{m}$ (Cao độ nền xây dựng sẽ được tính toán cụ thể tại bước lập Dự án đầu tư xây dựng).

b. Thoát nước mưa

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.

- Hướng thoát: Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống, sau đó thoát ra kênh Đồng Thèo, kênh Đa Ngư, kênh quy hoạch sau đó thoát ra sông Văn Úc thông qua các cống dưới đê.

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

+ Cải tạo, nâng cấp kênh Đồng Thèo với chiều rộng từ 28m đến 60m.

+ Cải tạo, nâng cấp kênh Đa Ngư với chiều rộng 23m.

+ Quy hoạch kênh song song ranh giới phía Bắc khu công nghiệp với chiều rộng 30m.

- Đề tả sông Văn Úc:

+ Tuyến đê Tả Văn Úc được giữ nguyên theo tuyến hiện trạng (theo Quyết định số 257/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đê điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình).

+ Cao độ đỉnh đê +4,2m (Cao độ đỉnh đê sẽ được tính toán cụ thể tại bước lập Dự án đầu tư xây dựng toàn tuyến đê).

+ Cống dưới đê: Cống Đồng Thèo, cống Đa Ngư vẫn giữ nguyên; Cải tạo mở rộng cống Kim Sơn, đạt kích thước 2(3.000x3.000).

- Mạng lưới đường công: kích thước D800 đến D2000.

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: Nguồn cấp nước cho khu công nghiệp từ nhà máy nước quy hoạch của khu công nghiệp.

- Công trình đầu mối:

+ Quy hoạch nhà máy nước ở vị trí A7-KT1.

+ Nguồn nước thô cấp cho nhà máy nước được lấy tại sông Đa Độ.

- Mạng lưới đường ống:

+ Quy hoạch tuyến ống cấp nước thô về nhà máy nước, đường kính ống Ø315.

+ Quy hoạch mạng lưới đường ống cấp trong khu công nghiệp với đường kính từ Ø160 đến Ø280.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước chữa cháy chung giữa sản xuất và sinh hoạt.

+ Nguồn nước chữa cháy: Tại các họng cứu hỏa trên các đường ống cấp nước chữa cháy $\geq \text{Ø}110$; ngoài ra nguồn nước chữa cháy kết hợp với kênh xung quanh.

+ Quy hoạch 03 vị trí để xe chữa cháy lấy nước, các vị trí này gần khu vực kênh, mương.

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài nhà và công trình. Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà và công trình được xác định tại các bước tiếp theo của dự án và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

4.1. Cấp năng lượng (cấp điện)

a. Nguồn điện

Quy hoạch TBA 110/22kV KCN Tân Trào, công suất 2x63MVA (theo ngành điện); Giai đoạn đầu lắp đặt máy công suất 40 MVA; Giai đoạn sau hoàn thiện công suất theo quy hoạch ngành điện.

- TBA, trạm cắt:

+ Quy hoạch 14 trạm cắt cấp nguồn cho các khu đất sản xuất công nghiệp.

+ Quy hoạch 05 TBA với công suất từ 320 kVA đến 1800 kVA cấp nguồn cho khu đất dịch vụ, khu đất hạ tầng kỹ thuật.

b. Lưới điện

+ Quy hoạch 01 tuyến đường dây 110kV đi qua khu công nghiệp (theo QHC-323).

+ Lưới trung áp: Từ TBA 110kV của khu vực quy hoạch, cấp nguồn cho các trạm cắt và trạm biến áp quy hoạch bằng tuyến cáp ngầm 22kV-Cu/XLPE/DSTA, tiết diện 3x50mm² đến 3x300mm².

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: Quy hoạch 05 trạm biến áp chiếu sáng 22/0,4kV, công suất 100kVA cấp nguồn chiếu sáng cho khu vực quy hoạch.
- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường; Công suất 115w/đèn; Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I.
- Lưới điện chiếu sáng: Được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 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: Quy hoạch đường ống thu gom nước thải kích thước HDPE-D90 đến HDPE-D500.
- Công trình đầu mối:
 - + 05 trạm bơm dâng.
 - + 01 trạm xử lý nước thải, công suất 8.517 m³/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

- Giữ lại nghĩa trang nhân dân xã Tân Trào, trồng cây xanh xung quanh cách ly để bảo vệ môi trường.
- Di chuyển các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu vực lập quy hoạch về nghĩa trang Tân Trào.

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 Kiến Thụy.
- 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 và tuân thủ quy định tại QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

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

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

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

- 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	-

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

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

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

Điều 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.



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 Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy tại xã Tân Trào, xã Kiến Quốc, huyện Kiến Thụy đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số **1538** /QĐ-UBND ngày **20** /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 Kiến Thụy 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 Kiến Thụy 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 Tân Trào (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy 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 Kiến Thụy;
- UBND xã Tân Trào.
- UBND Xã Kiến Quốc.