

Số: 2209/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 26 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (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 3882/BXD-QHKT ngày 22/5/2025 của Bộ Xây dựng cho ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trán Dương – Hòa Bình (khu B), huyện Vĩnh Bảo;

Căn cứ Văn bản số 6945/BTC-ĐTNN ngày 22/5/2025 của Bộ Tài chính cho ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trán Dương – Hòa Bình (khu B), huyện Vĩnh Bảo;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2818-TB/TU ngày 18/6/2025 về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trán Dương – Hòa Bình (khu B), huyện Vĩnh Bảo;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tại Tờ trình số 2618/TTr-BQL ngày 20/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

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

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: thuộc địa giới hành chính xã Trán Dương và xã Hòa Bình, huyện Vĩnh Bảo.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc và phía Đông giáp đê Hữu sông Thái Bình; Phía Tây giáp Khu công nghiệp Trán Dương - Hòa Bình (Khu A); Phía Nam giáp đất nông nghiệp và khu dân cư xã Trán Dương.

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 Trán Dương - Hòa Bình là **800ha-900ha**.

- Dự kiến phân chia Khu công nghiệp Trán Dương - Hòa Bình thành các Khu công nghiệp, trong đó Khu B có quy mô khoảng **364,11ha**.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu công nghiệp tổng hợp (theo mô hình khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ), phát triển bền vững và thân thiện môi trường (*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, mặt nước và giao thông.

4. Phân khu chức năng

Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B) quy mô 364,11ha, bao gồm 02 giai đoạn:

- Giai đoạn 1 có tổng diện tích 229,47 ha trong đó:

+ Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 151,11ha chiếm 65,85 % là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 7,23ha chiếm 3,15% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, khu vực lưu trú, Đội cảnh sát PCCC&CHCN, Trụ sở làm việc của lực lượng công an ANTT; PCCC&CNCH...

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 4,32ha chiếm 1,88 % là đất xây dựng nhà máy xử lý nước sạch, trạm điện và trạm xử lý nước thải.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 29,35ha chiếm 12,79% 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 7,00ha chiếm 3,05 % là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 30,46ha chiếm 13,28%.

- Giai đoạn 2 có tổng diện tích 134,64 ha trong đó:

+ Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 110,79ha chiếm 82,29 % là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 7,12ha chiếm 5,29 % là cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật....

+ Sông, suối, kênh, rạch: có tổng diện tích 4,11ha chiếm 3,05 % là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 12,62ha chiếm 9,36%.

5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

5.1. Bảng cân bằng sử dụng đất

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

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Theo QCVN 01:2021/BXD
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	261,90	71,93	
2	Đất khu dịch vụ	7,23	1,99	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, nhà máy nước, trạm bơm...)	4,32	1,19	$\geq 1\%$
5	Đất cây xanh chuyên dụng	36,47	10,02	$\geq 10\%$
6	Sông, suối, kênh, rạch	11,11	3,04	
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe	43,08	11,83	$\geq 10\%$
	Tổng diện tích	364,11	100,00	

Ghi chú:

Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật tính cho tổng thể khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B), đảm bảo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Tỷ lệ tổng diện tích cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp **25,03% > 25%** đạt tiêu chí xác định khu công nghiệp sinh thái (theo điều 37 Nghị định 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28/5/2022).

Bảng cân bằng sử dụng đất theo từng giai đoạn

STT	Loại đất	GIAI ĐOẠN 1		GIAI ĐOẠN 2		TỔNG	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	151,11	65,85	110,79	82,29	261,90	71,93
2	Đất khu dịch vụ	7,23	3,15	0,00	0,00	7,23	1,99
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, nhà máy nước, trạm bơm.....)	4,32	1,88	0,00	0,00	4,32	1,19
5	Đất cây xanh chuyên dụng	29,35	12,79	7,12	5,3	36,47	10,02
6	Sông, suối, kênh, rạch	7,00	3,05	4,11	3,05	11,11	3,04
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe	30,46	13,28	12,62	9,36	43,08	11,83
	Tổng diện tích	229,47	100,00	134,64	100,00	364,11	100,00

5.2. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	HS SĐĐ tối đa (lần)
I		Giai đoạn 1	229,47					
1.1	CN	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	151,11					
	A1-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	17,84	70,00	1	5	-	3,50
	A2-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	10,64	70,00	1	5	-	3,50
	A3-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	20,18	70,00	1	5	-	3,50
	A4-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	8,50	70,00	1	5	-	3,50
	A4-CN2	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	10,66	70,00	1	5	-	3,50
	A4-CN3	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	21,40	70,00	1	5	-	3,50
	A5-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	14,94	70,00	1	5	-	3,50
	A6-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	16,03	70,00	1	5	-	3,50
	A7-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	23,05	70,00	1	5	-	3,50
	A7-CN2	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	2,61	70,00	1	5	-	3,50
	A8-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	5,26	70,00	1	5	-	3,50
1.2	DV	Đất khu dịch vụ	7,23					
	A1-DV1	Đất khu dịch vụ	4,17	40,00	1	15	1	6,00
	A7-DV1	Đất khu dịch vụ và Đội cảnh sát PCCC&CHCN	2,56	40,00	1	5	-	2,00
	A7-DV2	Trụ sở làm việc của lực lượng công an ANTT; PCCC&CNCH	0,50	40,00	1	5	-	2,00
1.3	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, trạm bơm.....)	4,32					
	A4-KT1	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,32	40,00	1	2	-	0,80
1.4	CXCD	Đất Cây xanh chuyên dụng	29,35					
	A1-CXCD1	Cây xanh công viên	3,50	-	-	-	-	-
	A2-CXCD1	Cây xanh công viên	1,69	-	-	-	-	-
	A3-CXCD1	Cây xanh công viên	1,45	-	-	-	-	-
	A3-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,96	-	-	-	-	-
	A3-CXCD3	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,28	-	-	-	-	-
	A4-CXCD1	Cây xanh công viên	9,23	-	-	-	-	-
	A4-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	1,74	-	-	-	-	-
	A4-CXCD3	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,31	-	-	-	-	-
	A5-CXCD1	Cây xanh công viên	0,28	-	-	-	-	-
	A6-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,88	-	-	-	-	-
	A7-CXCD1	Cây xanh công viên	8,05	-	-	-	-	-

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	HS SDD tối đa (lần)
	A7-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,80	-	-	-	-	-
	A8-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,18	-	-	-	-	-
1.5	MN	Sông, suối, kênh, rạch	7,00					
	A3-MN1	Kênh quy hoạch	0,59	-	-	-	-	-
	A4-MN1	Kênh quy hoạch	3,59	-	-	-	-	-
	A4-MN2	Kênh quy hoạch	0,62	-	-	-	-	-
	A7-MN1	Kênh quy hoạch	2,20	-	-	-	-	-
1.6	P	Đất bãi đỗ xe	0,83					
	A1-P	Đất bãi đỗ xe	0,83					
1.7		Đất giao thông	29,63					
II		Giai đoạn 2	134,64	70,00	1	5	-	3,50
2.1	CN	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	110,79	70,00	1	5	-	3,50
	A9-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	9,38	70,00	1	5	-	3,50
	A10-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	6,32	70,00	1	5	-	3,50
	A11-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	13,96	70,00	1	5	-	3,50
	A12-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	9,67	70,00	1	5	-	3,50
	A12-CN2	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	9,26	70,00	1	5	-	3,50
	A13-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	24,33	70,00	1	5	-	3,50
	A13-CN2	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	15,49	70,00	1	5	-	3,50
	A14-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	11,74	70,00	1	5	-	3,50
	A14-CN2	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	10,64	5,00	1	1	-	0,05
2.2	CXCD	Đất Cây xanh chuyên dụng	7,12	-	-	-	-	-
	A9-CXCD1	Cây xanh công viên	1,52	-	-	-	-	-
	A11-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,32	-	-	-	-	-
	A12-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,92	-	-	-	-	-
	A13-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	1,50	-	-	-	-	-
	A13-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	1,26	-	-	-	-	-
	A14-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	1,00					
	A14-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,60	-	-	-	-	-
2.3	MN	Sông, suối, kênh, rạch	4,11	-	-	-	-	-
	A13-MN1	Kênh quy hoạch	2,53					
	A14-MN1	Kênh quy hoạch	1,58					
2.4		Đất giao thông	12,62					
		Tổng diện tích lập quy hoạch	364,11					

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

5.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu đạt được

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 70% (Mật độ xây dựng cụ thể cho từng ô đất tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và quy định cụ thể tại hồ sơ bản vẽ);

- Tầng cao tối đa: 5 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 lần.

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

- Bố trí quỹ đất tại lô A1-DV1, A7-DV1, A7-DV1 để xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, thiết chế công đoàn, lưu trú, Đội cảnh sát PCCC &CHCN ...để phục vụ cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp theo quy định. (Trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và cứu nạn cứu hộ được bố trí tại lô A7-DV1 và A7-DV2).

KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	MĐXD tối đa	TẦNG CAO		HSSDD tối đa (lần)
		(%)	(tầng tối đa)	(tầng hầm)	
A1-DV1	4,17	40,00	15	1	6,00
A7-DV1	2,56	40,00	5	-	2,00
A7-DV2	0,50	40,00	5	-	2,00

- Mật độ xây dựng tối đa: 46,0%.

- Tầng cao tối đa: 15 tầng; tầng hầm tối đa: 01 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 06 lần.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất dịch vụ công cộng tuân thủ theo Bảng 2.10 Quy chuẩn 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: 02 tầng;

- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

5.3.4. Đất cây xanh chuyên dụng

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

5.4. Xác định chỉ giới xây dựng công trình

Khoảng lùi của các công trình phải tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Quy định khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) trong khu công nghiệp từ 3,0m-6,0m, quy định cụ thể khi trong đồ án quy hoạch chi tiết dự án và thiết kế đô thị; đối

với các đường giao thông tiếp giáp dải cây xanh cách ly thì không quy định khoảng lùi công trình xây dựng.

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

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

- Hệ thống giao thông ngầm: Bố trí các hầm ngầm dưới khu vực xây dựng công trình dịch vụ.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

+ Dọc theo các trục đường giao thông bố trí các hào kỹ thuật để chứa hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc...

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

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

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

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

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

5.5.2. Xác định khu vực xây dựng công trình ngầm

Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình dịch vụ: ký hiệu: A1-DV1 với quy mô 01 tầng hầm. Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm: ký hiệu: A4-KT1.

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

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

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

Khu đất bố trí cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo được xác định cụ thể trong quá trình đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, quá trình thu hút đầu tư đảm bảo theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ và Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị.

+ 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 01-05 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.

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

7.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Phía Nam khu vực nghiên cứu tiếp giáp tuyến đường nối từ cầu Lạng Am, đến đường bộ ven biển, đường cấp III đồng bằng; chiều rộng mặt đường 11,0m. Định hướng quy hoạch mở rộng $B=40,0m$.

- Phía Nam khu vực nghiên cứu tiếp giáp tuyến đường quy hoạch giáp KCN và Khu dân cư, $B=30,0$.

b. Giao thông trong khu công nghiệp

- Đường trục chính KCN, kết nối với Khu công nghiệp Trần Dương – Hòa Bình (Khu B) có mặt cắt 1-1: chiều rộng lộ giới $B=55,0m$ (lòng đường $2 \times 15,0m=30,0m$; hè đường $2 \times 7,5m=15,0m$; dải phân cách 10,0m).

- Đường trục chính KCN, mặt cắt 2-2: chiều rộng lộ giới $B=40,0m$ (lòng đường $2 \times 11,0m$; hè đường $2 \times 7,0m=14,0m$; dải phân cách giữa 4,0m).

- Đường phân khu trong KCN, mặt cắt 3-3: chiều rộng lộ giới $B=29,0m$ (lòng đường 15,0m; hè đường $2 \times 7,0m=14,0m$).

- Các bãi đỗ xe nội bộ sẽ được bố trí trong từng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở dịch vụ hoặc công cộng.

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

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Cao độ nền xây dựng

Căn cứ QHC-323 và số liệu thủy văn khu vực. Lựa chọn cao độ xây dựng của khu vực quy hoạch $H_{xd} \geq +2,70m$ (cao độ lục địa).

b. Thoát mặt nước

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.

- Hướng thoát: Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra kênh mương, hướng thoát ra sông Thái Bình qua các cống Trần Dương 2, 3.

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

+ Một số kênh mương trong phạm vi khu công nghiệp được nắn chỉnh, hoàn trả và quy hoạch mới đảm bảo tưới tiêu thoát nước cho các khu vực trong và ngoài phạm vi quy hoạch, đảm bảo không gây ảnh hưởng quá trình sản xuất nông nghiệp, nguồn cung cấp nước sinh hoạt của các khu vực lân cận. Cụ thể nắn chỉnh tuyến kênh Thoát Mặn phía Bắc phù hợp với quy hoạch giao thông và quy hoạch sử dụng đất.

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

- Mạng lưới đường cống: kích thước D600 đến D1500.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

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

- Công trình đầu mối: Xây dựng trạm bơm tăng áp quy mô 0,9ha phía Tây khu vực nghiên cứu.

- Mạng lưới đường ống: kích thước DN450÷DN225.

- Cấp nước chữa cháy:

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

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

+ Đặt các trụ cứu hỏa trên các đường ống cấp nước D400, D300 và các tuyến ống $\geq$ DN110 (trong trường hợp thay thế bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương thì lắp đặt trên các ống có đường kính $\geq$ D100 đối với ống gang, gang dẻo, thép... hoặc $\geq$ DN110 đối với ống nhựa HDPE, PVC, uPVC...), khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy theo quy định.

+ Bố trí quỹ đất cho hạng mục PCCC bao gồm trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh, trật tự, PCCC và CNCH tại lô đất A7-DV1 và trụ sở đội PCCC chuyên ngành của KCN Trấn Dương Khu B tại lô đất A7-DV2 phía Bắc khu công nghiệp đảm bảo quy mô và an toàn chữa cháy cho khu vực. Ranh giới cụ thể sẽ được chính xác hoá trong giai đoạn dự án và phải đảm bảo theo quy định của pháp luật.

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

a. Quy hoạch cấp năng lượng (cấp điện)

* Nguồn điện:

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

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

- Trạm biến áp, trạm cắt:

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

+ Trạm 35/0,4kV: xóa bỏ trạm Bãi 17, trạm Ông Đình (hai trạm nằm trong ranh giới khu công nghiệp).

+ Trạm 22/0,4kV: Xây dựng 05 trạm biến áp với công suất trạm từ 400kVA đến 2x2.000kVA cấp nguồn cho khu vực đất dịch vụ (A7-DV1, A7-DV2, A1-DV1); Xây dựng 01 trạm biến áp với công suất 1.000kVA/trạm cấp nguồn cho khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (A4-KT1).

- Tủ RMU 22kV: Xây dựng 42 tủ RMU 22kV dùng để cấp nguồn cho các phụ tải dự kiến.

** Lưới điện:*

- Lưới cao áp: Xây dựng lưới 110kV đấu nối vào đường dây 110kV từ trạm biến áp 220/110kV Đồ Sơn đi trạm biến áp 220kV Tiên Lãng, tiết diện dây AC240, chiều dài khoảng 2.7km (hai mạch).

- Lưới trung áp:

+ Di chuyển tuyến điện nổi 35kV lộ 371 hiện trạng ra giáp ranh giới phía Tây và Tây Bắc, tiết diện cáp 35kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x120mm². Giữ nguyên tiết diện, hướng tuyến điện nổi 35kV đi qua khu vực cây xanh (A7-MN2) và vượt sông Thái Bình đi Tiên Lãng.

+ Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x185mm² -3x300mm² cấp nguồn cho các phụ tải.

** 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 vực Khu công nghiệp.

b. Quy hoạch chiếu sáng

- Nguồn cấp: từ các trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 100kVA/trạm cấp nguồn cho hệ thống chiếu sáng.

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

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

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

a. Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng, tự chảy.

- Mạng lưới đường cống: kích thước D300 đến D400, cống có áp DN225.

- Công trình đầu mối
- + 04 trạm bơm chuyển bậc.
- + 01 trạm xử lý nước thải, công suất khoảng 10.600m³/ng.đ. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường (*công suất trạm xử lý sẽ được xác định chính xác theo nhu cầu thực tế ở bước triển khai dự án*).

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

c. Nghĩa trang, nghĩa địa

- Di chuyển các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu vực lập quy hoạch về nghĩa trang của thôn hoặc xã theo quy định.

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

- Nguồn cấp: 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 Vĩnh Bảo.
- Quy hoạch các cột anten thu phát sóng di động.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trán Dương – Hòa Bình (khu B), huyện Vĩnh Bảo.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

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

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

- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trán Dương – Hòa Bình (khu B), huyện Vĩnh Bảo được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

- Triển khai thực hiện quy hoạch được duyệt đúng quy định, bảo đảm đúng định hướng khu công nghiệp sinh thái đa ngành, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ; phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt; kết nối đồng bộ giao thông và hạ

tăng kỹ thuật; tuân thủ đầy đủ quy chuẩn và các quy định hiện hành; bố trí đủ diện tích cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo theo Nghị quyết 68-NQ/TW của Bộ Chính trị.

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

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

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

Nơi nhận:

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




Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp
Trần Dương – Hòa Bình (Khu B), huyện Vĩnh Bảo

(kèm theo Quyết định số **2209** /QĐ-UBND ngày **26** /6/2025
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng quản lý thực hiện

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trần Dương – Hòa Bình (Khu B), huyện Vĩnh Bảo được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số **2209** /QĐ-UBND ngày **26**/6/2025.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, quy hoạch kiến trúc trong khu vực nghiên cứu quy hoạch còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Quy định này là cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý quy hoạch, kiến trúc, quản lý đầu tư theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc quản lý xây dựng tại các khu vực theo đúng đồ án quy hoạch được phê duyệt và quy định pháp luật.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô và tính chất

1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

- Vị trí: thuộc địa giới hành chính xã Trần Dương và xã Hòa Bình, huyện Vĩnh Bảo.

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

2. Quy mô:

- Theo Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kì 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong phương án phát triển Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn thành phố Hải Phòng xác định quy mô Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình là **800ha-900ha**.

- Dự kiến phân chia Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình thành các Khu công nghiệp, trong đó Khu B có quy mô khoảng **364,11ha**.

3. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Là khu công nghiệp tổng hợp (theo mô hình khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ), phát triển bền vững và thân thiện môi trường (*Loại hình cụ thể của Khu công nghiệp do nhà đầu tư nghiên cứu, đề xuất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trong bước lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định*).

- Chức năng: Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi, khu dịch vụ, khu hạ tầng kỹ thuật, cây xanh chuyên dụng, mặt nước và giao thông.

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

1. Quy định về sử dụng đất:

Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B), bao gồm 02 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: có tổng diện tích 229,47 ha trong đó:

+ Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 151,11 ha chiếm 65,85 % là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 7,23 ha chiếm 3,15% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, khu vực lưu trú, Đội cảnh sát PCCC&CHCN, Trụ sở làm việc của lực lượng công an ANTT; PCCC&CNCH...

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 4,32 ha chiếm 1,88% là đất xây dựng nhà máy xử lý nước sạch, trạm điện và trạm xử lý nước thải.

+ Đất Cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 29,35 ha chiếm 12,79% 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 7,00 ha chiếm 3,05% là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 30,46 ha chiếm 13,28%.

- Giai đoạn 2: có tổng diện tích 134,64 ha trong đó:

+ Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 110,79 ha chiếm 82,29% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi.

+ Đất Cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 7,12 ha chiếm 5,29% là cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật....

+ Sông, suối, kênh, rạch: có tổng diện tích 4,11 ha chiếm 3,05% là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 12,62ha chiếm 9,36%.

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

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hàm tối đa (tầng)	HS SDĐ tối đa (lần)
I		Giai đoạn 1	229,47					
1.1	CN	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	151,11					
	A1-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	17,84	70,00	1	5	-	3,50
	A2-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	10,64	70,00	1	5	-	3,50
	A3-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	20,18	70,00	1	5	-	3,50
	A4-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	8,50	70,00	1	5	-	3,50
	A4-CN2	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	10,66	70,00	1	5	-	3,50
	A4-CN3	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	21,40	70,00	1	5	-	3,50
	A5-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	14,94	70,00	1	5	-	3,50

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	HS SĐĐ tối đa (lần)
	A6-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	16,03	70,00	1	5	-	3,50
	A7-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	23,05	70,00	1	5	-	3,50
	A7-CN2	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	2,61	70,00	1	5	-	3,50
	A8-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	5,26	70,00	1	5	-	3,50
1.2	DV	Đất khu dịch vụ	7,23					
	A1-DV1	Đất khu dịch vụ	4,17	40,00	1	15	1	6,00
	A7-DV1	Đất khu dịch vụ và Đội cảnh sát PCCC&CHCN	2,56	40,00	1	5	-	2,00
	A7-DV2	Trụ sở làm việc của lực lượng công an ANTT; PCCC&CNCH	0,50	40,00	1	5	-	2,00
1.3	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, trạm bơm....)	4,32					
	A4-KT1	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,32	40,00	1	2	-	0,80
1.4	CXCD	Đất Cây xanh chuyên dụng	29,35					
	A1-CXCD1	Cây xanh công viên	3,50	-	-	-	-	-
	A2-CXCD1	Cây xanh công viên	1,69	-	-	-	-	-
	A3-CXCD1	Cây xanh công viên	1,45	-	-	-	-	-
	A3-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,96	-	-	-	-	-
	A3-CXCD3	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,28	-	-	-	-	-
	A4-CXCD1	Cây xanh công viên	9,23	-	-	-	-	-
	A4-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	1,74	-	-	-	-	-
	A4-CXCD3	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,31	-	-	-	-	-
	A5-CXCD1	Cây xanh công viên	0,28	-	-	-	-	-
	A6-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,88	-	-	-	-	-
	A7-CXCD1	Cây xanh công viên	8,05	-	-	-	-	-
	A7-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,80	-	-	-	-	-
	A8-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,18	-	-	-	-	-
1.5	MN	Sông, suối, kênh, rạch	7,00					
	A3-MN1	Kênh quy hoạch	0,59	-	-	-	-	-
	A4-MN1	Kênh quy hoạch	3,59	-	-	-	-	-
	A4-MN2	Kênh quy hoạch	0,62	-	-	-	-	-
	A7-MN1	Kênh quy hoạch	2,20	-	-	-	-	-
1.6	P	Đất bãi đỗ xe	0,83					
	A1-P	Đất bãi đỗ xe	0,83					
1.7		Đất giao thông	29,63					

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	HS SDĐ tối đa (lần)
II		Giai đoạn 2	134,64	70,00	1	5	-	3,50
2.1	CN	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	110,79	70,00	1	5	-	3,50
	A9-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	9,38	70,00	1	5	-	3,50
	A10-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	6,32	70,00	1	5	-	3,50
	A11-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	13,96	70,00	1	5	-	3,50
	A12-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	9,67	70,00	1	5	-	3,50
	A12-CN2	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	9,26	70,00	1	5	-	3,50
	A13-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	24,33	70,00	1	5	-	3,50
	A13-CN2	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	15,49	70,00	1	5	-	3,50
	A14-CN1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	11,74	70,00	1	5	-	3,50
	A14-CN2	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	10,64	5,00	1	1	-	0,05
2.2	CXCD	Đất Cây xanh chuyên dụng	7,12	-	-	-	-	-
	A9-CXCD1	Cây xanh công viên	1,52	-	-	-	-	-
	A11-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,32	-	-	-	-	-
	A12-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,92	-	-	-	-	-
	A13-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	1,50	-	-	-	-	-
	A13-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	1,26	-	-	-	-	-
	A14-CXCD1	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	1,00					
	A14-CXCD2	Cây xanh cách ly khu công nghiệp	0,60	-	-	-	-	-
2.3	MN	Sông, suối, kênh, rạch	4,11	-	-	-	-	-
	A13-MN1	Kênh quy hoạch	2,53					
	A14-MN1	Kênh quy hoạch	1,58					
2.4		Đất giao thông	12,62					
		Tổng diện tích lập quy hoạch	364,11					

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

2. Quy định về kiến trúc cảnh quan:

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

được bố trí gần công trình cấp nước Bể chứa & Trạm bơm tăng áp với diện tích đảm bảo theo quy định.

- **Khu nhà máy sản xuất:** Các nhà máy được bố trí trong Khu công nghiệp đều thuộc các ngành công nghiệp sạch được khuyến khích đầu tư như các ngành cơ khí, điện tử thông tin liên lạc, sản xuất bao bì... Các ngành sản xuất sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch theo hướng sinh thái. Hình thức kiến trúc nhà máy hiện đại, đề cao công năng sử dụng. Khu đất bố trí cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo được xác định cụ thể trong quá trình thu hút đầu tư, đảm bảo theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ.

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

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

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

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

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

+ Quy hoạch cây xanh, không gian công cộng trong khu nhà máy sản xuất: Không gian cây xanh tổ chức theo điều kiện tự nhiên gồm các mảng xanh dọc theo các đường nội bộ. Các khu cây xanh tập trung liên kết với dải cây xanh cách ly trong nhà máy và toàn khu công nghiệp. Tạo bóng mát cho 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:

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

- Mật độ xây dựng: Tối đa 70% (Mật độ xây dựng cụ thể cho từng ô đất tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và quy định cụ thể tại hồ sơ bản vẽ);

- Tầng cao tối đa: 5 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 3,5 lần;
- Tỷ lệ đất cây xanh: $\geq 20\%$.

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

KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	MĐXD (%)	TẦNG CAO (tầng)		HSSDDĐ (lần)
		(tối đa)	(tối đa)	(tầng hầm)	(tối đa)
A1-DV1	4,17	40,00	15	1	6,00
A7-DV1	2,56	40,00	5	-	2,00
A7-DV2	0,50	40,00	5	-	2,00

Bố trí quỹ đất tại lô A1-DV1, A7-DV1, A7-DV2 để xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, thiết chế công đoàn, lưu trú, Đội cảnh sát PCCC &CHCN ...để phục vụ cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp theo quy định. (Trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và cứu nạn cứu hộ được bố trí tại lô A7-DV1 và A7-DV2).

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

3.3. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 2 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

3.4. Đất cây xanh chuyên dụng

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

3.5. 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.

- Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình dịch vụ: ký hiệu: A1-DV1 với quy mô 01 tầng hầm. Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm: ký hiệu: A4-KT1.

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

1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Phía Nam khu vực nghiên cứu tiếp giáp tuyến đường nối từ cầu Lạng Am, đến đường bộ ven biển, đường cấp III đồng bằng; chiều rộng mặt đường 11,0m. Định hướng quy hoạch mở rộng B=40,0m.

- Phía Nam khu vực nghiên cứu tiếp giáp tuyến đường quy hoạch giáp KCN và Khu dân cư, B=30,0.

b. Giao thông trong KCN:

- Đường trục chính KCN, kết nối với Khu công nghiệp Trần Dương – Hòa Bình (Khu B) có mặt cắt 1-1: chiều rộng lộ giới B=55,0m (lòng đường 2x15,0m=30,0m; hè đường 2 x 7,5m=15,0m; dải phân cách 10,0m).

- Đường trục chính KCN, mặt cắt 2-2: chiều rộng lộ giới B=40,0m (lòng đường 2X11,0m; hè đường 2 x 7,0m=14,0m; dải phân cách giữa 4,0m).

- Đường phân khu trong KCN, mặt cắt 3-3: chiều rộng lộ giới B=29,0m (lòng đường 15,0m; hè đường 2 x 7,0m=14,0m).

- Các bãi đỗ xe nội bộ sẽ được bố trí trong từng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở dịch vụ hoặc công cộng.

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

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

b. Thoát nước mặt:

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.
- Hướng thoát: Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra kênh mương, hướng thoát ra sông Thái Bình qua các cống Trần Dương 2, 3.
- Hoàn trả, nắn chỉnh, quy hoạch kênh mương thủy lợi
 - + Một số kênh mương trong phạm vi khu công nghiệp được nắn chỉnh, hoàn trả và quy hoạch mới đảm bảo tưới tiêu thoát nước cho các khu vực trong và ngoài phạm vi quy hoạch, đảm bảo không gây ảnh hưởng quá trình sản xuất nông nghiệp, nguồn cung cấp nước sinh hoạt của các khu vực lân cận. Cụ thể nắn chỉnh tuyến kênh Thoát Mặn phía Bắc phù hợp với quy hoạch giao thông và quy hoạch sử dụng đất.
 - + Xây dựng hệ thống mương hở giáp ranh giới phía Nam khu công nghiệp để thu nước mưa do chênh lệch cốt cao độ giữa khu công nghiệp với nghĩa trang thôn Hàm Dương và dân cư hiện trạng, kết hợp hoàn trả các kênh mương thủy lợi xung quanh.

- Mạng lưới đường cống: kích thước D600 đến D1500.

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

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

- Công trình đầu mối: Xây dựng trạm bơm tăng áp quy mô khoảng 0,9ha phía Tây khu vực nghiên cứu.

- Mạng lưới đường ống: kích thước DN450÷DN225.

- Cấp nước chữa cháy:

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

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

+ Đặt các trụ cứu hỏa trên các đường ống cấp nước D400, D300 và các tuyến ống $\geq$ DN110 (trong trường hợp thay thế bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương thì lắp đặt trên các ống có đường kính $\geq$ D100 đối với ống gang, gang dẻo, thép... hoặc $\geq$ DN110 đối với ống nhựa HDPE, PVC, uPVC...), khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy $\leq$ 150m đối với mạng vòng

($\leq 75\text{m}$ đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt) khi lưu lượng nước cấp $> 20\text{l/s}$; khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy $\leq 120\text{m}$ đối với mạng vòng ($\leq 60\text{m}$ đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt) khi lưu lượng nước cấp $\leq 20\text{l/s}$, đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400m tính theo đường đi chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà và nên được bố trí gần các ngã 3,4... hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy

+ Bố trí quỹ đất cho hạng mục PCCC bao gồm trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh, trật tự, PCCC và CNCH tại lô đất A7-DV1 và trụ sở đội PCCC chuyên ngành của KCN Trần Dương Khu B tại lô đất A7-DV2 phía Bắc khu công nghiệp đảm bảo quy mô và an toàn chữa cháy cho khu vực. Ranh giới cụ thể sẽ được chính xác hoá trong giai đoạn dự án và phải đảm bảo theo quy định của pháp luật.

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

4.1. Cấp năng lượng (cấp điện):

a. Nguồn điện:

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

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

- Trạm biến áp, trạm cắt:

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

+ Trạm 35/0,4kV: xóa bỏ trạm Bãi 17, trạm Ông Đĩnh (hai trạm nằm trong ranh giới khu công nghiệp).

+ Trạm 22/0,4kV: Xây dựng 05 trạm biến áp với công suất trạm từ 400kVA đến 2x2.000kVA cấp nguồn cho khu vực đất dịch vụ (A7-DV1, A7-DV2, A1-DV1); Xây dựng 01 trạm biến áp với công suất 1.000kVA/trạm cấp nguồn cho khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (A4-KT1).

- Tủ RMU 22kV: Xây dựng 42 tủ RMU 22kV dùng để cấp nguồn cho các phụ tải dự kiến.

b. Lưới điện

- Lưới cao áp: Xây dựng lưới 110kV đầu nối vào đường dây 110kV từ trạm biến áp 220/110kV Đồ Sơn đi trạm biến áp 220kV Tiên Lãng, tiết diện dây AC240, chiều dài khoảng 2,7km (hai mạch).

- Lưới trung áp:

+ Di chuyển tuyến điện nổi 35kV lộ 371 hiện trạng ra giáp ranh giới phía Tây và Tây Bắc, tiết diện cáp 35kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x120mm². Giữ nguyên tiết diện, hướng tuyến điện nổi 35kV đi qua khu vực cây xanh (A7-MN2) và vượt sông Thái Bình đi Tiên Lãng.

+ Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x185mm² -3x300mm² cấp nguồn cho các phụ tải.

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

4.2. Chiếu sáng:

- Nguồn cấp: từ các trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 100kVA/trạm.

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

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

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

a. *Thoát nước thải*:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng, tự chảy.

- Mạng lưới đường cống: kích thước D300 đến D400, cống có áp DN225.

- Công trình đầu mối:

+ 04 trạm bơm chuyển bậc.

+ 01 trạm xử lý nước thải, công suất khoảng 10.600m³/ng.đ. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường (*công suất trạm xử lý sẽ được xác định chính xác theo nhu cầu thực tế ở bước triển khai dự án*).

b. *Quản lý chất thải rắn*:

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

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

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

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

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

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

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

Điều 5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác...

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

Quy định khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) trong khu công nghiệp từ 3,0m-6,0m, quy định cụ thể khi trong đồ án quy hoạch chi tiết dự án và thiết kế đô thị; đối với các đường giao thông tiếp giáp dải cây xanh cách ly thì không quy định khoảng lùi công trình xây dựng. Đồng thời tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch Xây dựng:

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 6. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm

- Trạm xử lý nước thải: Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm XLNT với chiều rộng $\geq 10\text{m}$;

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

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Khoảng cách theo chiều ngang					
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1
Khoảng cách theo chiều đứng					
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

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

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

Điều 7. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan: trong phạm vi lập quy hoạch không có các Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

Điều 8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

- Xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn trong phạm vi lập quy hoạch. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn.

- Xây dựng hệ thống thu gom nước thải trong khu vực lập quy hoạch.

- Tổ chức quan trắc môi trường để đánh giá và xử lý kịp thời, hiệu quả xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.
- Tuyên truyền nâng cao ý thức tự nguyện tham gia vào công tác bảo vệ môi trường của nhân dân.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quy định về tính pháp lý

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Trấn Dương - Hòa Bình (khu B), huyện Vĩnh Bảo tại xã Trấn Dương, xã Hòa Bình, huyện Vĩnh Bảo đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày /6/2025 và các quy định cụ thể của Quy định này, hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo giao các đơn vị, phòng ban chức năng tổ chức triển khai thực hiện theo đúng các quy định, trình tự hiện hành theo nhiệm vụ được giao.

Điều 11. Phân công trách nhiệm

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 12. Quy định công bố thông tin

Hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trấn Dương - Hòa Bình (khu B), huyện Vĩnh Bảo được lưu giữ tại các cơ quan, đơn vị sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;
- Sở Xây Dựng;
- Sở Công Thương;
- Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo;
- Ủy ban nhân dân xã Trấn Dương;
- Ủy ban nhân dân xã Hòa Bình.

