

Số: ~~1540~~ /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 Ngũ Phúc (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 7173/BXD-QHKT ngày 31/12/2024 của Bộ Xây dựng về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Ngũ Phúc, huyện Kiến Thụy;

Căn cứ Văn bản số 114/BKHĐT-QLKKT ngày 06/01/2025 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 Ngũ Phúc, 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 Ngũ Phúc (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 1946/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 Ngũ Phúc (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 Ngũ Phúc (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 Ngũ Phúc và xã Kiến Quốc, huyện Kiến Thụy.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp và dân cư xã Ngũ Phúc và xã Kiến Quốc, giáp tuyến đường nối từ đường tỉnh 354 đến đường bộ ven biển (tuyến đường đang được đầu tư xây dựng); Phía Tây Nam: giáp đê và bãi bồi ven sông Văn Úc; Phía Tây Bắc: giáp dân cư thôn Mai Dương và xã An Thọ; Phía Đông: giáp đất nông nghiệp xã Kiến Quốc, giáp 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 Ngũ Phúc là 450 - 500ha (bao gồm cả diện tích đất Khu công nghiệp trong đê và diện tích đất Khu công nghiệp ngoài đê).

Trong đó, Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch Khu công nghiệp Ngũ Phúc (giai đoạn 1) nằm trong đê Tả sông Văn Úc hiện trạng là **238,60ha**. Bao gồm:

- Diện tích khu công nghiệp: **236,87ha**.

- Diện tích đất nghiên cứu đầu nối giao thông, đất tôn giáo: **1,73ha**.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu công nghiệp đa ngành, định hướng khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp công nghệ cao (điện tử, điện lạnh, thiết bị điện,...), 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: 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

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 238,60ha, bao gồm:

+ Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 172,52ha chiếm 72,83% tổng diện tích khu công nghiệp là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bên bãi.

+ Đất khu dịch vụ, công cộng: có tổng diện tích 7,91ha chiếm 3,34% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, cơ sở lưu trú, Trụ sở lực lượng công an, đảm bảo an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn... có tầng cao tối đa là 12 tầng và 01 tầng hầm là bãi đỗ xe.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 28,62ha chiếm 12,08% tổng diện tích khu công nghiệp, đảm bảo diện tích theo QCVN 01:2021/BXD là cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly đường điện, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật...

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: có tổng diện tích 2,63ha chiếm 1,11% tổng diện tích khu công nghiệp. là đất xây dựng 01 trạm biến 110kV Ngũ Phúc; 01 Trạm bơm tăng áp; 01 trạm xử lý nước thải.

+ Đất giao thông: ngoài ô quy hoạch có diện tích khoảng 25,19ha chiếm 10,63% tổng diện tích khu công nghiệp.

- Đất ngoài khu công nghiệp:

+ Đất giao thông đầu nối từ khu công nghiệp đến đường tỉnh 354 có quy mô 1,12ha

+ Đất di tích, tôn giáo: có tổng diện tích 0,61ha là chùa Mai Dương nằm trong ranh giới quy hoạch.

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	Khu công nghiệp	236,87	100,00	
1	Đất công nghiệp	172,52	72,83	
2	Đất cây xanh	28,62	12,08	≥ 10%

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%) Theo QCVN 01:2021/BXD
3	Đất dịch vụ, công cộng	7,91	3,34	
4	Đất hạ tầng	2,63	1,11	$\geq 1\%$
5	Đất giao thông	25,19	10,63	
a	Bãi đỗ xe	1,07	0,45	
b	Đường giao thông	24,12	10,18	$\geq 10\%$
II	Đầu nối giao thông	1,12		
III	Đất tôn giáo	0,61		
IV	Tổng diện tích nghiên cứu	238,60		

Ghi chú:

Khu công nghiệp Ngũ Phúc (Giai đoạn 1) có tỷ lệ tổng diện tích cây xanh >10%, giao thông >10%, Đất khu kỹ thuật > 1% , đáp ứng tỉ lệ theo quy định tại bảng Bảng 2.6: QCVN 01:2021/BXD. Tỷ lệ tối thiểu tổng diện tích đất cây xanh, giao thông (bao gồm cả bãi đỗ xe), các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp đạt 27,16%>25% đạt tiêu chí khu công nghiệp sinh thái (theo điều 37 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ).

4.2. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
I	Khu công nghiệp		236,87				100,00
1.1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (Bao gồm đất xây dựng công trình dịch vụ, hành chính của từng nhà máy, cơ sở sản xuất)		172,52				72,83
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-1	21,59	70,00 60,00	5,00 9,00	3,50 5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-2	5,14	70,00 60,00	5,00 9,00	3,50 5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-3	14,39	70,00 60,00	5,00 9,00	3,50 5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-4	24,36	70,00 60,00	5,00 9,00	3,50 5,40	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-5	24,54	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-6	4,34	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-7	4,18	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-8	19,05	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-9	47,25	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-10	7,68	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
1.2	Đất cây xanh		28,62				12,08
	Lô cây xanh	CX-1	4,08	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-2	4,08	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-3	2,02	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-4	4,81	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-5	5,23	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-6	0,29	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-7	2,89	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-8	1,08	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-9	1,62	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-10	2,52	5,00	1,00	0,05	
1.3	Đất dịch vụ, công cộng		7,91				3,34
	Lô dịch vụ, công cộng (điều hành, dịch vụ)	DV,CC-01	1,63	70,00	12,00	8,40	
	Lô dịch vụ, công cộng (dịch vụ; trụ sở đội PCCC và CHCN)	DV,CC-02	3,30	70,00	12,00	8,40	
	Lô dịch vụ, công cộng (dịch vụ, cơ sở lưu trú)	DV,CC-03	2,98	70,00	12,00	8,40	
1.4	Đất hạ tầng		2,63				1,11
	Trạm biến áp 110KV và Trạm bơm tăng áp	HTKT-01	1,27	70,00	5,00	3,50	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Trạm xử lý nước thải (Bao gồm trạm xử lý và hồ sơ cố)	HTKT-02	1,36	70,00	5,00	3,50	
1.5	Đường giao thông		25,19				10,63
a	Bãi đỗ xe		1,07				0,45
		P-01	0,30				
		P-02	0,50				
		P-03	0,27				
b	Đường giao thông		24,12				10,18
II	Đầu nối GT		1,12				
III	Đất tôn giáo		0,61				
IV	Tổng diện tích nghiên cứu		238,60				

4.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu đạt được

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

- Mật độ xây dựng tối đa: quy định chung 60-70%; (Mật độ cụ thể cho từng ô đất tùy theo diện tích áp dụng theo QCVN 01: 2021/BXD và theo quy định cụ thể tại hồ sơ bản vẽ)

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

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 70,0%.
- Tầng cao tối đa: 12 tầng; tầng hầm tối đa: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 8,4 lần.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất dịch vụ công cộng tuân thủ theo Bảng 2.10 của QCVN 01:2021/BXD.

c. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%;
- Tầng cao tối đa: 05 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 lần.

4.4. 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: DV,CC-1; DV,CC-2; DV,CC-3).
- Công trình hạ tầng ngầm trong khu vực được xác định trong phần đất xây dựng công trình hạ tầng (ký hiệu: HTKT-1, HTKT-2).

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

- **Khu dịch vụ:** Khu đất dịch vụ, công cộng được quy hoạch bố trí tại vị trí trung tâm Khu công nghiệp có 02 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 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. Ngoài ra, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở lực lượng phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn theo quy định.

- **Khu nhà máy sản xuất:** 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 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 theo QCVN 01:2021/BXD.

- **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

- Giao thông đường thủy: Phía Nam là sông Văn Úc có tổng chiều dài khoảng 57km, chiều rộng sông từ 200m ÷ 600m, quy hoạch sông cấp II. Quy hoạch cảng trên sông Văn Úc, cảng phục vụ khu công nghiệp Ngũ Phúc và vùng phụ cận.

- Giao thông đường bộ:

Hệ thống giao thông trong khu vực nghiên cứu được nối với tuyến đường quy hoạch nối đường tỉnh 354 với đường bộ ven biển và tuyến đường cạnh đê tả sông Văn Úc.

+ Đường nối đường tỉnh 354 với đường bộ ven biển (mặt cắt 2-2), chiều rộng lộ giới $B=40,0\text{m}$ (lòng đường $2 \times 11,5\text{m}=23,0\text{m}$; hè đường $2 \times 7,0\text{m}=14,0\text{m}$; dải phân cách giữa $3,0\text{m}$).

+ Đường cạnh đê tả sông Văn Úc (mặt cắt 2-2), chiều rộng lộ giới $B=40,0\text{m}$ (lòng đường $2 \times 11\text{m}=22,0\text{m}$; hè đường $2 \times 7,0\text{m}=14,0\text{m}$; dải phân cách giữa $4,0\text{m}$).

b. Giao thông trong ranh giới quy hoạch

- Đường chính khu vực:

+ Mặt cắt 1-1: chiều rộng lộ giới $B=49,0\text{m}$ (lòng đường $2 \times 11,0\text{m}=22,0\text{m}$; hè đường $2 \times 6,0\text{m}=12,0\text{m}$; dải phân cách giữa bố trí kênh nước $15,0\text{m}$).

+ Mặt cắt 2-2: chiều rộng lộ giới $B=40,0\text{m}$ (lòng đường $2 \times 11,5\text{m}=23,0\text{m}$; hè đường $2 \times 7,0\text{m}=14,0\text{m}$; dải phân cách giữa $3,0\text{m}$).

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 3-3: chiều rộng lộ giới $B=37,0\text{m}$ (lòng đường $2 \times 11,0\text{m}=22,0\text{m}$; hè đường $2 \times 6,0\text{m}=12,0\text{m}$; dải phân cách giữa $3,0\text{m}$).

- Đường nội bộ khu công nghiệp:

+ Mặt cắt 4-4: chiều rộng lộ giới $B=20,0\text{m}$ (lòng đường $11,0\text{m}$; hè đường $3,0 + 6,0\text{m} = 9,0\text{m}$).

+ Mặt cắt 5-5: chiều rộng lộ giới $B=23,0\text{m}$ (lòng đường $11,0\text{m}$; hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$).

- Vía hè lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 03 bãi đỗ xe có tổng diện tích $S=1,07\text{ha}$.

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

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

- Cao độ tim đường trong phạm vi ranh giới dự án dao động từ $2,30 \div 2,52\text{m}$. San nền trong các lô công nghiệp đảm bảo lớn hơn hoặc bằng cao độ nền xây dựng không chế của dự án.

- San nền đảm bảo khớp nối với các khu vực xung quanh dự án, đảm bảo tiêu thoát nước nhanh.

- Đối với lô đất cây xanh giáp ranh giới đề xuất giải pháp san gạt taluy khớp nối với cao độ hiện trạng.

- Thiết kế san nền cho khu vực nghiên cứu là san nền trong các lô đất. Khối lượng san nền hoàn toàn độc lập với khối lượng của các hạng mục khác (giao thông, cấp thoát nước...).

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với chênh cao giữa 2 đường đồng mức đảm bảo thoát nước mặt theo nguyên tắc tự chảy, sau này khi nhà đầu tư thứ cấp vào sẽ hoàn thiện sân vườn, tạo độ dốc và xây dựng hệ thống thu gom nước mưa để thoát ra hệ thống thu gom nước dọc đường.

- Các lô đất được san nền với độ dốc hướng ra các tuyến đường bao quanh lô.

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng với nước thải.

- Hướng thoát nước mưa: Nước mặt từ các lô đất nhà máy, cây xanh, đường giao thông được thu thoát vào hệ thống cống thoát nước mưa trên tuyến đường giao thông trục chính sau đó thoát vào tuyến kênh 30m phía Bắc khu công nghiệp (Kênh Ngũ Phúc) rồi thoát ra sông Văn Úc qua hai cửa cống Mai Dương và cửa cống Đồng Thео.

- Quy hoạch đường cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 đến D2000; cống hộp BxH=2000x2000; cống qua đường BxH=3x(2500x2500). Vị trí các cống được chôn ngầm dọc theo đường quy hoạch.

b. Kênh, mương thuỷ lợi

- Kênh quy hoạch 30m phía Bắc (Kênh Ngũ Phúc) là tuyến kênh thu gom toàn bộ nước mưa của lưu vực phía Bắc khu công nghiệp (đặc biệt là tuyến kênh Trung Thuỷ Nông), thông qua kênh Mai Dương (phía Tây đổ ra sông Văn Úc qua cống Mai Dương), kênh Đồng Thео (phía Đông đổ ra sông Văn Úc qua cống Đồng Thео).

- 05 tuyến cống tiêu thoát qua đê Văn Úc: Cống Mai Dương, cống Đáy, cống Xuân Quan, cống Hoà Bình và cống Đồng Thео giai đoạn 1 giữ nguyên theo hiện trạng, trong đó cống Mai Hương, cống Đồng Thео là hai tuyến cống thoát nước chính. Giai đoạn sau sau khi tuyến đê Văn Úc điều chỉnh hướng tuyến sẽ điều chỉnh lại vị trí 03 cống: Cống Đáy, cống Xuân Quan, cống Hoà Bình.

c. Đê tả sông Văn Úc

Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Ngũ Phúc (giai đoạn 1) nằm hoàn toàn trong đê tả sông Văn Úc hiện trạng, đảm bảo quy định về phạm vi bảo vệ đê điều theo Quyết định số 501/QĐ-BNN-TCTL ngày 20/3/2024 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường); giữ nguyên đê tả sông Văn Úc hiện trạng.

Việc di chuyển đê tả sông Văn Úc để thực hiện Khu công nghiệp Ngũ Phúc (giai đoạn 2) sẽ được nghiên cứu sau khi đồ án Quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đê điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình điều chỉnh kỳ này được phê duyệt (hiện nay Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đang tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch này), các quy định pháp luật về đê điều; phù hợp với QHC-323 và QHTP-1516.

5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn đầu: từ nhà máy nước Cầu Nguyệt (công suất dự kiến $120.000\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$)

+ Giai đoạn sau: kết hợp với nguồn cấp từ nhà máy nước Hưng Đạo (công suất dự kiến $300.000\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$)

- Công trình đầu mối: Xây dựng trạm bơm tăng áp công suất $1.700\text{m}^3/\text{h}$ cấp nước cho khu công nghiệp Ngũ Phúc.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống cấp nước trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế mạng vòng để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

+ Lắp đặt tuyến ống D300 từ điểm đề xuất đầu nối cấp nước (từ nhà máy nước Cầu Nguyệt tới) dẫn vào trạm bơm tăng áp của khu công nghiệp

+ Lắp đặt các tuyến ống có đường kính D300 ÷ DN280 từ trạm bơm tăng áp dọc các trục đường đến các vị trí tiêu thụ.

- 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 có đường kính khoảng từ DN160 – DN355mm; ngoài ra nguồn nước chữa cháy kết hợp với kênh xung quanh.

+ Bố trí 12 vị trí lấy nước chữa cháy gần khu vực kênh nước phía Bắc và hai tuyến kênh hở dọc trục giao thông chính của khu công nghiệp.

+ 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.

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

a. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp điện:

+ Giai đoạn đầu: Dự kiến nguồn cấp từ Trạm biến áp (TBA) 110/22kV khu công nghiệp Ngũ Phúc công suất (1x63) MVA.

+ Giai đoạn sau: Căn cứ QHTP-1516 thì dự kiến đến năm 2030, TBA 110kV khu công nghiệp Ngũ Phúc có công suất 2x63MVA. Do nhu cầu thực tế các khu công nghiệp trên địa bàn ngày càng nhiều dự án cần đáp ứng công suất lớn, nên đề xuất nâng công suất TBA 110/22kV khu công nghiệp Ngũ Phúc lên (3x63)MVA. Trong đồ án quy hoạch có dự phòng quỹ đất bổ sung lắp thêm từ 2-3 máy 63 MVA trong trường hợp phát sinh nhu cầu.

- TBA, trạm cắt:

+ Xây dựng TBA 110/22kV khu công nghiệp Ngũ Phúc, công suất (3x63)MVA. Vị trí tại khu HTKT-01, diện tích khoảng 1,0ha.

+ Quy hoạch 04 trạm cắt, 17 tủ trung thế/tủ điện RMU để cấp nguồn cho các khu đất sản xuất công nghiệp, nguồn cấp cho các trạm cắt, tủ điện RMU được lấy từ TBA 110/22kV quy hoạch. Mỗi khu đất sản xuất công nghiệp có thể có 1 hoặc nhiều nhà đầu tư nên căn cứ vào tình hình thực tế mà số lượng điểm đầu nối sẽ phụ thuộc vào số lượng khách hàng (1 khách hàng/1 điểm đầu nối) và mỗi điểm đầu nối sử dụng 1 tủ RMU cấp nguồn cho khách hàng, vị trí điểm đầu nối phụ thuộc vào yêu cầu của khách hàng và đặt ngoài hàng rào của nhà đầu tư.

+ Quy hoạch 05 TBA với công suất từ 250kVA đến 1000kVA cấp nguồn cho khu đất dịch vụ, khu đất hạ tầng kỹ thuật.

- Lưới cao áp:

+ Xây dựng tuyến điện 110kV từ TBA 220/110kV An Lão cấp điện cho TBA 110/22kV khu công nghiệp Ngũ Phúc. Tiết diện dây dẫn AC 2x300mm², chiều dài khoảng 1876m.

+ Xây dựng tuyến điện 110kV từ Nhà máy điện Hải Phòng cấp điện cho TBA 110/22kV khu công nghiệp Ngũ Phúc. Tiết diện dây dẫn AC 2x300mm², chiều dài khoảng 2996m.

- Lưới trung áp: Từ TBA 110kV của khu vực quy hoạch, cấp nguồn cho các trạm cắt và trạm biến áp quy hoạch cho các nhà máy xí nghiệp, khu đầu mối kỹ thuật và chiếu sáng bằng tuyến cáp ngầm 22kV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 240mm².

b. Quy hoạch chiếu sáng

- Nguồn cấp: Quy hoạch 3 TBA chiếu sáng 22/0,4kV, công suất 320kV cấp nguồn chiếu sáng cho khu vực quy hoạch.

- Giải pháp chiếu sáng:

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

+ Đèn chiếu sáng: Dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện có công suất từ 115 -150W/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 4x25mm² đến 4x6 mm².

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.

- Quy hoạch đường ống thu gom nước thải kích thước HDPE-D300 đến HDPE-D500. Các đường ống thu gom nước thải được chôn ngầm dọc theo đường quy hoạch. Độ sâu chôn ống tối thiểu (tính đến đỉnh ống): Tại khu vực không có xe cơ giới qua lại là 0,3m; khu vực có xe cơ giới qua lại là 0,7m.

- Quy hoạch 04 trạm bơm nhằm làm giảm độ sâu chôn ống và giúp bơm đẩy nước thải về trạm xử lý.

- Trạm xử lý nước thải:

- + Phân làm 01 vùng để xử lý nước thải tương ứng với 01 trạm xử lý nước thải.
- + Quy hoạch trạm xử lý nước thải số 1, diện tích 1,35ha, công suất 9.500m³/ngày-đêm, vị trí tại lô HTKT-02, trạm xử lý được bố trí dải cây xanh cách ly 10m.

- Nước thải phải được xử lý đạt cột A, giá trị C của QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.

- Hướng thoát nước thải:

- + Trạm xử lý số 1: Nước thải sau khi được xử lý sẽ thoát ra sông Văn Úc.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- Phân loại CTR ngay từ nguồn: CTR công nghiệp phân loại thành chất thải rắn thông thường và chất thải rắn nguy hại; CTR sinh hoạt phân loại thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày).

- CTR sinh hoạt sẽ được thu gom đưa về khu xử lý CTR tập trung của thành phố để xử lý.

- CTR công nghiệp và chất thải nguy hại sẽ thuê các đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo các quy định hiện hành tại khu xử lý CTR của thành phố.

c. Nghĩa trang, nghĩa địa

- Di chuyển các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu vực lập quy hoạch về nghĩa trang của huyện Kiến Thụy.

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 Kiến Thụy; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ của các tổ chức, cá nhân hoạt động trong khu vực quy hoạch.

- Phương thức:

+ Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động theo chuẩn mạng GPON, (Gigabit-capable Passive Optical Networks) – Mạng quang thụ động tốc độ Gigabit.

+ Sử dụng dịch vụ viễn thông FTTH (Fiber To The Home) đây là mạng viễn thông băng thông rộng sử dụng công nghệ cáp quang để cung cấp các dịch vụ tốc độ cao được nối đến tận công trình.

+ Đường truyền dữ liệu đảm bảo được các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong tương lai.

- Quy hoạch đường ống luôn đặt sẵn với số lượng 2 ống HDPE, đường kính ống D110. Độ chôn sâu tối thiểu đến lớp ống nhựa trên cùng: Đối với cống cáp đặt dưới hè 500 mm; đối với cống cáp đặt dưới đường 700 mm.

- Trạm thu phát sóng (BTS): Được xác định trên cơ sở bán kính cung cấp không lớn hơn 400m. Trong đồ án quy hoạch đã xác định các khu vực cần cung cấp và bố trí 18 trạm BTS đảm bảo phục vụ theo bán kính, phủ sóng toàn bộ diện tích của khu vực quy hoạch. Ngoài ra, căn cứ vào biến động dân cư khu vực quy hoạch, các nhà mạng sẽ lắp đặt thêm trạm BTS. Các trạm BTS này được bố trí tại khu vực cây xanh.

- Bố trí các hố ga kéo cáp thông tin đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng của các nhà đầu tư thứ cấp.

- Quy hoạch 01 tổng đài khu vực.

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 Ngũ Phúc (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy được duyệt theo quy định.

- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Ngũ Phúc (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**



Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

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

(kèm theo Quyết định số ~~1540~~ /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 Ngũ Phúc (giai đoạn 1) được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số ~~1540~~ /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 Ngũ Phúc (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 Ngũ Phúc và xã Kiến Quốc, huyện Kiến Thụy.
- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp và dân cư xã Ngũ Phúc và xã Kiến Quốc, giáp tuyến đường nối từ đường tỉnh 354 đến đường bộ ven biển (tuyến đường đang được đầu tư xây dựng); Phía Tây Nam: giáp đê và bãi bồi ven sông Văn Úc; Phía Tây Bắc: giáp dân cư thôn Mai Dương và xã An Thọ; Phía Đông: giáp đất nông nghiệp xã Kiến Quốc, giáp 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 Ngũ Phúc là 450 - 500ha (bao gồm cả diện tích đất Khu công nghiệp trong đê và diện tích đất Khu công nghiệp ngoài đê).

Trong đó, Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch Khu công nghiệp Ngũ Phúc (giai đoạn 1) nằm trong đê Tả sông Văn Úc hiện trạng là **238,60ha**. Bao gồm:

- Diện tích khu công nghiệp: **236,87ha**.
- Diện tích đất nghiên cứu đầu nối giao thông, đất tôn giáo: **1,73ha**.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu công nghiệp đa ngành, định hướng khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp công nghệ cao (điện tử, điện lạnh, thiết bị điện,...), 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: Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi, khu dịch vụ, khu hạ tầng kỹ thuật, cây xanh chuyên dụng.. và hệ thống giao thông, bãi đỗ xe.

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

1. Quy định về sử dụng đất

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 238,60ha, bao gồm:

+ Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 172,52ha chiếm 72,83% tổng diện tích khu công nghiệp là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ, công cộng: có tổng diện tích 7,91ha chiếm 3,34% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, cơ sở lưu trú, Trụ sở lực lượng công an, đảm bảo an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn... có tầng cao tối đa là 12 tầng và 01 tầng hầm là bãi đỗ xe.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 28,62ha chiếm 12,08% tổng diện tích khu công nghiệp, đảm bảo diện tích theo QCVN 01:2021/BXD là cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly đường điện, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật...

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: có tổng diện tích 2,63ha chiếm 1,11% tổng diện tích khu công nghiệp. là đất xây dựng 01 trạm biến 110kv Ngũ Phúc; 01 Trạm bơm tăng áp; 01 trạm xử lý nước thải.

+ Đất giao thông: ngoài ô quy hoạch có diện tích khoảng 25,19ha chiếm 10,63% tổng diện tích khu công nghiệp.

- Đất ngoài khu công nghiệp:

+ Đất giao thông đầu nối từ khu công nghiệp đến đường tỉnh 354 có quy mô 1,12ha

+ Đất di tích, tôn giáo: có tổng diện tích 0,61ha là chùa Mai Dương nằm trong ranh giới quy hoạch.

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
I	Khu công nghiệp		236,87				100,00
1.1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (Bao gồm đất xây dựng công trình dịch vụ, hành chính của từng nhà máy, cơ sở sản xuất)		172,52				72,83
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-1	21,59	70,00 60,00	5,00 9,00	3,50 5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-2	5,14	70,00 60,00	5,00 9,00	3,50 5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-3	14,39	70,00 60,00	5,00 9,00	3,50 5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-4	24,36	70,00	5,00	3,50	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-5	24,54	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-6	4,34	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-7	4,18	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-8	19,05	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-9	47,25	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
	Lô nhà máy, kho tàng	CN-10	7,68	70,00	5,00	3,50	
				60,00	9,00	5,40	
1.2	Đất cây xanh		28,62				12,08
	Lô cây xanh	CX-1	4,08	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-2	4,08	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-3	2,02	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-4	4,81	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-5	5,23	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-6	0,29	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-7	2,89	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-8	1,08	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-9	1,62	5,00	1,00	0,05	
	Lô cây xanh	CX-10	2,52	5,00	1,00	0,05	
1.3	Đất dịch vụ, công cộng		7,91				3,34
	Lô dịch vụ, công cộng (điều hành, dịch vụ)	DV,CC-01	1,63	70,00	12,00	8,40	
	Lô dịch vụ, công cộng (dịch vụ; trụ sở đội PCCC và CHCN)	DV,CC-02	3,30	70,00	12,00	8,40	
	Lô dịch vụ, công cộng (dịch vụ, cơ sở lưu trú)	DV,CC-03	2,98	70,00	12,00	8,40	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
1.4	Đất hạ tầng		2,63				1,11
	Trạm biến áp 110KV và Trạm bơm tăng áp	HTKT-01	1,27	70,00	5,00	3,50	
	Trạm xử lý nước thải (Bao gồm trạm xử lý và hồ sơ cô)	HTKT-02	1,36	70,00	5,00	3,50	
1.5	Đường giao thông		25,19				10,63
a	Bãi đỗ xe		1,07				0,45
		P-01	0,30				
		P-02	0,50				
		P-03	0,27				
b	Đường giao thông		24,12				10,18
II	Đầu nối GT		1,12				
III	Đất tôn giáo		0,61				
IV	Tổng diện tích nghiên cứu		238,60				

2. Quy định về kiến trúc cảnh quan

- **Khu dịch vụ:** Khu đất dịch vụ, công cộng được quy hoạch bố trí tại vị trí trung tâm Khu công nghiệp có 02 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 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. Ngoài ra, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở lực lượng phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn theo quy định.

- **Khu nhà máy sản xuất:** 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 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 theo QCVN 01:2021/BXD.

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

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

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

- Mật độ xây dựng tối đa: quy định chung 60-70%; (Mật độ cụ thể cho từng ô đất tùy theo diện tích áp dụng theo QCVN 01: 2021/BXD và theo quy định cụ thể tại hồ sơ bản vẽ)

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

- Tầng cao tối đa: 5-9 tầng

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

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 70,0%.
- Tầng cao tối đa: 12 tầng; tầng hầm tối đa: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 8,4 lần.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất dịch vụ công cộng tuân thủ theo Bảng 2.10 của QCVN 01:2021/BXD.

c. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%;
- Tầng cao tối đa: 05 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 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 đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm: Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ theo hệ thống (tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm). Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý.

e. Xác định khu vực xây dựng công trình ngầm

- Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình dịch vụ (ký hiệu: DV,CC-1; DV,CC-2; DV,CC-3).

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

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, quy hoạch sông cấp II. Quy hoạch cảng trên sông Văn Úc, cảng phục vụ khu công nghiệp Ngũ Phúc và vùng phụ cận.

- Giao thông đường bộ:

Hệ thống giao thông trong khu vực nghiên cứu được nối với tuyến đường quy hoạch nối đường tỉnh 354 với đường bộ ven biển và tuyến đường cạnh đê tả sông Văn Úc.

+ Đường nối đường tỉnh 354 với đường bộ ven biển (mặt cắt 2-2), chiều rộng lộ giới B=40,0m (lòng đường 2x11,5m=23,0m; hè đường 2 x 7,0m= 14,0m; dải phân cách giữa 3,0m).

+ Đường cạnh đê tả sông Văn Úc (mặt cắt 2-2), chiều rộng lộ giới B=40,0m (lòng đường 2x11m=22,0m; hè đường 2 x 7,0m= 14,0m; dải phân cách giữa 4,0m).

b. Giao thông trong ranh giới quy hoạch:

- Đường chính khu vực:

+ Mặt cắt 1-1: chiều rộng lộ giới B=49,0m (lòng đường 2 x 11,0m=22,0m; hè đường 2 x 6,0m=12,0m; dải phân cách giữa bố trí kênh nước 15,0m).

+ Mặt cắt 2-2: chiều rộng lộ giới B=40,0m (lòng đường 2 x 11,5m=23,0m; hè đường 2 x 7,0m=14,0m; dải phân cách giữa 3,0m).

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 3-3: chiều rộng lộ giới B=37,0m (lòng đường 2 x 11,0m=22,0m; hè đường 2 x 6,0m=12,0m; dải phân cách giữa 3,0m).

- Đường nội bộ khu công nghiệp:

+ Mặt cắt 4-4: chiều rộng lộ giới B=20,0m (lòng đường 11,0m; hè đường 3,0 + 6,0m = 9,0m).

+ Mặt cắt 5-5: chiều rộng lộ giới B=23,0m (lòng đường 11,0m; hè đường 2 x 6,0m = 12,0m).

- Vĩa hè lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 03 bãi đỗ xe có tổng diện tích S=1,07ha.

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

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

- Cao độ tìm đường trong phạm vi ranh giới dự án dao động từ 2,30÷2,52m. San nền trong các lô công nghiệp đảm bảo lớn hơn hoặc bằng cao độ nền xây dựng khống chế của dự án.

- San nền đảm bảo khớp nối với các khu vực xung quanh dự án, đảm bảo tiêu thoát nước nhanh.

- Đối với lô đất cây xanh giáp ranh giới đề xuất giải pháp san gạt taluy khớp nối với cao độ hiện trạng.

- Thiết kế san nền cho khu vực nghiên cứu là san nền trong các lô đất. Khối lượng san nền hoàn toàn độc lập với khối lượng của các hạng mục khác (giao thông, cấp thoát nước...).

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với chênh cao giữa 2 đường đồng mức đảm bảo thoát nước mặt theo nguyên tắc tự chảy, sau này khi nhà đầu tư thứ cấp vào sẽ hoàn thiện sân vườn, tạo độ dốc và xây dựng hệ thống thu gom nước mưa để thoát ra hệ thống thu gom nước dọc đường.

- Các lô đất được san nền với độ dốc hướng ra các tuyến đường bao quanh lô.

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng với nước thải.

- Hướng thoát nước mưa: Nước mặt từ các lô đất nhà máy, cây xanh, đường giao thông được thu thoát vào hệ thống cống thoát nước mưa trên tuyến đường giao thông trục chính sau đó thoát vào tuyến kênh 30m phía Bắc khu công nghiệp (Kênh Ngũ Phúc) rồi thoát ra sông Văn Úc qua hai cửa cống Mai Dương và cửa cống Đồng Thео.

- Quy hoạch đường cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 đến D2000; cống hộp BxH=2000x2000; cống qua đường BxH=3x(2500x2500). Vị trí các cống được chôn ngầm dọc theo đường quy hoạch.

b. Kênh, mương thủy lợi

- Kênh quy hoạch 30m phía Bắc (Kênh Ngũ Phúc) là tuyến kênh thu gom toàn bộ nước mưa của lưu vực phía Bắc khu công nghiệp (đặc biệt là tuyến kênh Trung Thủy Nông), thông qua kênh Mai Dương (phía Tây đổ ra sông Văn Úc qua cống Mai Dương), kênh Đồng Thео (phía Đông đổ ra sông Văn Úc qua cống Đồng Thео).

- 05 tuyến cống tiêu thoát qua đê Văn Úc: Cống Mai Dương, cống Đáy, cống Xuân Quan, cống Hòa Bình và cống Đồng Thео giai đoạn 1 giữ nguyên theo hiện trạng, trong đó cống Mai Hương, cống Đồng Thео là hai tuyến cống thoát nước chính. Giai đoạn sau sau khi tuyến đê Văn Úc điều chỉnh hướng tuyến sẽ điều chỉnh lại vị trí 03 cống: Cống Đáy, cống Xuân Quan, cống Hoà Bình.

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn đầu: từ nhà máy nước Cầu Nguyệt (công suất dự kiến $120.000\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$)

+ Giai đoạn sau: kết hợp với nguồn cấp từ nhà máy nước Hưng Đạo (công suất dự kiến $300.000\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$)

- Công trình đầu mối: Xây dựng trạm bơm tăng áp công suất $1.700\text{m}^3/\text{h}$ cấp nước cho khu công nghiệp Ngũ Phúc.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống cấp nước trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế mạng vòng để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

+ Lắp đặt tuyến ống D300 từ điểm đề xuất đầu nối cấp nước (từ nhà máy nước Cầu Nguyệt tới) dẫn vào trạm bơm tăng áp của khu công nghiệp

+ Lắp đặt các tuyến ống có đường kính D300 ÷ DN280 từ trạm bơm tăng áp dọc các trục đường đến các vị trí tiêu thụ.

- 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 hoả trên các đường ống cấp nước chữa cháy có đường kính khoảng từ DN160 – DN355mm; ngoài ra nguồn nước chữa cháy kết hợp với kênh xung quanh.

+ Bố trí 12 vị trí lấy nước chữa cháy gần khu vực kênh nước phía Bắc và hai tuyến kênh hở dọc trục giao thông chính của khu công nghiệp.

+ 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

a. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp điện:

+ Giai đoạn đầu: Dự kiến nguồn cấp từ Trạm biến áp (TBA) 110/22kV khu công nghiệp Ngũ Phúc công suất (1x63) MVA.

+ Giai đoạn sau: Căn cứ QHTP-1516 thì dự kiến đến năm 2030, TBA 110kV khu công nghiệp Ngũ Phúc có công suất 2x63MVA. Do nhu cầu thực tế các khu công nghiệp trên địa bàn ngày càng nhiều dự án cần đáp ứng công suất lớn, nên đề xuất nâng công suất TBA 110/22kV khu công nghiệp Ngũ Phúc lên (3x63)MVA. Trong đồ án quy hoạch có dự phòng quỹ đất bổ sung lắp thêm từ 2-3 máy 63 MVA trong trường hợp phát sinh nhu cầu.

- TBA, trạm cắt:

+ Xây dựng TBA 110/22kV khu công nghiệp Ngũ Phúc, công suất (3x63)MVA. Vị trí tại khu HTKT-01, diện tích khoảng 1,0ha.

+ Quy hoạch 04 trạm cắt, 17 tủ trung thế/tủ điện RMU để cấp nguồn cho các khu đất sản xuất công nghiệp, nguồn cấp cho các trạm cắt, tủ điện RMU được lấy từ TBA 110/22kV quy hoạch. Mỗi khu đất sản xuất công nghiệp có thể có 1 hoặc nhiều nhà đầu tư nên căn cứ vào tình hình thực tế mà số lượng điểm đấu nối sẽ phụ thuộc vào số lượng khách hàng (1 khách hàng/1 điểm đấu nối) và mỗi điểm đấu nối sử dụng 1 tủ RMU cấp nguồn cho khách hàng, vị trí điểm đấu nối phụ thuộc vào yêu cầu của khách hàng và đặt ngoài hàng rào của nhà đầu tư.

+ Quy hoạch 05 TBA với công suất từ 250kVA đến 1000kVA cấp nguồn cho khu đất dịch vụ, khu đất hạ tầng kỹ thuật.

- Lưới cao áp:

+ Xây dựng tuyến điện 110kV từ TBA 220/110kV An Lão cấp điện cho TBA 110/22kV khu công nghiệp Ngũ Phúc. Tiết diện dây dẫn AC 2x300mm², chiều dài khoảng 1876m.

+ Xây dựng tuyến điện 110kV từ Nhà máy điện Hải Phòng cấp điện cho TBA 110/22kV khu công nghiệp Ngũ Phúc. Tiết diện dây dẫn AC 2x300mm², chiều dài khoảng 2996m.

- Lưới trung áp: Từ TBA 110kV của khu vực quy hoạch, cấp nguồn cho các trạm cắt và trạm biến áp quy hoạch cho các nhà máy xí nghiệp, khu đầu mối kỹ thuật và chiếu sáng bằng tuyến cáp ngầm 22kV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 240mm².

b. Quy hoạch chiếu sáng

- Nguồn cấp: Quy hoạch 3 TBA chiếu sáng 22/0,4kV, công suất 320kV cấp nguồn chiếu sáng cho khu vực quy hoạch.

- Giải pháp chiếu sáng:

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

+ Đèn chiếu sáng: Dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện có công suất từ 115 -150W/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 4x25mm² đến 4x6 mm².

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.

- Quy hoạch đường ống thu gom nước thải kích thước HDPE-D300 đến HDPE-D500. Các đường ống thu gom nước thải được chôn ngầm dọc theo đường

quy hoạch. Độ sâu chôn ống tối thiểu (tính đến đỉnh ống): Tại khu vực không có xe cơ giới qua lại là 0,3m; khu vực có xe cơ giới qua lại là 0,7m.

- Quy hoạch 04 trạm bơm nhằm làm giảm độ sâu chôn ống và giúp bơm đẩy nước thải về trạm xử lý.

- Trạm xử lý nước thải:

- + Phân làm 01 vùng để xử lý nước thải tương ứng với 01 trạm xử lý nước thải.

- + Quy hoạch trạm xử lý nước thải số 1, diện tích 1,35ha, công suất 9.500m³/ngày-đêm, vị trí tại lô HTKT-02, trạm xử lý được bố trí dải cây xanh cách ly 10m.

- Nước thải phải được xử lý đạt cột A, giá trị C của QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.

- Hướng thoát nước thải:

- + Trạm xử lý số 1: Nước thải sau khi được xử lý sẽ thoát ra sông Văn Úc.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- Phân loại CTR ngay từ nguồn: CTR công nghiệp phân loại thành chất thải rắn thông thường và chất thải rắn nguy hại; CTR sinh hoạt phân loại thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày).

- CTR sinh hoạt sẽ được thu gom đưa về khu xử lý CTR tập trung của thành phố để xử lý.

- CTR công nghiệp và chất thải nguy hại sẽ thuê các đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo các quy định hiện hành tại khu xử lý CTR của thành phố.

c. Nghĩa trang, nghĩa địa

- Di chuyển các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu vực lập quy hoạch về nghĩa trang của huyện Kiến Thụy.

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 đầu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn huyện Kiến Thụy; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ của các tổ chức, cá nhân hoạt động trong khu vực quy hoạch.

- Phương thức:

- + Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động theo chuẩn mạng GPON, (Gigabit-capable Passive Optical Networks) – Mạng quang thụ động tốc độ Gigabit.

- + Sử dụng dịch vụ viễn thông FTTH (Fiber To The Home) đây là mạng viễn thông băng thông rộng sử dụng công nghệ cáp quang để cung cấp các dịch vụ tốc độ cao được nối đến tận công trình.

+ Đường truyền dữ liệu đảm bảo được các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong tương lai.

- Quy hoạch đường ống luồn đặt sẵn với số lượng 2 ống HDPE, đường kính ống D110. Độ chôn sâu tối thiểu đến lớp ống nhựa trên cùng: Đối với cống cáp đặt dưới hè 500 mm; đối với cống cáp đặt dưới đường 700 mm.

- Trạm thu phát sóng (BTS): Được xác định trên cơ sở bán kính cung cấp không lớn hơn 400m. Trong đồ án quy hoạch đã xác định các khu vực cần cung cấp và bố trí 18 trạm BTS đảm bảo phục vụ theo bán kính, phủ sóng toàn bộ diện tích của khu vực quy hoạch. Ngoài ra, căn cứ vào biến động dân cư khu vực quy hoạch, các nhà mạng sẽ lắp đặt thêm trạm BTS. Các trạm BTS này được bố trí tại khu vực cây xanh.

- Bố trí các hố ga kéo cáp thông tin đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng của các nhà đầu tư thứ cấp.

- Quy hoạch 01 tổng đài khu vực.

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 Ngũ Phúc (giai đoạn 1), huyện Kiến Thụy tại xã Ngũ Phúc và xã Kiến Quốc, huyện Kiến Thụy đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số **1540** /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 Ngũ Phúc (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 Ngũ Phúc.
- UBND Xã Kiến Quốc.