

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU	3
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	3
1.2. Các cơ sở pháp lý.....	5
1.3. Tên đồ án	6
II. PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	6
2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch.....	6
2.2. Quy mô lập quy hoạch.....	8
III. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	9
3.1. Điều kiện tự nhiên	9
3.2. Hiện trạng dân số	10
3.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	11
3.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội	12
3.4.1. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan	12
3.4.2. Hiện trạng hạ tầng xã hội	14
3.5. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường	16
3.5.1. Hiện trạng hệ thống công trình giao thông.....	16
3.5.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật	17
3.5.3. Hiện trạng cấp nước	18
3.5.4. Hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng	19
3.5.5. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	19
3.5.6. Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động	20
3.6. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn.....	22
3.7. Đánh giá tổng hợp hiện trạng	22
3.8. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết	23
IV. CÁC TIỀN ĐỀ LẬP QUY HOẠCH	25
4.1. Mục tiêu lập quy hoạch	25
4.2. Tính chất- chức năng	25
4.3. Các yêu cầu, định hướng chính phát triển công nghiệp thành phố	26
4.4. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung thành phố	26
4.5. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.....	27
4.5.1. Căn cứ áp dụng.....	27
4.5.2. Dự kiến chỉ tiêu áp dụng	27
4.6. Quy mô dân số, đất đai	27
4.6.1. Quy mô đất đai	27
4.6.2. Quy mô lao động	28
4.7. Các loại hình công nghiệp dự kiến	28

4.8. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật	29
4.9. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội.....	29
V. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU	30
5.1. Các quy định về chức năng sử dụng đất.....	30
5.2. Phân khu chức năng sử dụng đất	31
5.3. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất tổng thể.....	33
5.4. Quy hoạch sử dụng đất	34
5.4.1. Quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất theo từng lô đất	35
5.4.2. Chỉ giới xây dựng công trình	44
5.4.3. Quy hoạch khu vực xây dựng công trình ngầm	45
5.5. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.....	46
5.5.1. Yêu cầu và nguyên tắc	46
5.5.2. Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan	46
5.5.3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan các khu chức năng	48
5.5.4. Giải pháp tổ chức cảnh quan dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn	52
5.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	55
5.6.1 Quy hoạch hệ thống giao thông	55
5.6.2. Quy hoạch hệ thống chuẩn bị kỹ thuật.....	59
5.6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước	63
5.6.4. Quy hoạch hệ thống phòng cháy và chữa cháy.....	66
5.6.5. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng.....	70
5.6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn.....	77
5.6.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động.....	81
5.6.8. Khái toán kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	83
VI. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	84
6.1. Đánh giá hiện trạng môi trường.....	84
6.2. Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch.....	85
6.3. Đề xuất các biện pháp phòng chống thiên tai, phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường	87
VII. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	90
7.1. Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	90
7.2. Đề xuất kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện	91
7.3. Phân đợt đầu tư	91
7.4. Hiệu quả kinh tế – xã hội.....	92
VIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	93
IX. PHỤ LỤC	94

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Hải Phòng là đô thị loại 1, trực thuộc Trung ương đã có bề dày lịch sử trên 100 năm. Hải Phòng là một cực tăng trưởng của vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc, trung tâm vùng Duyên hải Bắc bộ; đầu mối giao thông quan trọng của cả nước, cửa chính ra biển, trung tâm phát triển trên lĩnh vực vận tải biển của các địa phương phía Bắc và cả nước; một trong những trung tâm dịch vụ, công nghiệp của vùng và cả nước với hệ thống hạ tầng đô thị và công nghiệp đồng bộ, hiện đại; một địa danh du lịch hấp dẫn với vùng đất có truyền thống, nơi lưu giữ nhiều giá trị văn hóa, lịch sử, tự nhiên độc đáo.

Trong những năm gần đây, được sự quan tâm chỉ đạo của Bộ Chính trị, Trung ương, Chính phủ và các Bộ Ngành như Kết luận số 72-KL/TW ngày 10/10/2013 của Bộ Chính trị; Nghị quyết số 45-NQ/TW ngày 24/01/2019 của Bộ Chính trị; Quyết định số 821/QĐ-TTg ngày 06/7/20018 của Thủ Tướng chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Hải Phòng đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050... Hải Phòng cũng đã và đang đầu tư xây dựng Khu kinh tế Hải Phòng, đồng thời đang trong giai đoạn đề xuất thành lập mới Khu kinh tế phía Nam, đây là các động lực lớn cho việc tạo dư địa thu hút các tập đoàn lớn, nhà đầu tư. Hải Phòng đang trên đà phát triển mạnh với nhiều dự án lớn quan trọng đã và đang hình thành gồm các dự án về giao thông như cao tốc Hà Nội-Hải Phòng, đường ven biển Duyên hải Bắc bộ, nâng cấp quốc lộ 10, cảng nước sâu Lạch Huyện, nâng cấp mở rộng sân bay quốc tế Cát Bi, nhiều cầu được xây dựng (cầu vượt sông, cầu vượt đường bộ); các khu công nghiệp lớn đã và đang được lấp đầy (Tràng Duệ, Đình Vũ, Nam Cầu Kiền...); các khu đô thị lớn như Bắc sông Cấm, Vinhomes...); các dự án phát triển du lịch tại Cát Bà, Đồ Sơn...

Để đạt được các mục tiêu đặt ra trong thời kỳ mới, Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã chỉ ra các phương án phát triển cụ thể. Một trong những phương án quan trọng là tập trung phát triển 14 khu công

ng nghiệp đã thành lập theo hướng đồng bộ, thông minh, sinh thái cả về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và thành lập mới 20 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 7.700 ha, song song với việc ưu tiên thu hút các nhà đầu tư chiến lược trong và ngoài nước có công nghệ tiên tiến vào các khu kinh tế, khu công nghiệp trên địa bàn thành phố. Hiện nay trên địa bàn thành phố có 01 khu kinh tế diện tích 22.540 ha thành lập từ năm 2008 và 14 khu công nghiệp đã thành lập với tổng diện tích 6.126 ha, đã thu hút 793 dự án với tổng vốn đầu tư đạt 41 tỷ đô la Mỹ (gồm 570 dự án FDI với tổng vốn đầu tư 27,3 tỷ đô la Mỹ và 233 dự án trong nước với tổng vốn đầu tư gần 319 nghìn tỷ đồng, tương đương 13,7 tỷ đô la Mỹ) đứng thứ 6 cả nước, thứ 2 miền Bắc (sau Thủ đô Hà Nội). Những đóng góp của khu vực khu công nghiệp, khu kinh tế là cơ sở quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, góp phần đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng; thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng hiện đại hóa với việc phát triển mạnh mẽ của các ngành công nghiệp, là động lực chính trong phát triển kinh tế. Hải Phòng từng bước khẳng định là trung tâm công nghiệp lớn của cả nước, khẳng định vị thế là trung tâm tột nôi, hội tụ nguồn lực và lan tỏa phát triển của miền Bắc.

Khu vực sông Văn Úc được quy hoạch định hướng là khu vực phát triển các khu, cụm công nghiệp nhằm khai thác lợi thế tuyến vận tải đường sông kết nối thuận tiện với đường bộ như quốc lộ 10, quốc lộ 5, đường bộ ven biển Duyên hải Bắc bộ.

Trong bối cảnh đó, việc đầu tư phát triển Dự án Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 với quy mô diện tích khoảng 700 ha tại xã Hùng Thắng hiện nay là rất cần thiết, không chỉ đảm bảo phù hợp với Quy hoạch thành phố về định hướng xây dựng xã Hùng Thắng, tập trung phát triển các ngành công nghiệp, dịch vụ trên cơ sở khai thác các công trình giao thông cấp quốc gia mở ra một không gian phát triển mới cực kỳ quan trọng, mà còn là động lực để phát triển cân bằng không gian thành phố, tạo đòn bẩy kích thích phát triển công nghiệp của xã và cả khu vực phía Nam thành phố cũng như vùng đồng bằng sông Hồng.

Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Thông báo Kết luận số 266/TB-VP ngày 24/6/2024; số 233/TB-VP ngày 22/4/2025 và số 696/TB-VP ngày 09/12/2025 về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1.

Do vậy, việc lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 là cần thiết để triển khai các bước tiếp theo đầu tư dự án theo quy định.

1.2. Các cơ sở pháp lý

a. Nghị quyết của Bộ Chính trị

Nghị quyết 45-NQ/TW ngày 24/1/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

b. Các Luật do Quốc hội ban hành

Luật Quy hoạch (2017); Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (2025); Luật Xây dựng (2014); Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi Luật Xây dựng và các Luật khác liên quan;

c. Các Nghị định, Thông tư

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và các Nghị định khác liên quan;

Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025; Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng, Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

d. Các Quyết định, Văn bản của Chính phủ, các Bộ ban ngành

Các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1476/QĐ-TTg ngày 03/7/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng đến năm 2050 và các văn bản khác liên quan;

e. Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, Quy phạm kỹ thuật

Các Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia: QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn khác liên quan;

f. Các Nghị quyết, Quyết định, Văn bản của thành phố và địa phương

Các Nghị quyết của Thành ủy; Hội đồng nhân dân thành phố;

Quyết định số 4190/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Tiên Lãng;

Thông báo số 266/TB-VP ngày 24/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ thực hiện các thủ tục đầu tư các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp trên địa bàn thành phố;

Thông báo số 233/TB-VP ngày 22/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 và phương án quy hoạch Khu cảng biển và Trung tâm logistic tại xã Vinh Quang, huyện Tiên Lãng;

Thông báo số 696/TB-VP ngày 08/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lê Anh Quân tại cuộc họp nghe báo cáo về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1;

Văn bản của các Sở, ngành về tham gia ý kiến việc lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tiên Lãng 1;

Các Quyết định phê duyệt quy hoạch các khu tiếp giáp với khu vực Dự án.

g. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

Các tiêu chuẩn quy phạm và văn bản pháp luật có liên quan;

Các quy hoạch xây dựng còn hiệu lực trong khu vực;

Các số liệu, tài liệu liên quan do Ủy ban nhân dân xã Hùng Thắng cung cấp;

Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2.000.

Bản đồ quy hoạch chi tiết các khu vực lân cận có liên quan.

1.3. Tên đồ án

“Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 1”

II. PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

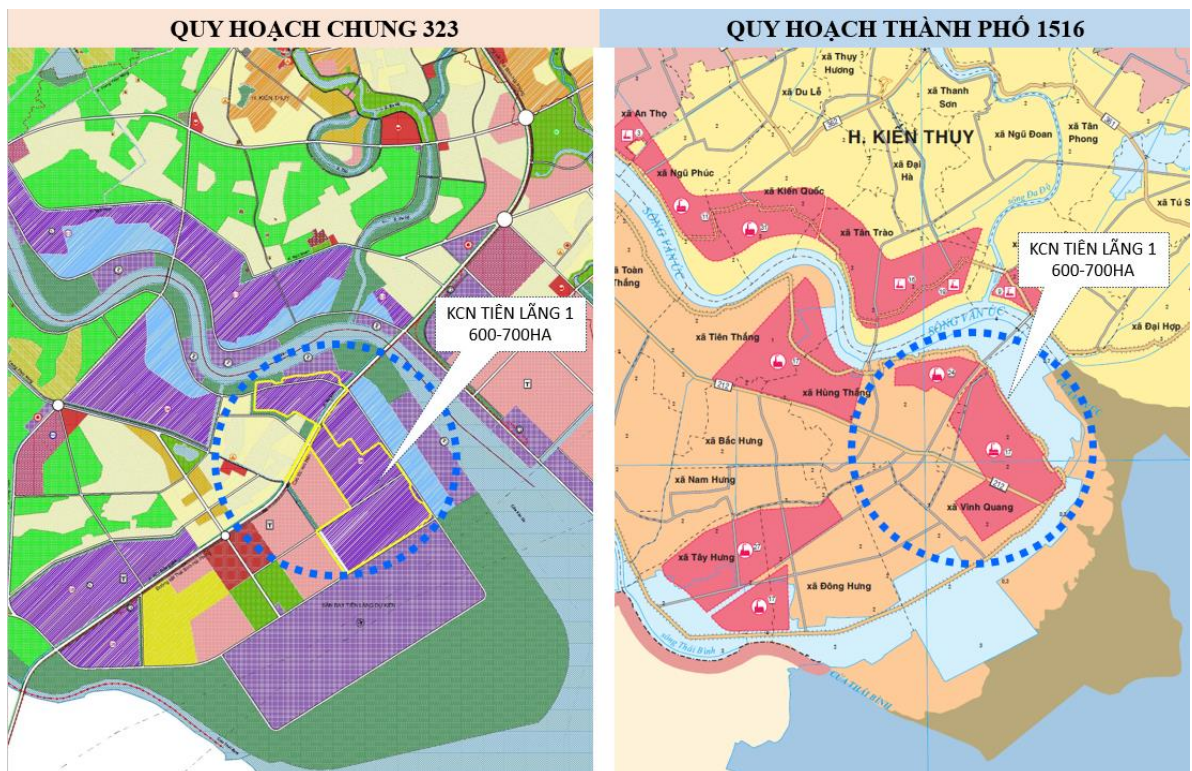
2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

a. Vị trí:

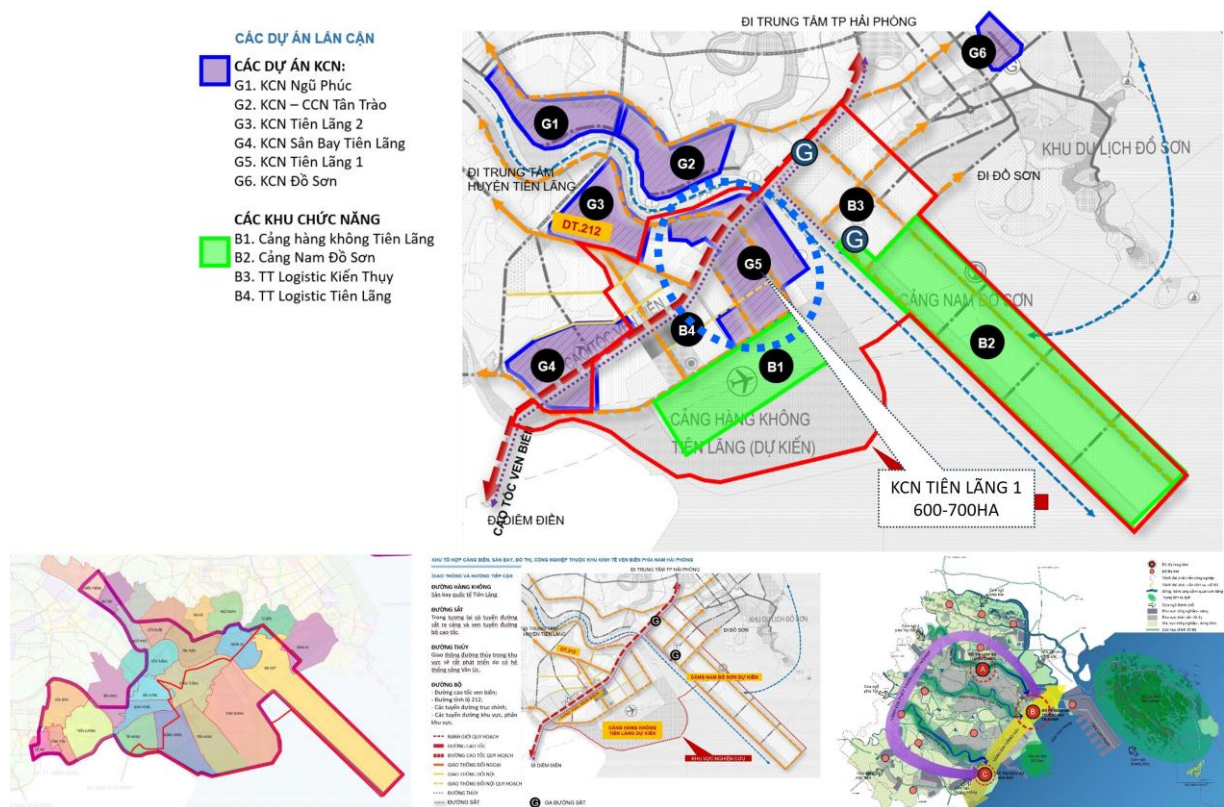
Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 nằm trên địa bàn xã Hùng Thắng, thành phố Hải Phòng.



Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trên địa bàn xã Hùng Thắng



Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trong quy hoạch chung thành phố Hải Phòng



Sơ đồ liên hệ vùng xung quanh khu vực quy hoạch

b. Phạm vi ranh giới

Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 nằm 2 bên tuyến đường bộ ven biển Duyên hải Bắc bộ, tiếp giáp khu vực cửa sông Văn Úc.

- Phía Bắc, phía Đông Bắc: giáp đê sông Văn Úc;
- Phía Tây: giáp vùng đất nông nghiệp thuộc xã Hùng Thắng;
- Phía Đông Nam: giáp khu dân cư hiện trạng xã Hùng Thắng.

2.2. Quy mô lập quy hoạch

Theo Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 – 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 xác định quy mô khu công nghiệp Tiên Lãng 1 từ 600ha đến 700ha.

Các yếu tố tác động đến ranh giới, quy mô khu công nghiệp như sau:

- Phía Bắc và Đông Bắc tiếp giáp tuyến đê sông Văn Úc, là tuyến đê cấp IV với hành lang an toàn đê là 5m.
- Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 xác định khu vực nghiên cứu có tuyến cao tốc ven biển Duyên hải Bắc bộ (mặt cắt 68m), tuyến đường sắt (hành lang và đường sắt là 32m), tuyến kênh mương kết nối hệ thống kênh mương phía Tây ra cống Ba Gian.

Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch là khoảng 596,78ha, trong đó:

- Giai đoạn 1: khoảng 416,06ha (bao gồm diện tích sử dụng chung làm đường vào, hoàn trả kênh mương; hành lang an toàn đường bộ, diện cao thế và đường sắt đô thị khoảng 23,70ha).

- Giai đoạn 2: khoảng 180,72ha.

Quy mô khu công nghiệp sẽ được cụ thể trong quy hoạch sử dụng đất.

III. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

3.1. Điều kiện tự nhiên

a. Địa hình - địa mạo

Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 có địa hình tương đối bằng phẳng, đất nông nghiệp chiếm phần lớn, ngoài ra có các xóm dân cư đan xen.

Hướng dốc chính từ Tây Bắc xuống Đông Nam.

Dọc phía Bắc và Đông Bắc là tuyến đê sông Văn Úc, phía ngoài đê là vùng bãi bồi của sông tương đối rộng lớn.

Khu vực đất nông nghiệp: cao độ nền trung bình từ +0,5m đến +1,1m.

Khu vực đất dân cư hiện trạng: cao độ nền trung bình từ +1,5m đến +1,9m.

b. Khí hậu

Khu vực quy hoạch mang đặc điểm chung của vùng nông thôn thành phố Hải Phòng, nằm trong vành đai nhiệt đới gió mùa, chịu ảnh hưởng của gió mùa:

- Hướng gió chủ đạo: mùa đông (gió Bắc, Đông Bắc), mùa hè (gió Đông, Đông Nam).

- Nhiệt độ:

+ Nhiệt độ trung bình hàng năm	23,6°C
+ Nhiệt độ trung bình tháng lạnh nhất (tháng 1)	16,8°C
+ Nhiệt độ trung bình tháng nóng nhất (tháng 7)	29,4°C
+ Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối	6,5°C
+ Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối	39,5°C

- Mưa:

- + Lượng mưa trung bình hàng năm: 1.494,7mm (đo tại Hòn Dấu)
- + Số ngày mưa trong năm: 117 ngày
- + Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, tháng mưa lớn nhất với lượng mưa 352mm
- + Lượng mưa một ngày lớn nhất quan trắc được ngày 20/11/1996: 434,700mm

(tại Hòn Dấu)

- Độ ẩm: Có trị số cao và ít thay đổi trong năm
 - + Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 1 độ ẩm là 80%
 - + Mùa mưa ẩm từ tháng 3 ÷ tháng 9 độ ẩm lên tới 91%
 - + Độ ẩm trung bình trong năm là 83%
- Gió: Hướng gió thay đổi trong năm.
 - + Từ tháng 11 - 3 hướng gió thịnh hành là gió Bắc và Đông Bắc.
 - + Từ tháng 4 - 10 hướng gió thịnh hành là gió Nam và Đông Nam.
 - + Từ tháng 7 - 9 thường có bão cấp 7 ÷ cấp 10, đợt xuất có bão cấp 12.
 - + Tốc độ gió lớn nhất quan trắc được là 40m/s.
- Bão: Mùa hè là thời kỳ xuất hiện bão và áp thấp nhiệt đới từ biển Đông gây ảnh hưởng lớn đến thời tiết cũng như các yếu tố động lực ở ven biển, bão đạt cấp 11-12 (ứng với tốc độ 110-120km/h).

c. Địa chất thủy văn, địa chất công trình

Mang đặc điểm chung của thành phố Hải Phòng; nằm trong vùng nông thôn ven biển nên chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy triều ven biển. Tính chất của thủy triều là nhật triều thống nhất với hầu hết số ngày trong tháng. Trong một ngày thủy triều cũng thay đổi từng giờ theo chu kỳ với biên độ dao động 0,6m ÷ 1,6m (cao độ lục địa). Độ cao sóng biển lớn nhất +3,06m; có địa chất bồi tích đệ tứ gồm lớp sét, á sét, á cát, cát, bùn. Nhìn chung địa chất công trình yếu (Cường độ chịu tải trung bình $\delta = 0,5\text{kg/cm}^2$).

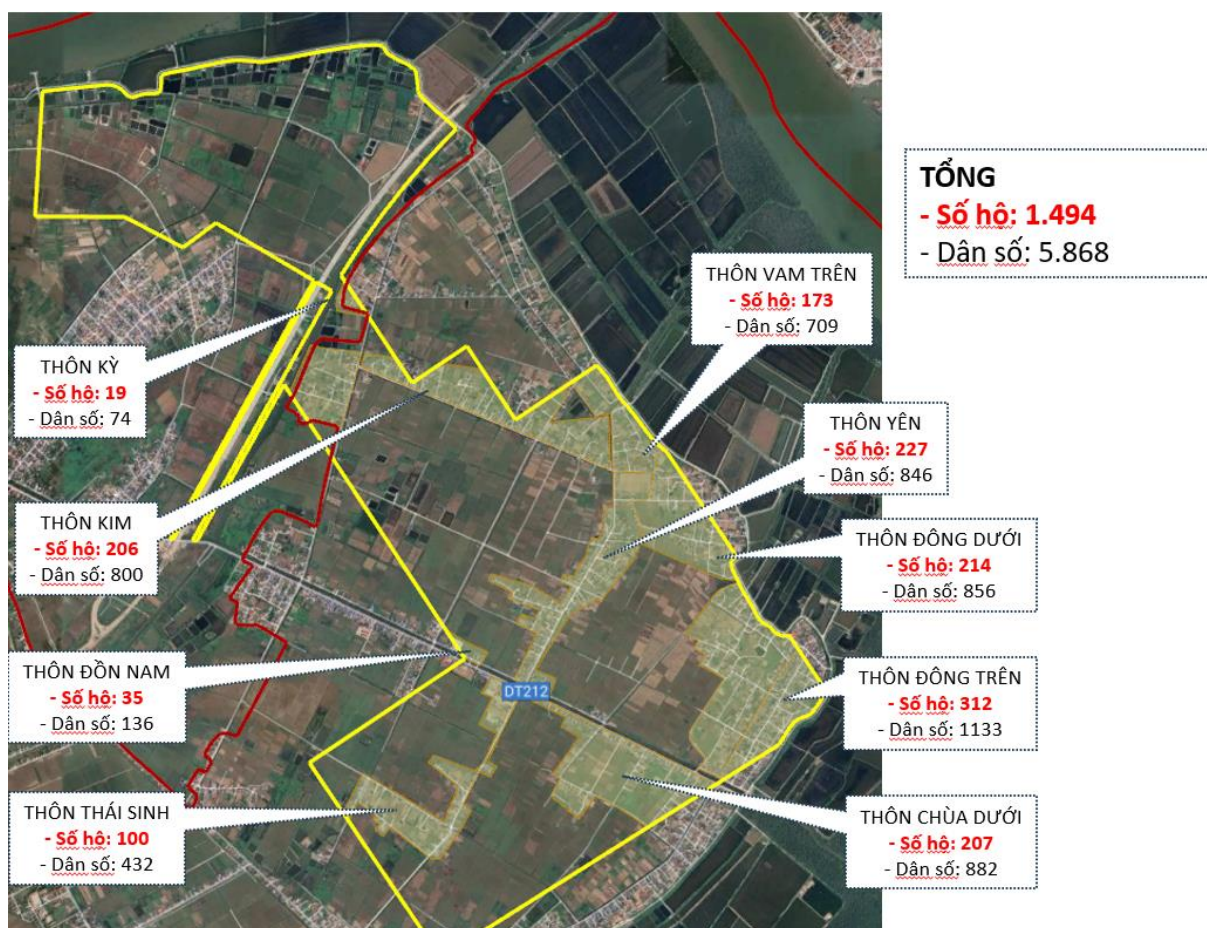
Sông Văn Úc có chiều dài khoảng 20 km từ xã Chiến Thắng, huyện An Lão đổ ra biển qua cửa Biển Văn Úc.

3.2. Hiện trạng dân số

Dân số theo số liệu địa phương cung cấp như sau:

- Khu vực có 719 hộ nuôi trồng thủy sản.
- Dân cư thuộc 9 thôn, tổng số hộ khoảng 1.494 hộ, tổng dân số khoảng 5.868 người.

Sơ đồ phân bố dân cư hiện trạng



Bảng Thống kê dân số hiện trạng

TT	Thôn	Số hộ	Nhân khẩu
	Xã Hùng Thắng	719 (hộ nuôi trồng thủy sản)	
		1.494 (hộ có đất ở)	5.868
1	Thôn Tư Sinh	100	432
2	Thôn Chùa Dưới	207	882
3	Thôn Đông Trên	312	1133
4	Thôn Đông Dưới	214	856
5	Thôn Vam Trên	173	709
6	Thôn Yên	227	846
7	Thôn Kim	207	800
8	Thôn Kỳ	19	74
9	Thôn Đồn Nam	35	136

3.3. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp (đất trồng lúa và nuôi trồng thủy sản); dân cư sinh sống chủ yếu tại các thôn phía nam đường bộ ven biển (gồm đất ở, đất công cộng, đất tôn giáo tín ngưỡng, đất nghĩa trang nghĩa địa); ngoài ra là đất hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông trục xã, liên thôn, hệ thống công trình thủy lợi, trạm điện).

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
1	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	45,50	7,6
a	<i>Đất khu dân cư</i>	44,50	97,8
b	<i>Đất nhà tạm nuôi trồng thủy sản</i>	1,00	2,2
2	Đất văn hóa	0,60	0,1
3	Đất thể dục thể thao	0,70	0,1
4	Đất giáo dục	1,50	0,3
5	Đất di tích, tôn giáo	0,30	0,1
6	Đất quốc phòng	0,40	0,1
7	Đất nghĩa trang	0,90	0,2
8	Đất giao thông	59,78	10,0
9	Đất sản xuất nông nghiệp	396,70	66,5
10	Đất hồ, ao, đầm	59,80	10,0
11	Đất sông, suối, kênh, rạch	30,60	5,1
	Tổng diện tích	596,78	100,0

3.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội

3.4.1. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Khu vực lập quy hoạch đặc trưng cảnh quan vùng nông thôn ven biển Bắc bộ: vùng sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy hải sản; dân cư tập trung theo làng xã.

Hình ảnh cảnh quan khu vực lập quy hoạch





Kiến trúc công trình: Đơn giản, thấp tầng. Các công trình công cộng chủ yếu cao từ 1-5 tầng, thành các nhà độc lập trong khuôn viên khu đất. Các công trình tôn giáo tín ngưỡng chủ yếu là đình, chùa, miếu có tầng cao 1 tầng theo kiến trúc truyền thống. Các công trình nhà ở chiều cao từ 1 – 3 tầng, bám dọc theo các trục đường là dạng nhà ống, liền kề, sâu phía sau là các nhà có sân vườn theo mô hình ở kết hợp trồng trọt, chăn nuôi.

Hình ảnh kiến trúc công trình khu vực lập quy hoạch



3.4.2. Hiện trạng hạ tầng xã hội

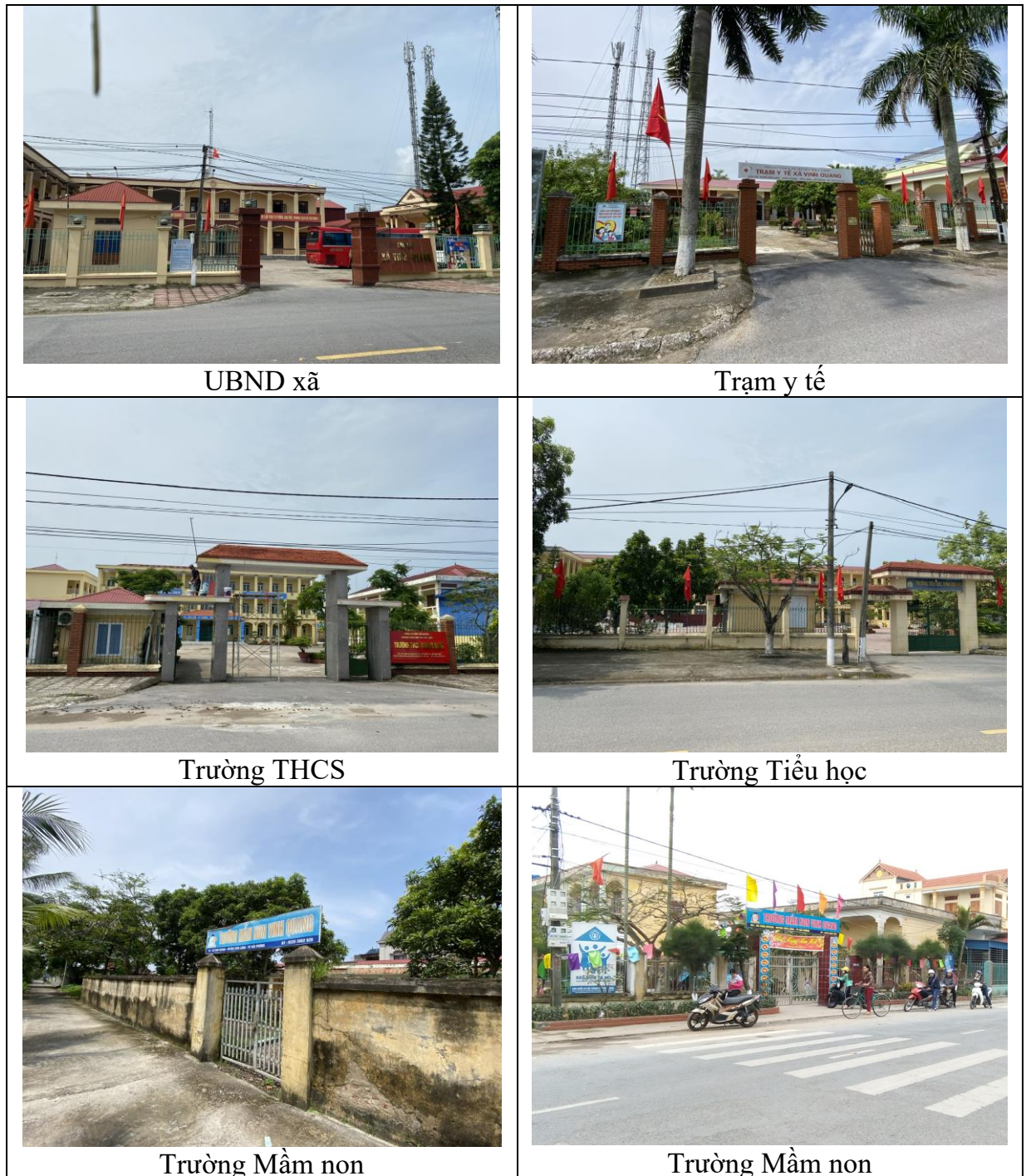
Khu vực lập quy hoạch có một số công trình hạ tầng xã hội:

- Công trình giáo dục: 6 trường, gồm:

- + Trường mầm non: 2 cơ sở
- + Trường tiểu học: 3 cơ sở
- + Trường trung học cơ sở: 1 cơ sở

- Công trình văn hóa: 8 nhà văn hóa thôn.
- Công trình tôn giáo, tín ngưỡng: 6 công trình (đình, miếu, nhà thờ).
- Công trình nghĩa trang, đài tưởng niệm: 1 đài tưởng niệm xã, nghĩa địa nhỏ đan xem trong khu dân cư.

Hình ảnh công trình hạ tầng xã hội khu vực lập quy hoạch





3.5. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường

3.5.1. Hiện trạng hệ thống công trình giao thông

a1. Giao thông đối ngoại

**. Giao thông đường thủy*

- Sông Văn Úc nằm phía Bắc khu vực lập quy hoạch đoạn từ cầu Khuể đến cửa sông dài $L=32\text{km}$, cấp hiện trạng là cấp 2.

- Cầu Văn Úc: Bắc qua đoạn cửa sông Văn Úc kết nối xã Kiến Hải và xã Hùng Thắng. Khẩu độ thông thuyền 100m, chiều cao tĩnh không 32,6m (Dự án đang triển khai).

**. Giao thông đường bộ*

- Đường bộ ven biển: Dự án đang được triển khai thực hiện với chiều rộng nền đường trung bình $B=12,0\text{m}$ (chiều rộng mặt đường = 11,0m, chiều rộng lề đường hai bên = $2 \times 0,5\text{m} = 1,0\text{m}$).

- Đường tỉnh 363 cách phía Tây khu vực lập quy hoạch khoảng cách $L \approx 500\text{m}$. Chiều rộng nền đường $B=9,0\text{m}$ (chiều rộng mặt đường = 6,0m, chiều rộng lề hai bên = $2 \times 1,5\text{m} = 3,0\text{m}$). Kết cấu mặt đường nhựa, chất lượng kém.

- Đường huyện 212: Điểm đầu là đường tỉnh 354, điểm cuối là cống Rộc, chiều rộng nền đường $B=12,0\text{m}$ (chiều rộng lòng đường $=11,0\text{m}$; chiều rộng lề đường $2 \times 0,5\text{m}=1,0\text{m}$). Kết cấu mặt đường nhựa, chất lượng trung bình.

- Đường trên mặt đê hữu sông Văn Úc, chiều rộng mặt đường $B=3,0\text{--}5,0\text{m}$. Kết cấu BTXM và đất.

a2. Giao thông đối nội trong khu vực

- Các tuyến giao thông thôn xóm của xã Hùng Thắng (thôn Vam Trên, thôn Vam Dưới, thôn Kim, thôn Yên, thôn Đông Trên. Thôn Đông Dưới, thôn chùa Trên, thôn Chùa Dưới, thôn Đồn Nam, thôn Thái Ninh). Chiều rộng nền đường $1,5\text{m--}7,0\text{m}$. Kết cấu mặt đường nhựa và Bê tông xi măng, chất lượng trung bình.

- Các tuyến giao thông nội đồng của xã Hùng Thắng. Chiều rộng nền đường $1,0\text{--}5,0\text{m}$, đa số là đường đất.

a3. Nhận xét

- Thuận lợi giao thông đường thủy giáp vì gần sông Văn Úc.
- Thuận lợi về giao thông đường bộ vì kết nối với đường tỉnh 363, đường huyện 212 và đường bộ ven biển (đang triển khai xây dựng).

3.5.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền xây dựng (sử dụng cao độ Lục địa):
 - + Đường giao thông có cao độ từ $+1,7\text{m}$ đến $+1,9\text{m}$.
 - + Khu vực dân cư có cao độ từ $+1,5\text{m}$ đến $+1,9\text{m}$.
 - + Ruộng có cao độ từ $+0,5\text{m}$ đến $+1,1\text{m}$.
 - + Sông Văn Úc có độ sâu từ $-3,0\text{m}$ đến $-7,0\text{m}$.
- Thoát nước mưa:
 - + Nước mưa thoát chung với nước thải
 - + Nước mưa thoát vào kênh mương thủy lợi thoát ra cửa sông Văn Úc, thoát ra biển.
- Kênh, mương: Qua khu vực lập quy hoạch có 04 kênh chính
 - + Kênh Trục I: Điểm đầu là cống Rỗ, điểm cuối là cống Rộc, chiều dài khoảng $22,0\text{km}$, chiều rộng từ $22,0\text{m}$ đến $24,0\text{m}$.
 - + Kênh Ba Gian: Điểm đầu là kênh trục I, điểm cuối là cống Ba Gian, chiều dài khoảng $2,35\text{km}$, chiều rộng từ $27,0\text{m}$ đến $39,0\text{m}$.
 - + Kênh cống Thành Tre 1: Điểm đầu là kênh trục I, điểm cuối là cống Thành Tre

1, chiều dài khoảng 1,6km, chiều rộng từ 9,5m đến 11,0m.

+ Kênh cống Thành Tre 2: Điểm đầu là kênh trục I, điểm cuối là cống Thành Tre 2, chiều dài khoảng 0,9km, chiều rộng 9,0m.

+ Kênh Đồng Nam: Điểm đầu là kênh Thái Linh, điểm cuối là cống Thành Tre 1, chiều dài khoảng 3,17km, chiều rộng từ 7,5 m đến 11,5m.

+ Ngoài ra có các kênh mương: Kênh Đồng Leo, kênh Đồng Leo – Đồng Giành, kênh Đường Trục, kênh hút TB Đồng Đá, kênh sau trạm bơm Đồng Đá, kênh Đường Kỳ, kênh TB Đồng Dâu, kênh hút trạm bơm Đồng Đồn, kênh cứng hóa sau trạm bơm Đồng Đồn, kênh hút trạm bơm Vinh Quang, kênh cứng hóa sau trạm bơm Vinh Quang, kênh Đồng Con Chéo, kênh Thành Tre 1-Đồng Dâu, kênh Thành Tre 1-Láng Kim, kênh Láng Kim Bạc, kênh Đồng Nam, kênh Thành Tre 2-Kênh Yên, kênh Thủy Sản, kênh Đồng Trù, kênh TB xóm Chùa, kênh Đồng Nam 1, kênh Đường kỳ, kênh ...

- Hướng thoát nước: Nước mưa thoát vào kênh mương thủy lợi thoát ra cửa sông Văn Úc, thoát ra biển thông qua cống Ba Gian, cống Thành Tre 1, cống Thành Tre 2, cống Rộc.

- Trạm bơm phục vụ sản xuất: Trạm bơm Đồng Đá, trạm bơm Đồng Đồn và trạm bơm Vinh Quang.

- Đê điều: Có tuyến đê biển III đi song song và ngoài khu vực lập quy hoạch với chiều dài khoảng 6,3km, cao độ từ đỉnh đê từ +3,9m đến +4,7m; chiều rộng mặt đê từ 4,5m đến 6,0m; đê biển cấp IV.

- Các cống nằm dưới đê gồm cống Ba Gian, cống Thành Tre 1, cống Thành Tre 2, cống Rộc.

- Nhận xét:

+ Thuận lợi thoát nước.

+ Cốt nền thấp.

3.5.3. Hiện trạng cấp nước

- Dân cư xã Hùng Thắng đang dùng nước từ NMN Hùng Thắng, công suất 500m³/ng.đ.

- Đường ống cấp nước chuyên tải có đường kính Ø110.

- Đường ống phân phối có đường kính từ Ø50 đến Ø70.

- Nhận xét:

+ Công suất NMN Hùng Thắng chỉ đủ cấp nước cho dân cư xã.

+ Lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch là lớn, công suất NMN Hùng Thắng không đủ để cấp cho khu công nghiệp, vì vậy cần phải có phương án xây dựng nhà máy cấp nước riêng cho khu vực quy hoạch.

3.5.4. Hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện: Dân cư xã Hùng Thắng được cấp điện từ TBA 110/22kV Tiên Lãng (E2.27), công suất 2x40MVA.

- Lưới điện trung thế:

+ Cấp điện cho khu vực bằng xuất tuyến lộ 371 từ TBA 110/22kV Tiên Lãng, lưới 34kV, tiết diện đường dây trục AC185mm².

+ Lưới điện trung thế vẫn còn đi nổi.

- Trạm hạ thế 35/0,4kV:

+ Trong khu vực lập dự kiến lập quy hoạch có 9 trạm hạ thế phục vụ dân cư.

+ Công suất trạm từ 250KVA đến 400KVA.

Thông kê các trạm biến áp

TT	Tên trạm biến áp	Công suất (KVA)
1	TBA Xóm Kim	250
2	TBA Xóm Kim 2	400
3	TBA Vam Trên 2	400
4	TBA Vam Trên	400
5	TBA Thôn Yên	400
6	TBA UB xã Hùng Thắng	250
7	TBA Hùng Thắng 7	250
8	TBA trạm bơm Hùng Thắng	400
9	TBA thanh niên xung phong 2	250

- Nhận xét:

+ Cấp điện khó khăn vì từ trạm biến áp 110kV Tiên Lãng hiện trạng đến khu vực quy hoạch quá xa.

+ Để cấp điện cho khu vực quy hoạch phải xây dựng trạm biến áp 110kV riêng.

3.5.5. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải:

+ Nước thải phát sinh từ sinh hoạt của dân cư xã.

+ Nước thải thoát chung với nước mưa, thoát ra kênh mương thủy lợi.

+ Trong khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống thu gom, xử lý nước thải.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Trong khu vực dự kiến lập quy hoạch có dân cư sinh sống nên đã phát sinh chất thải rắn.

+ Chất thải rắn được thu gom chôn lấp tại bãi chôn lấp của xã.

- Nghĩa trang, nghĩa địa:

+ Trong khu vực dự kiến lập quy hoạch có nhiều nghĩa trang, các nghĩa trang nằm rải rác theo các thôn xóm.

+ Như vậy khi lập quy hoạch cần phải di chuyển nghĩa trang.

3.5.6. Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động

a. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Hạ tầng viễn thông thụ động bao gồm: nhà trạm viễn thông, cống, bể cáp, hào, tuynel kỹ thuật, cột treo cáp,... Đây là nền tảng để triển khai mạng viễn thông cố định, di động, internet cáp quang, và các dịch vụ số.

- Hiện trạng cơ sở hạ tầng:

+ Nhà trạm và trạm viễn thông: Khu vực đang được phát triển, có một số trạm viễn thông di động và trạm cáp quang phục vụ doanh nghiệp và khu dân cư lân cận. Tuy nhiên, mật độ trạm chưa dày, đặc biệt ở các khu đất công nghiệp mới, dẫn đến khả năng phủ sóng và dự phòng mạng chưa tối ưu.

+ Cột, trụ, ganivo: Một số cột và ganivo đã được lắp đặt phục vụ kết nối di động và cáp quang. Việc chia sẻ hạ tầng giữa các nhà mạng chưa thực sự phổ biến, nên chi phí triển khai mới vẫn còn cao và thiếu đồng bộ.

+ Hào cáp, bể cáp, tunnel kỹ thuật: Tuyến cáp chính và hào cáp tại một số khu vực trung tâm xã đã được đầu tư, nhưng các khu đất ven biển hoặc khu đô thị mới còn thiếu tuyến cáp ngầm, gây hạn chế trong việc mở rộng mạng nhanh chóng.

Bảng thống kê hiện trạng số lượng thuê bao xã Hùng Thắng

Hiện trạng số lượng thuê bao		
Điện thoại cố định	Điện thoại di động	Internet/ Fiber
31	3,638	2,887

Bảng thống kê hiện trạng mạng cáp quang Xã Hùng Thắng

Chiều dài (km)	Số lượng tuyến cáp quang truyền dẫn	Tên trạm đầu cuối	Số sợi/ Dung lượng truyền dẫn	Dung lượng các trạm	Số lượng tuyến cáp quang chuyển mạch
76,8	12	Trạm VT Hùng Thắng, Vinh Quang, Tiến Hưng, Vàm Trên	744	1,216	19

b. Mạng viễn thông di động

- Hệ thống thông tin di động công nghệ 4G đã được phủ sóng đến 100% người dân, tổ chức trên địa bàn xã Hùng Thắng. Hiện nay trên địa bàn thành phố đã có 03 doanh nghiệp chính thức triển khai và thương mại hóa đối với mạng viễn thông di động công nghệ 5G.

Bảng tổng hợp hiện trạng trạm thu phát sóng di động
trên địa bàn xã Hùng Thắng

TT	Mã trạm	Địa điểm (Theo địa chỉ mới)	Loại cột	Độ cao cột anten (m)	Công suất phát sóng
1	CSHT_HP G_00646	Thôn Vàm Trên, Xã Hùng Thắng, Thành phố Hải Phòng	Dây co	36	40W/60W
2	CSHT_HP G_00059	Xã Hùng Thắng, Thành phố Hải Phòng	Dây co	36	40W/60W
3	CSHT_HP G_00765	Thôn 6, Xã Hùng Thắng, Thành phố Hải Phòng	Dây co	36	40W/60W
4	CSHT_HP G_00249	Tổng đài Hùng Thắng, Xã Hùng Thắng, Thành phố Hải Phòng	Mono Pole	18	40W/60W
5	CSHT_HP G_00344	Thôn 13, Xã Hùng Thắng, Thành phố Hải Phòng	Dây co	36	40W/60W
6	CSHT_HP G_00277	Xã Hùng Thắng, Thành phố Hải Phòng	Dây co	42	40W/60W
7	CSHT_HP G_00823	Đông Chùa, Xã Hùng Thắng, Thành phố Hải Phòng	Dây co	36	40W/60W
8	CSHT_HP G_01137	Tân Thắng, Xã Hùng Thắng, Thành phố Hải Phòng	Phân tán	3	40W/60W
9	CSHT_HP G_01180	Thôn 9, Xã Hùng Thắng, Thành phố Hải Phòng	Phân tán	5	40W/60W

c. Mạng Internet

Hiện tại mạng Internet trên địa bàn chủ yếu do 04 doanh nghiệp xây dựng và cung cấp dịch vụ cho các tổ chức, cá nhân, bao gồm: Viễn thông Hải Phòng (VNPT), Viettel Hải Phòng, Công ty Cổ phần viễn thông FPT và Công ty cổ phần Hạ tầng viễn thông CMC. Hiện tại mạng Internet băng thông rộng cáp quang đã được phát triển rộng khắp đến 100% khu vực. Dịch vụ Internet của các đơn vị cơ bản đáp ứng được nhu cầu sử dụng dịch vụ hiện tại của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn.

d. Mạng truyền dẫn

- Hiện tại, ngoài mạng truyền dẫn viễn thông của VNPT và Viettel; còn có thêm một số doanh nghiệp viễn thông khác cũng sở hữu mạng truyền dẫn viễn thông với phạm vi bao phủ và thị phần tương đối lớn như Công ty Cổ phần Viễn thông FPT; Công ty mạng lưới Mobiphone khu vực miền Bắc.

e. Bưu chính

- Mạng lưới bưu chính, viễn thông ngày càng được hiện đại hoá với kỹ thuật tiên tiến, trên địa bàn xã có bưu điện văn hóa xã, bưu cục giao nhận thư báo.

- Với quy mô và thực lực trên, đến thời điểm hiện tại nhìn chung bưu chính viễn thông đã đáp ứng được nhu cầu cơ bản của Đảng, chính quyền và nhân dân địa phương trong khu vực nghiên cứu.

f. Nhận xét

Nhìn chung hạ tầng thông tin truyền thông đã đáp ứng tốt các nhu cầu về thông tin liên lạc của người dân, đã đạt đến mức độ phổ cập cao, bão hòa. Cơ sở hạ tầng viễn thông tiếp tục được mở rộng, hiện đại hóa và phát triển mạnh mẽ.

3.6. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn

Khu vực lập quy hoạch nằm trong tổng thể Khu kinh tế phía Nam Hải Phòng, gồm các khu công nghiệp đang trong giai đoạn tổ chức lập quy hoạch phân khu (KCN Tiên Lãng 2, KCN sân bay); các khu vực được định hướng trong quy hoạch (sân bay Tiên Lãng, cảng logistics ven sông Văn Úc, các khu dịch vụ, đô thị mới, tái định cư, nhà ở công nhân); các công trình hạ tầng kỹ thuật quan trọng (nhà máy điện, trạm biến áp 11-kv, 220kv)...

Khu vực lập quy hoạch hiện đã và đang triển khai xây dựng tuyến đường bộ ven biển và cầu Văn Úc.

Phía Bắc khu vực nghiên cứu là khu vực xã Tiên Lãng đang được đầu tư cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cấp Huyện; các cụm công nghiệp đang dần hình thành, các khu vực khai thác cảng thủy nội địa, khu đô thị mới, khu dịch vụ...

3.7. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

a. Điểm mạnh – cơ hội:

- Vị trí thuận lợi: Nằm trong Khu kinh tế phía Nam Hải Phòng (đang được xây dựng đề án thành lập), thuận lợi về chính sách ưu tiên, ưu đãi; Nằm tiếp giáp tuyến đường bộ ven biển Duyên hải Bắc bộ đã và đang triển khai thi công, thuận lợi vận tải đường bộ ngay trong giai đoạn đầu; Nằm tiếp giáp khu vực cảng, logistics ven sông Văn Úc, lâu dài thuận lợi cho vận tải đường thủy nội địa; Nằm tiếp giáp khu vực dự kiến xây dựng sân bay Tiên Lãng, thuận lợi về vận tải hàng không; Xung quanh khu vực lập quy hoạch hiện kết nối với quốc lộ 10, quốc lộ 5, quốc lộ 37, cao tốc Hà Nội – Hải Phòng,

cao tốc Hải Phòng – Móng Cái.

- Quỹ đất khai thác thuận lợi: Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp; khu vực phía Bắc thuộc xã Hùng Thắng toàn bộ là đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, không có đất ở có thể khai thác ngay giai đoạn 1.

- Nguồn nhân lực lao động phổ thông tại địa phương và các vùng lân cận lớn, đảm bảo cung cấp nhân lực ổn định phục vụ sản xuất.

- Môi trường đầu tư tại thành phố Hải Phòng nói chung và trong Khu kinh tế phía Nam nói riêng được đánh giá thuận lợi, nhiều nhà đầu tư quan tâm, thu hút nhiều dự án lớn; quỹ đất sản xuất công nghiệp không còn nhiều, việc hình thành khu công nghiệp mới tạo thêm quỹ đất công nghiệp cho thành phố cũng như thu hút đầu tư.

b. Điểm yếu – thách thức:

- Cốt nền thấp, cần phải san lấp nhiều, chi phí đầu tư cao.

- Dân cư hiện trạng đan xen, ảnh hưởng đến phương án phân chia giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; việc di dời dân cư với số lượng lớn cũng là thách thức với cả chính quyền địa phương và bản thân nhà đầu tư. Việc di dời cần phải thực hiện đầu tư xây dựng đồng thời khu tái định cư, đảm bảo ổn định cuộc sống người dân vốn đang làm nghề lao động nông nghiệp, ngư nghiệp là chủ yếu.

- Hệ thống kênh mương tiêu thoát nước cho cả vùng tập trung tại khu vực này do khu vực này là điểm cuối thoát nước ra các cống lớn qua đê sông Văn Úc. Do đó, việc hoàn trả hệ thống kênh mương đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực xung quanh khi cốt nền khu công nghiệp chênh cao cần được tính toán hợp lý.

- Thu hồi diện tích đất lúa lớn và các đất sản xuất khác (nuôi trồng thủy sản, trồng trọt...) cần thiết vừa phải đáp ứng theo quy định về chuyển đổi đất lúa vừa phải chuyển đổi nghề nghiệp cho người dân.

- Hạ tầng kỹ thuật khác (cấp điện, cấp nước) chưa đảm bảo đáp ứng được ngay trong giai đoạn đầu, cần được đầu tư bài bản để phát triển ổn định lâu dài.

3.8. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết

a. Tuân thủ định hướng quy hoạch cấp trên:

- Tuân thủ định hướng theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Đảm bảo định hướng theo các lĩnh vực chuyên ngành: Cung cấp năng lượng, cấp

thoát nước, hạ tầng viễn thông.

b. Đối với nội khu công nghiệp:

- Xác định ranh giới nghiên cứu và ranh giới khai thác khu công nghiệp.
- Xác định tính chất cũng như loại hình sản xuất công nghiệp để đảm bảo khai thác hiệu quả đồng thời tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.
- Tổ chức mạng giao thông vừa đảm bảo các quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, vừa đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông xung quanh khu vực (cả hiện có và trong tương lai).
- Tổ chức các khu chức năng hợp lý, nhất là các khu hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo phân chia giai đoạn khai thác đầu tư hợp lý, tuân thủ quy định hiện hành về tỷ lệ các loại đất chức năng.
- Quy hoạch sử dụng đất đảm bảo không chế các chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất; phân chia các lô đất xây dựng nhà máy kho tàng theo các modul định hình để đảm bảo linh hoạt trong chuyển giao cho các nhà đầu tư thứ cấp, đồng thời kết nối đến các đầu mối cung cấp hạ tầng kỹ thuật được thuận tiện.
- Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan trên cơ sở hợp lý về bố trí sản xuất, tạo dựng hình ảnh đặc trưng cho khu công nghiệp, đồng thời tạo dựng không gian thư giãn nghỉ ngơi, tái tạo sức lao động cho người lao động. Xây dựng một khu công nghiệp vừa hiện đại, đồng bộ, hiệu quả khai thác vừa thân thiện môi trường xung quanh.
- Phân kỳ đầu tư theo giai đoạn để thực hiện dần từng bước di chuyển tái định cư cho người dân hiện hữu vừa đảm bảo nhanh chóng khai thác quỹ đất trống vào sản xuất, tránh lãng phí thời gian cũng như hiệu quả đầu tư.

c. An sinh xã hội:

- Tiến hành đồng thời việc xây dựng khu tái định cư với xây dựng khu công nghiệp giai đoạn 1 để nhanh chóng ổn định chỗ ở cho người dân.
- Xây dựng khu tái định cư đồng bộ cả về hạ tầng xã hội, cũng như hỗ trợ chuyển dịch nghề nghiệp cho người dân, thu hút lao động địa phương trên cơ sở ưu tiên các lao động bị ảnh hưởng bởi việc hình thành khu công nghiệp.
- Xây dựng khu nhà ở công nhân theo 2 hình thức: khu nhà ở ổn định lâu dài nằm ngoài khu công nghiệp; khu dịch vụ lưu trú cho công nhân và các chuyên gia trong khu công nghiệp theo quy định. Xây dựng khu nhà ở kết hợp mô hình “thiết chế công đoàn” nhằm tạo môi trường sống tốt cho người lao động.

d. Hoàn trả hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Hoàn trả hệ thống kênh mương đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực xung quanh, tiếp giáp khu công nghiệp (theo định hướng quy hoạch cấp trên và điều kiện thực tế).

- Di chuyển các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, nghĩa địa nhỏ lẻ đảm bảo đời sống tâm linh của người dân trong khu tái định cư mới.

IV. CÁC TIỀN ĐỀ LẬP QUY HOẠCH

4.1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng phát triển không gian thành phố nói chung và vùng công nghiệp nói riêng theo Quyết định 323 và Quyết định 1516.

- Góp phần thực hiện mục tiêu “xây dựng và phát triển Hải Phòng trở thành thành phố đi đầu cả nước trong sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa; động lực phát triển của vùng Bắc Bộ và của cả nước; có công nghiệp phát triển hiện đại, thông minh, bền vững...” tại Nghị quyết 45-NQ/TW ngày 24/1/2019 của Bộ Chính trị ban hành về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Quy hoạch xây dựng một khu công nghiệp với các điều kiện hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thuận lợi, để thu hút vốn đầu tư của các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

- Xây dựng một khu công nghiệp tập trung đa ngành với công nghiệp tiên tiến công nghệ cao.

- Đảm bảo vệ sinh môi trường, tính bền vững, phù hợp cảnh quan khu vực và có khoảng cách ly an toàn tới khu dân cư.

- Đảm bảo thuận tiện tối đa trong hoạt động sản xuất của các nhà máy xí nghiệp.

- Đảm bảo khai thác hiệu quả sử dụng đất, tăng hiệu quả kinh tế và phù hợp với nhu cầu thực tế của các nhà đầu tư hiện nay.

- Làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt

- Lập quy hoạch theo trình tự pháp luật hiện hành để thực hiện các bước tiếp theo.

4.2. Tính chất- chức năng

- Tính chất: Là khu công nghiệp theo hình thức cụm liên kết ngành; công nghiệp tổng hợp, đa ngành nghề, công nghiệp sạch, ít ô nhiễm.

- Chức năng: Gồm các chức năng sản xuất, kho bãi, dịch vụ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

4.3. Các yêu cầu, định hướng chính phát triển công nghiệp thành phố

Phát triển công nghiệp theo hướng hiện đại, công nghệ cao, ít phát thải khí nhà kính, có khả năng cạnh tranh, giá trị gia tăng cao, tham gia sâu, toàn diện vào mạng sản xuất, chuỗi giá trị toàn cầu, đồng thời sẵn sàng tham gia vào chuỗi sản xuất công nghiệp quốc phòng khi có nhu cầu. Kết hợp hài hòa giữa phát triển công nghiệp theo cả chiều rộng và chiều sâu, chú trọng phát triển theo chiều sâu, tạo bước đột phá trong nâng cao năng suất, chất lượng, sức cạnh tranh của sản phẩm công nghiệp. Tập trung phát triển các ngành công nghiệp hiện đại, có thể mạnh như cơ khí chế tạo, cơ khí giao thông, công nghiệp điện tử...; thúc đẩy phát triển sản xuất thông minh, mô hình nhà máy thông minh. Ưu tiên phát triển một số ngành công nghiệp mới như chip, bán dẫn, robot, công nghiệp môi trường, công nghiệp năng lượng tái tạo, vật liệu mới. Khôi phục lại một số ngành công nghiệp trước đây vốn là thế mạnh của Hải Phòng, đặc biệt là đóng mới và sửa chữa tàu biển. Mở rộng, xây dựng thêm các khu, cụm công nghiệp; thành lập khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng. Thúc đẩy hình thành các cụm liên kết ngành và khu công nghiệp chuyên biệt. Nghiên cứu xây dựng Trung tâm hỗ trợ phát triển công nghiệp hỗ trợ của Vùng đồng bằng sông Hồng.

Ưu tiên phát triển các dự án khu, cụm công nghiệp, trung tâm logistics tầm cỡ quốc tế, các khu đô thị dọc theo tuyến đường bộ ven biển và các tuyến đường nối với tuyến đường bộ ven biển, tận dụng lợi thế của khu vực quy hoạch cảng Nam Đồ Sơn và Cảng hàng không quốc tế Tiên Lãng.

Vành đai kinh tế công nghiệp dịch vụ từ cảng Lạch Huyện đến phía Bắc (huyện Thủy Nguyên), phía Tây (dọc quốc lộ 10), phía Nam (dọc sông Văn Úc) kết nối với mạng lưới khu, cụm công nghiệp Vùng đồng bằng sông Hồng và hệ thống cảng Hải Phòng.

4.4. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung thành phố

- Về vị trí, ranh giới, quy mô khu công nghiệp Tiên Lãng 1: Tiếp giáp đê sông Văn Úc, trên địa bàn xã Hùng Thắng. Có quy mô khai thác từ 600 ha đến 700 ha.

- Kết nối xung quanh:

+ Kết nối giao thông: Phía Bắc khu công nghiệp kết nối đường bao ven đê và đường bộ ven biển. Phía Nam kết nối bằng đường bộ ven biển và đường trục từ Tây sang Đông, kết nối với khu vực sân bay, cảng logistics.

+ Kết nối hạ tầng kỹ thuật khác: Phía Bắc có các trạm biến áp 110kv, 220kv.

Dọc đường ven biển định hướng là đường cao tốc, đường sắt và hệ thống kênh mương thủy nông.

- Về chỉ tiêu quy hoạch: Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trong đó: tỷ lệ thu gom xử lý nước thải đạt 100% và xử lý đạt cột A giá trị C.

4.5. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

4.5.1. Căn cứ áp dụng

- Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác.

- Căn cứ các quy định chuyên ngành khác.

4.5.2. Dự kiến chỉ tiêu áp dụng

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Đất xây dựng		
1.1	Đất giao thông	%	≥ 10
1.2	Đất cây xanh	%	≥ 10
1.3	Các khu kỹ thuật	%	≥ 1
II	Hạ tầng kỹ thuật		
2.1	Cấp nước công nghiệp	m ³ /ha/ngày đêm	30
2.2	Nước cấp dịch vụ công cộng	lít/m ² sàn/ngày-đêm	2
2.3	Nước rửa đường	lít/m ² /ngày-đêm	0,4
2.4	Nước tưới cây	lít/m ² /ngày-đêm	3
2.5	Cấp nước hạ tầng kỹ thuật	lít/m ² /ngày-đêm	2
2.6	Cấp điện công nghiệp	kW/ha	250
2.7	Cấp điện dịch vụ, công cộng	W/m ² sàn	30
2.8	Cấp điện đất hạ tầng kỹ thuật	kW/ha	300
2.9	Chiếu sáng cây xanh, vườn hoa	kW/ha	0,5
2.10	Chiếu sáng giao thông	W/m ²	1
2.11	Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	≥ 80
2.12	Lượng CTR công nghiệp phát sinh	tấn/ha	0,3
2.13	Lượng CTR công cộng phát sinh	tấn/ha	0,5
2.14	Nhu cầu thông tin công nghiệp	thuê bao/ha	10
2.15	Nhu cầu thông tin công cộng	thuê bao/200m ²	01

4.6. Quy mô dân số, đất đai

4.6.1. Quy mô đất đai

Theo Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 – 2030 đã được Thủ tướng

Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 xác định quy mô khu công nghiệp Tiên Lãng 1 từ 600ha đến 700ha.

Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch là khoảng 596,78ha, trong đó:

- Giai đoạn 1: khoảng 416,06ha (bao gồm diện tích sử dụng chung làm đường vào, hoàn trả kênh mương; hành lang an toàn đường bộ, điện cao thế và đường sắt đô thị khoảng 23,70ha).

- Giai đoạn 2: khoảng 180,72ha.

Quy mô khu công nghiệp sẽ được cụ thể trong quy hoạch sử dụng đất.

4.6.2. Quy mô lao động

Căn cứ vào tính chất, loại hình công nghiệp, đặc điểm kinh tế - xã hội của khu vực; tham khảo tiêu chuẩn lao động của các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp trên thực tế, dự báo nhu cầu lao động vào khu công nghiệp khoảng từ 300.000 đến 42.000 lao động.

Căn cứ vào tính chất loại hình công nghiệp, đặc điểm kinh tế, xã hội của khu vực. Tham khảo tiêu chuẩn lao động của các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp đã xây dựng tại các khu công nghiệp Việt Nam và tiêu chuẩn của các nước xung quanh, các dự báo về nhu cầu lao động cho khu công nghiệp nói chung và nhu cầu về lao động trực tiếp của Nhà Đầu tư phục vụ cho Dự án như sau:

- Khu vực sản xuất công nghiệp: 70-100 người/1ha.
- Khu vực dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: 100-150 người/1ha
- Cơ cấu lao động dự kiến:
 - + Quản lý bậc cao: khoảng 5% tổng số lao động.
 - + Quản lý bậc trung: khoảng 10% tổng số lao động.
 - + Công nhân kỹ thuật: khoảng 30% tổng số lao động.
 - + Công nhân lao động phổ thông: khoảng 55% tổng số lao động.
- Nguồn lao động: Chủ yếu tại địa phương và các vùng lân cận.

4.7. Các loại hình công nghiệp dự kiến

Phát triển công nghiệp theo hướng hiện đại, công nghệ cao, ít phát thải khí nhà kính, có khả năng cạnh tranh, giá trị gia tăng cao, tham gia sâu, toàn diện vào mạng sản xuất, chuỗi giá trị toàn cầu, đồng thời sẵn sàng tham gia vào chuỗi sản xuất công nghiệp quốc phòng khi có nhu cầu.

Phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo là trung tâm; phát triển công nghiệp chế tạo thông minh là bước đột phá; chú trọng phát triển công nghiệp xanh.

Công nghiệp điện tử- tin học; các ngành công nghiệp ứng dụng công nghệ cao; công nghiệp cơ khí chế tạo máy móc thiết bị; công nghiệp hỗ trợ phục vụ các ngành công nghiệp mũi nhọn. công nghiệp mới như chip, bán dẫn, robot, công nghiệp môi trường, công nghiệp năng lượng tái tạo, vật liệu mới, công nghiệp năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, năng lượng thông minh.

4.8. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật

a. Giao thông:

- Kết nối đường đối ngoại:

+ Đường cao tốc ven biển theo định hướng Quy hoạch chung: Kết nối thông qua đường gom.

+ Giai đoạn đầu: Đường bộ ven biển hiện đang thi công, kết nối trực tiếp.

- Giao thông nội bộ:

+ Trục Bắc Nam: Kết nối từ đường bộ ven biển.

+ Trục Đông Tây: Kết nối từ đường huyện 212 ra khu vực dự kiến phát triển cảng, logistics ven sông Văn Úc.

b. Thoát nước mặt:

- Hoàn trả tuyến kênh Ba Gian hiện có (phía Nam đường bộ ven biển).

- Xây dựng mới tuyến kênh phía Bắc đường bộ ven biển, thoát nước cho khu vực công nghiệp phía Bắc.

- Hoàn trả hệ thống kênh mương phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực đất nông nghiệp, dân cư phía Tây.

c. Thoát nước thải:

- Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung, xử lý nước thải công nghiệp, sinh hoạt.

d. Cấp nước:

- Xây dựng nhà máy nước đảm bảo cấp nước ổn định, lâu dài (phía Đông).

e. Cấp điện:

- Xây dựng trạm biến áp 110kv theo định hướng quy hoạch chung (phía Tây Bắc).

d. Thông tin liên lạc:

- Xây dựng các trạm BTS, hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động.

4.9. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội

a. Nhu cầu tái định cư:

- Tổng số hộ dự kiến bố trí tái định cư: Khoảng 1.494 hộ (theo số liệu thống kê địa

phương).

- Vị trí dự kiến xây dựng khu tái định cư: Tại khu vực trung tâm xã Hùng Thắng.
- Quy mô đất đai:
 - + Dự kiến trung bình 150m²/hộ chính, 100m²/hộ phụ.
 - + Quy mô khu tái định cư khoảng 75-100 ha.

b. Nhu cầu nhà ở công nhân:

- Tổng số lao động dự kiến: 42.000 lao động.
- Căn cứ Điều 58 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: Trong khu công nghiệp bố trí 20% quỹ đất thương mại dịch vụ để làm nhà lưu trú công nhân.
- Dự kiến phân bổ nhà ở công nhân như sau:
 - + 20% là lao động tại địa phương và vùng phụ cận, đã có nhà ở.
 - + 30% lưu trú trong khu công nghiệp.
 - + 50% cần bố trí nhà ở công nhân ngoài khu công nghiệp.
- Nhu cầu nhà ở công nhân ngoài khu công nghiệp:
 - + Số lượng công nhân: khoảng 21.000 người.
 - + Quy mô khu nhà ở công nhân: khoảng từ 15-30 ha.

V. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU

5.1. Các quy định về chức năng sử dụng đất

- Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật và bảo vệ môi trường. Đảm bảo các yêu cầu phòng cháy nổ.
- Tổ chức sản xuất thuận lợi và hợp lý, bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan hài hòa với kiến trúc khác.
- Bố trí hợp lý mạng lưới kỹ thuật hạ tầng và cây xanh và sử dụng hợp lý đất đai trong khu vực lập quy hoạch.
- Các vị trí nhà xưởng, nhà máy phải đảm bảo không gây ảnh hưởng xấu tới môi trường sống khu dân cư. Tổ chức các nhà xưởng theo mô hình “gây ô nhiễm cao” từ trong lõi ra ngoài để hạn chế ảnh hưởng tới dân cư và môi trường xung quanh.
- Dải cây xanh cách ly phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam.
- Chiều cao công trình trong phạm vi quy hoạch thực hiện đúng theo Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chương

ngại vật hàng không và các trận địa quân lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam. Các công trình có độ cao hơn 45m sẽ tiến hành xin ý kiến của Cục Tác Chiến/Bộ Tổng Tham mưu (nếu khu vực lập quy hoạch thuộc đối tượng thực hiện quy định quản lý độ cao công trình theo Nghị định.)

- Các ô quy hoạch được giới hạn bởi các tuyến đường cấp phân khu vực trở lên để kiểm soát phát triển. Các ô quy hoạch bao gồm các ô đất chức năng khu công nghiệp; vị trí và ranh giới các ô đất xác lập trên bản vẽ có tính chất định hướng; ranh giới, quy mô, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất của các ô đất sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư có xem xét thêm việc tuân thủ các quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về Quy định quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, các quy hoạch chuyên ngành và các quy định hiện hành khác.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ nhằm kiểm soát phát triển của từng tính chất và khu vực trong dự án.

5.2. Phân khu chức năng sử dụng đất

Khu công nghiệp được phân chia thành 2 khu lớn:

- Khu A: Phía Bắc đường bộ ven biển.
- Khu B: Phía Nam đường bộ ven biển.



Sơ đồ phân khu vực

Trong các khu đều được bố trí đủ các chức năng sử dụng đất, đảm bảo khai thác độc lập, cũng như tuân thủ các quy định về tỷ lệ các loại đất cơ bản. Cụ thể như sau:

*** Khu A:**

- Hướng tiếp cận: Hướng chính từ đường bộ ven biển; hướng phụ từ phía Tây dọc theo tuyến đô hiện trạng (theo định hướng quy hoạch chung).

- Các lô đất công nghiệp tổ chức theo các trục đường nội bộ.

- Khu dịch vụ kết hợp vườn hoa tại khu trung tâm.

- Khu hạ tầng kỹ thuật bố trí phía Tây Bắc.

*** Khu B:**

- Hướng tiếp cận: Hướng chính từ đường bộ ven biển; hướng phụ từ phía Tây kết nối đường huyện 212 (theo định hướng quy hoạch chung).

- Phân chia thành 2 giai đoạn khai thác.

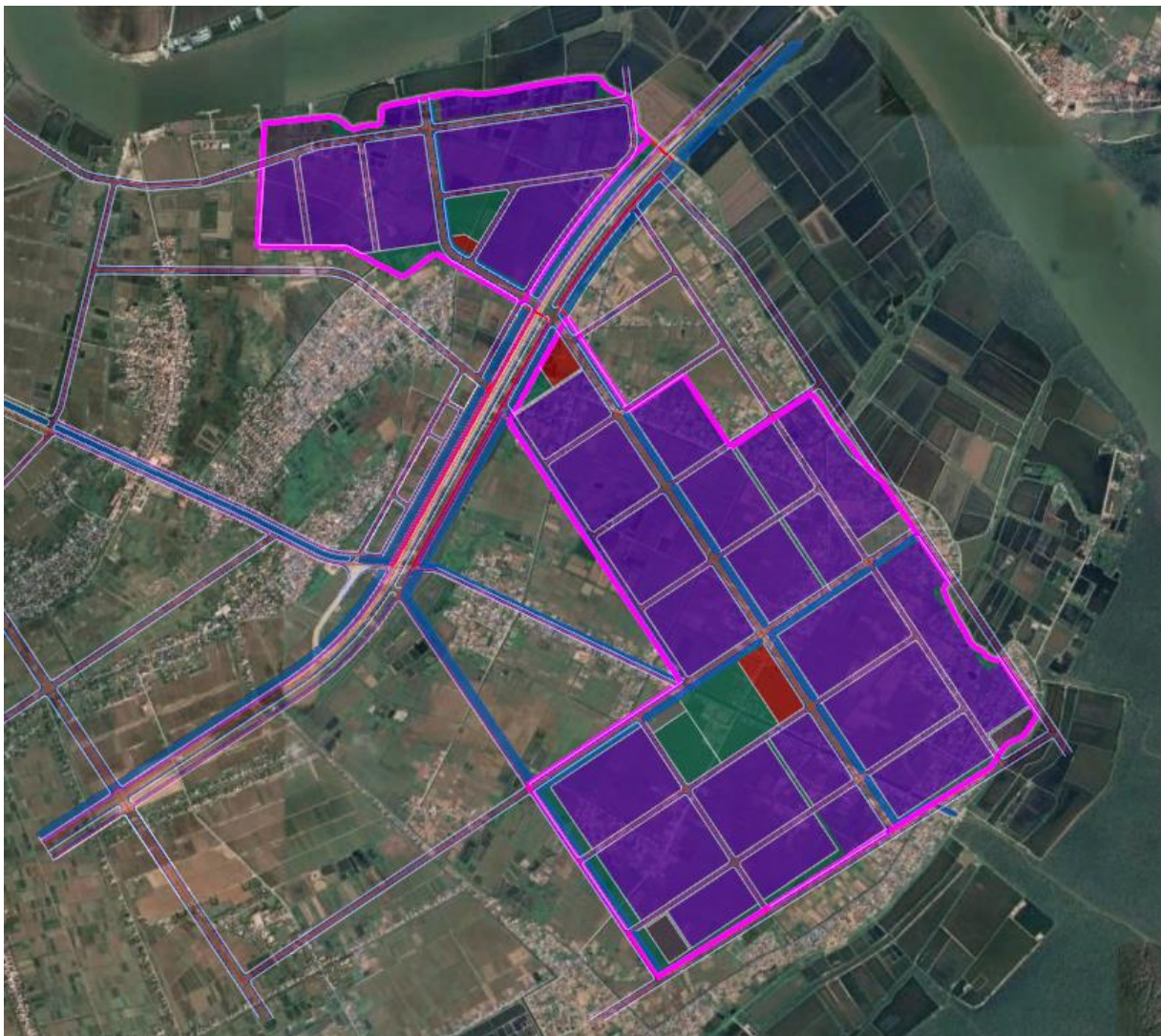
- Các lô đất công nghiệp tổ chức theo các trục đường nội bộ.

- Khu dịch vụ tổ chức thành 2 khu theo 2 giai đoạn (giai đoạn 1 tiếp giáp đường bộ ven biển; giai đoạn 2 bố trí khu vực trung tâm).

- Khu hạ tầng kỹ thuật bố trí phía Tây Nam và Đông Nam.

- Cây xanh tổ chức thành các vườn hoa phân chia theo các khu vực để thuận tiện cho người lao động nghỉ ca.

5.3. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất tổng thể



Sơ đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất tổng thể

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	393,94	68,74	
2	Đất dịch vụ	9,28	1,62	
3	Đất cây xanh	62,01	10,82	≥ 10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	10,73	1,87	≥ 1%
5	Đất giao thông bộ - bãi đỗ xe	80,84	14,11	≥ 10%
6	Đất mặt nước (kênh, mương)	16,28	2,84	
	Tổng đất khai thác khu công nghiệp	573,08	100,00	
	Đất khác (giao thông đối ngoại, mương hoàn trả, đường điện...)	23,70		
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	596,78		

Bảng thống kê sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	
A	Diện tích khu công nghiệp	573,08		
I	Diện tích khu công nghiệp giai đoạn 1	392,36		
	KHU A	137,56	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	91,81	66,74	
2	Đất dịch vụ	0,76	0,55	
3	Đất cây xanh	14,17	10,30	≥ 10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,25	4,54	≥ 1%
5	Đất giao thông nội bộ - bãi đỗ xe	23,55	17,13	≥ 10%
6	Đất mặt nước (kênh, mương)	1,02	0,74	
	KHU B1	254,80	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	174,95	68,66	
2	Đất dịch vụ	2,79	1,09	
3	Đất cây xanh	26,76	10,50	≥ 10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,60	1,02	≥ 1%
5	Đất giao thông nội bộ - bãi đỗ xe	35,87	14,09	≥ 10%
6	Đất mặt nước (kênh, mương)	11,83	4,64	
II	Diện tích khu công nghiệp giai đoạn 2	180,72		
	KHU B2 (dự trữ phát triển)	180,72	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	127,18	70,37	
2	Đất dịch vụ	5,73	3,17	
3	Đất cây xanh	21,08	11,66	≥ 10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,88	1,04	≥ 1%
5	Đất giao thông nội bộ - bãi đỗ xe	21,42	11,86	≥ 10%
6	Đất mặt nước (kênh, mương)	3,43	1,90	
B	Diện tích ngoài khu công nghiệp	23,70		
	Đất khác (giao thông đối ngoại, mương hoàn trả, đường điện...)	23,70		
C	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	596,78		

Bảng thống kê sử dụng đất- giai đoạn 1

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	266,76	67,99	
2	Đất dịch vụ	3,55	0,90	
3	Đất cây xanh	40,93	10,43	≥ 10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	8,85	2,26	≥ 1%
5	Đất giao thông nội bộ - bãi đỗ xe	59,42	15,14	≥ 10%
6	Đất mặt nước (kênh, mương)	12,85	3,28	
	Diện tích KCN giai đoạn 1 (Khu A+Khu B1)	392,36	100,00	
	Đất khác (giao thông đối ngoại, mương hoàn trả, đường điện...)	23,70		
	Tổng diện tích quy hoạch giai đoạn 1	416,06		

5.4. Quy hoạch sử dụng đất

5.4.1. Quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất theo từng lô đất

a. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi:

- Lô đất sản xuất bao gồm: đất xây dựng nhà xưởng, nhà kho, công trình dịch vụ (văn phòng, điều hành), phụ trợ (hạ tầng kỹ thuật, nhà xe, ăn ca...), cây xanh, giao thông nội bộ.

- Ký hiệu lô đất: CN

- Trong lô đất sản xuất chia thành các nhà máy xí nghiệp nhỏ, tùy theo nhu cầu sử dụng của các nhà đầu tư thứ cấp. Phân chia thành các Module có quy mô dự kiến:

+ Loại từ 1 – 3 ha: chiếm khoảng 50%.

+ Loại từ 3 – 5 ha: chiếm khoảng 35%.

+ Loại từ 5 – 10 ha: chiếm khoảng 10%.

+ Ngoài ra: Theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, dành 5ha hoặc 3% cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư; theo Nghị quyết số 68/NQ/TW dành khoảng 20ha cho các doanh nghiệp nêu trên.



Sơ đồ phân bố đất kho – xưởng

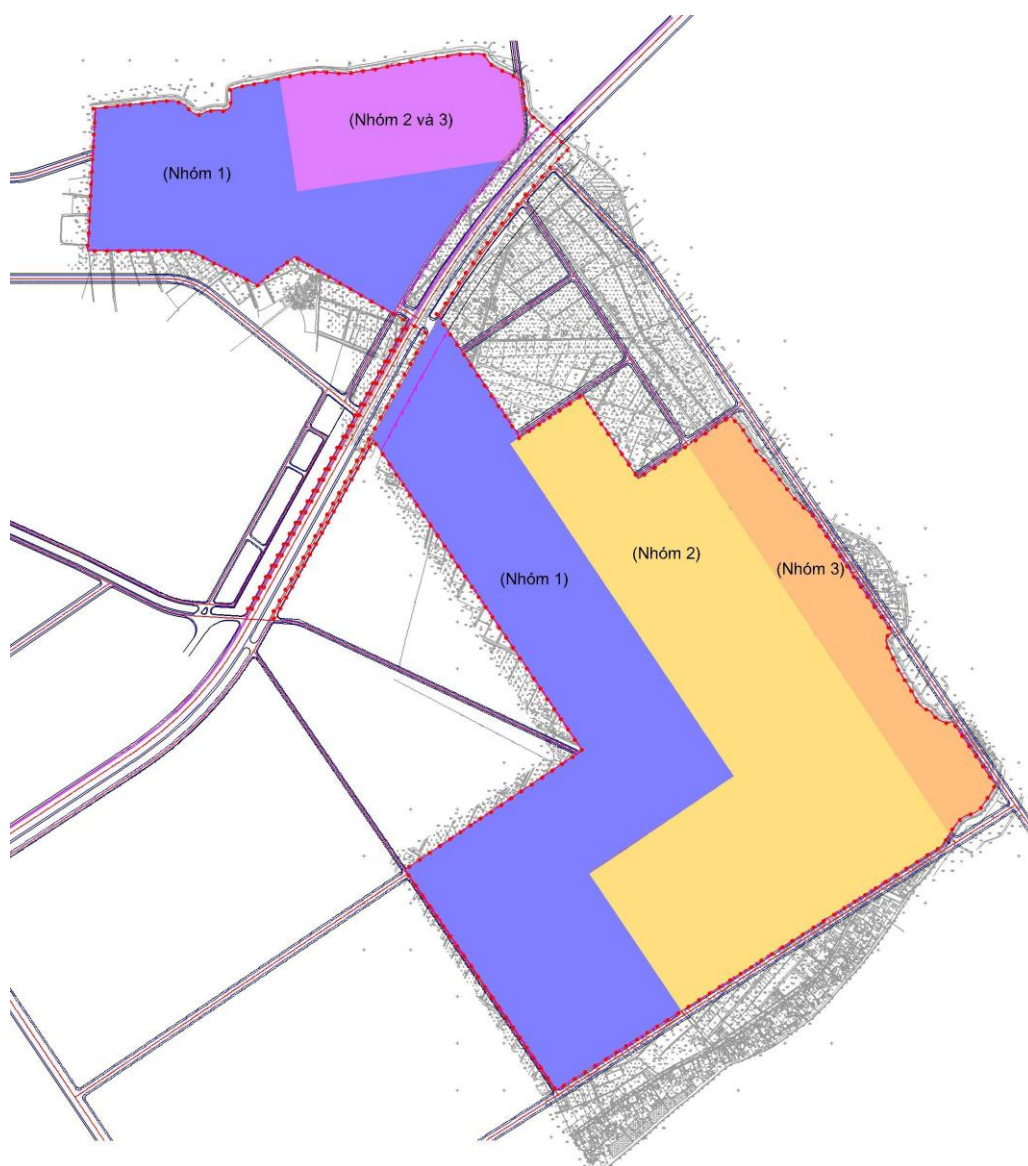
- Giải pháp bố trí tổng mặt bằng Khu công nghiệp đã chú ý tới khoảng cách của Khu công nghiệp đến khu vực cộng đồng cư dân. Việc bố trí các Nhà máy trong Khu công

ngành sẽ được phân bố theo 3 nhóm ngành như sau:

+ NHÓM 1: chiếm 70% diện tích trong khu công nghiệp, là nhóm ngành công nghiệp ít gây ô nhiễm, sẽ được ưu tiên bố trí vào các lô đất bên ngoài, gồm các ngành thuộc nhóm kỹ thuật cao, ít phát sinh khí thải.

+ NHÓM 2: chiếm 20% diện tích trong khu công nghiệp, là nhóm ngành công nghiệp gây ô nhiễm ở mức trung bình, được bố trí ở giữa và phía trong khu công nghiệp.

+ NHÓM 3: chiếm 10% diện tích trong khu công nghiệp, là nhóm ngành công nghiệp gây ô nhiễm cao hơn, được bố trí phía trong lõi.



Sơ đồ phân bố nhà máy theo các nhóm

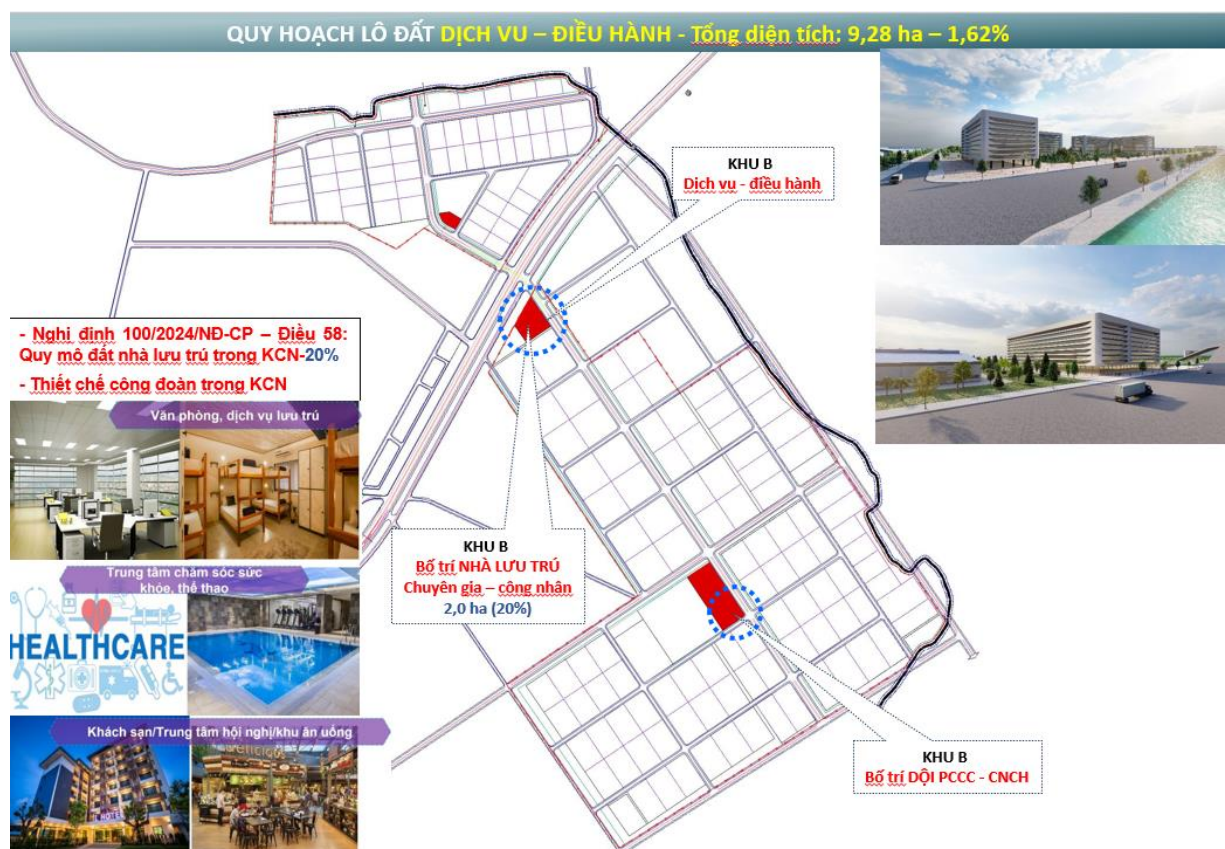
- Các chỉ tiêu cụ thể được quy định trong bảng sau:

Loại đất	Mật độ xây dựng thuần tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng/sàn)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	70	5	3,5
	60	9	5,4

Khi triển khai các dự án trong khu đất công nghiệp, tùy theo số sàn sử dụng để xác định mật độ xây dựng thuần lô đất, tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD.

b. Đất khu dịch vụ:

- Lô đất dịch vụ bao gồm các chức năng: văn phòng điều hành khu công nghiệp, công trình dịch vụ (nhà hàng, cửa hàng tiện ích), trụ sở công ty (chi nhánh ngân hàng, bưu điện), công trình phúc lợi, thiết chế công đoàn (trạm y tế, điểm trông trẻ, phòng tập, thư giãn) và cơ sở lưu trú (chuyên gia, người lao động).



Sơ đồ phân bố khu đất Dịch vụ - điều hành

- Ký hiệu lô đất: DV
- Các chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Mật độ xây dựng thuần tối đa: 50%
 - + Tầng cao tối đa: 9 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần.

- Căn cứ Điều 58 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: Bố trí tối thiểu 20% quỹ đất dịch vụ (khoảng 2ha) làm nhà lưu trú cho chuyên gia và công nhân. bố trí tại lô DV-2 (giai đoạn 1). Giai đoạn 2 có thể bổ sung phát triển trong lô DV-3.

- Khi triển khai các dự án cụ thể trong Khu hành chính, dịch vụ chung khu công nghiệp, tùy theo diện tích lô đất và chiều cao công trình để xác định mật độ xây dựng thuần lô đất theo Bảng 2.10. QCVN 01:2021/BXD.

c. Đất xây xanh:

- Cây xanh được chia thành 2 khu vực:

+ Cây xanh tập trung: được bố trí phân tán theo các khu vực, gồm cây xanh, khu nghỉ thư giãn, sân tập ngoài trời, chòi nghỉ.

+ Cây xanh cách ly: được bố trí dọc theo hàng rào khu công nghiệp, dọc các trục đường chính.



Sơ đồ phân bố đất cây xanh

- Ký hiệu lô đất: CX

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

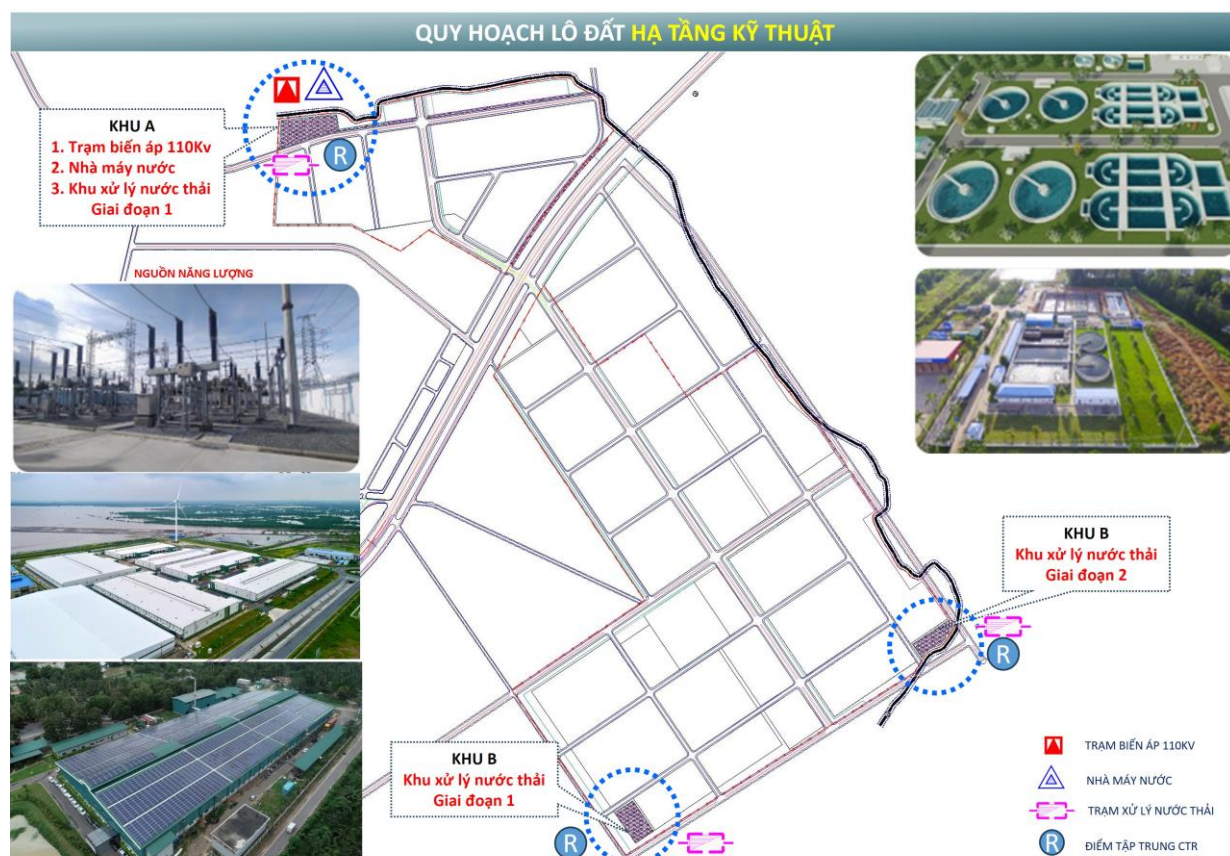
+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%

+ Tầng cao tối đa: 1 tầng

- Ngoài ra: trong các lô đất sản xuất riêng, cây xanh được bố trí đảm bảo tối thiểu 20% diện tích lô đất theo QCVN 01:2021/BXD.

d. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Lô đất hạ tầng kỹ thuật bao gồm các chức năng: trạm biến áp, trạm bơm tăng áp, bể chứa, trạm xử lý nước thải, nhà máy nước sạch, khu tập kết rác tạm.



Sơ đồ phân bố đất Hạ tầng kỹ thuật

- Ký hiệu lô đất: KT.
- Các chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Khu hạ tầng kỹ thuật được xây dựng như sau:
 - + Khu A: Bố trí phía Tây Bắc gồm Trạm biến áp 110kV, Nhà máy nước và xử lý nước thải.
 - + Khu B: Bố trí Trạm xử lý nước thải tập trung phía Tây Nam và phía Đông Nam (theo các giai đoạn).

e. Đất bãi đỗ xe:

- Lô đất bãi đỗ xe tập trung: tổ chức thành 3 khu. gồm bãi đỗ xe ngoài trời hoặc đỗ xe có mái (tùy theo nhu cầu thực tế).

- Ký hiệu lô đất: P
- Các chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 100%
 - + Tầng cao tối đa: 1 tầng



Sơ đồ phân bố đất bãi đỗ xe

g. Đất giao thông:

- Đất giao thông gồm đường kết nối đối ngoại, đường nội bộ kết hợp kênh mương, dải cây xanh.

h. Đất kênh mương:

- Đất kênh mương bao gồm: Kênh mương hoàn trả, kênh mương kết nối phục vụ tiêu thoát nước cho cả trong và ngoài khu công nghiệp.
- Đất kênh mương bao gồm công trình kênh (bờ kênh, lòng kênh) và hành lang bảo vệ công trình thủy lợi theo quy định.

k. Đất ngoài khu công nghiệp:

- Đất ngoài khu công nghiệp bao gồm các chức năng sau:
 - + Đất giao thông đối ngoại: Đường cao tốc ven biển, đường gom (theo định hướng Quy hoạch chung).
 - + Đất đường sắt và hành lang an toàn (theo định hướng Quy hoạch chung).

+ Đất hành lang an toàn đường điện (dọc theo đường cao tốc ven biển).

+ Đất kênh mương hoàn trả (kênh Ba Gian).

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD TB	TCTĐ	HS SĐĐ	Chỉ tiêu
			(ha)	(%)	(%)	Tầng	Lần	(%)
A		KHU A	137,56	24,00				
1		Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)	91,81	66,74	70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-1	Nhà máy, kho tàng	16,12		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-2	Nhà máy, kho tàng	27,89		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-3	Nhà máy, kho tàng	7,41		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-4	Nhà máy, kho tàng	1,81		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-5	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-6	Nhà máy, kho tàng	14,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-7	Nhà máy, kho tàng	7,62		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
2		Đất khu dịch vụ	0,76	0,55	50	9	4,5	
	DV-1	Điều hành - dịch vụ	0,76		50	9	4,5	
3		Đất cây xanh	14,17	10,30	5	1	0,5	≥ 10%
	CX-1	Cây xanh, vườn hoa tập trung	3,30		5	1	0,5	
	CX-2	Cây xanh, vườn hoa tập trung	4,88		5	1	0,5	
		Cây xanh khác	5,99					
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	6,25	4,54	-	-	-	≥ 1%
	KT-1	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)	3,64		-	-	-	
	HL-1	Hành lang an toàn điện	1,40					
	HL-2	Hành lang an toàn điện	1,21					
5		Đất giao thông - bãi đỗ xe	23,55	17,13				≥ 10%
	P-1	Bãi đỗ xe	0,35					
		Giao thông nội bộ	23,20					
6		Đất mặt nước	1,02	0,74				
		Kênh mương (sử dụng chung)	1,02					
B		KHU B	435,52	76,00				
I		Giai đoạn 1	254,80					

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD TB	TCTĐ	HS SĐĐ	Chỉ tiêu
			(ha)	(%)	(%)	Tầng	Lần	(%)
1		Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)	174,95	68,66	70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-8	Nhà máy, kho tàng	10,72		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-9	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-10	Nhà máy, kho tàng	12,16		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-11	Nhà máy, kho tàng	12,88		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-12	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-13	Nhà máy, kho tàng	16,18		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-14	Nhà máy, kho tàng	12,88		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-15	Nhà máy, kho tàng	19,98		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-16	Nhà máy, kho tàng	21,45		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-17	Nhà máy, kho tàng	8,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-18	Nhà máy, kho tàng	9,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-19	Nhà máy, kho tàng	17,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
2		Đất khu dịch vụ	2,79	1,09	50	9	4,5	
	DV-2	Điều hành - dịch vụ	2,79		50	9	4,5	
3		Đất cây xanh	26,76	10,50	5	1	0,5	≥ 10%
	CX-3	Cây xanh, vườn hoa tập trung	1,42		5	1	0,5	
	CX-4	Cây xanh, vườn hoa tập trung	6,19		5	1	0,5	
		Cây xanh khác	19,15					
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	2,60	1,02	-	-	-	≥ 1%
	KT-2	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)	2,60		-	-	-	
5		Đất giao thông - bãi đỗ xe	35,87	14,09				≥ 10%
	P-2	Bãi đỗ xe	1,20					
		Giao thông nội bộ	34,67					
6		Đất mặt nước	11,83	4,64				

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD TB	TCTĐ	HS SĐĐ	Chỉ tiêu
			(ha)	(%)	(%)	Tầng	Lần	(%)
		Kênh mương (sử dụng chung)	11,83					
II		Giai đoạn 2 (dự trữ phát triển)	180,72					
1		Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, phụ trợ của từng nhà máy)	127,18	70,37	70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-20	Nhà máy, kho tàng	9,39		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-21	Nhà máy, kho tàng	6,22		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-22	Nhà máy, kho tàng	14,32		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-23	Nhà máy, kho tàng	22,46		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-24	Nhà máy, kho tàng	20,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-25	Nhà máy, kho tàng	20,93		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-26	Nhà máy, kho tàng	8,78		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-27	Nhà máy, kho tàng	8,57		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
	CN-28	Nhà máy, kho tàng	15,73		70	5	3,5	
					60	9	5,4	
2		Đất khu dịch vụ	5,73	3,17	50	9	4,5	
	DV-3	Điều hành - dịch vụ	5,73		50	9	4,5	
3		Đất cây xanh	21,08	11,66	5	1	0,5	≥ 10%
	CX-5	Cây xanh, vườn hoa tập trung	12,76		5	1	0,5	
		Cây xanh khác	8,32		-	-	-	
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	1,88	1,04	-	-	-	≥ 1%
	KT-3	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, bể ngầm, kỹ thuật khác)	1,88					
5		Đất giao thông - bãi đỗ xe	21,42	11,86				≥ 10%
	P-3	Bãi đỗ xe	2,51					
		Giao thông nội bộ	18,91					
6		Đất mặt nước	3,43	1,90				
		Kênh mương (sử dụng chung)	3,43					
C		Tổng diện tích(Khu A+Khu B)	573,08	100,00				
D		Diện tích sử dụng chung	23,70					
		Kênh mương (sử dụng chung)	5,19					
	HL-3	Hành lang an toàn điện	1,36					

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD TĐ	TCTĐ	HS SĐĐ	Chỉ tiêu
			(ha)	(%)	(%)	Tầng	Lần	(%)
		Cây xanh khác	0,85					
		Giao thông đối ngoại	16,30					
		Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	596,78					

Chú thích

- MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng tối đa
- TCTĐ: Tầng cao tối đa
- HS SĐĐ: Hệ số sử dụng đất

5.4.2. Chỉ giới xây dựng công trình

a. Căn cứ xác định:

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

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

b. Quy định cụ thể:

- Tuân thủ quy định khoảng lùi tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD.
- Căn cứ Mật độ xây dựng tối đa đối với từng lô đất để lựa chọn khoảng lùi vừa đảm bảo quy định tối thiểu vừa phù hợp cảnh quan chung, đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất.
- Đối với các lô đất xây dựng nhà xưởng, nhà kho (phục vụ sản xuất):
 - + Các hạng mục công trình phụ trợ (nhà bảo vệ, công trình kỹ thuật, nhà xe) được phép xây dựng sát tường rào lô đất.
 - + Các nhà xưởng, nhà kho: lùi tối thiểu >3m so với tường rào lô đất.
 - + Các nhà văn phòng, ăn ca, dịch vụ: lùi tối thiểu >3m so với tường rào.
- Đối với khu dịch vụ, điều hành tập trung:
 - + Khuyến khích công trình chính lùi sâu hơn quy định tối thiểu, kết hợp vườn hoa tiểu cảnh, tạo không gian mở cho khu vực.
 - + Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).
 - + Đối với hàng rào khu đất (không tiếp giáp đường): lùi tối thiểu >3m.

- Đối với khu vực hạ tầng kỹ thuật tập trung: lùi tối thiểu 10m (theo dải cây xanh cách ly).

5.4.3. Quy hoạch khu vực xây dựng công trình ngầm

a. Phạm vi, ranh giới: Công trình xây dựng ngầm bao gồm:

- Công trình công cộng ngầm: Khu vực này không bố trí công trình công cộng ngầm.

- Công trình giao thông ngầm: Tuân thủ theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch thành phố Hải Phòng đã được duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023. Cụ thể: Hai bên đường cao tốc ven biển là các tuyến đường sắt được cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu chi tiết riêng. Trong phạm vi quy hoạch không tổ chức các tuyến giao thông ngầm.

- Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm (trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm ga...): Tại các khu vực bố trí công trình đầu mối kỹ thuật ngầm được phép tổ chức xây dựng công trình ngầm. Tại các khu vực bố trí bãi đỗ xe, tùy từng vị trí được phép tổ chức bãi đỗ xe ngầm.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm (đường dây, cáp, đường ống, hào, tuy nèn): Tổ chức hạ ngầm tất cả các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trên. Việc tổ chức chi tiết được cụ thể hóa trong giai đoạn quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất: Được phép tổ chức tại các khu nhà cao tầng (nhà hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà lưu trú). Ranh giới công trình ngầm trong phạm vi các lô đất trên tuân thủ chỉ giới xây dựng và phạm vi sử dụng đất đã được xác định trong đồ án.

b. Tính chất, chức năng: Theo các chức năng cụ thể trong quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể:

- Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất: Là tầng bố trí để xe, công trình kỹ thuật phục vụ cho tòa nhà.

- Bãi đỗ xe: Là công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc kết cấu giao thông đường bộ để trông giữ phương tiện giao thông đường bộ.

- Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm (trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm ga...): Là công trình hạ tầng kỹ thuật, sử dụng để lắp đặt, xử lý, vận hành hệ thống kỹ thuật đầu mối.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm (đường dây, cáp, đường ống, hào, tuy nèn): Là công trình hạ tầng kỹ thuật, sử dụng để bố trí lắp đặt các hệ thống đường dây, đường

ông, cấp...).

c. Vị trí, quy mô, đấu nối không gian: Được cụ thể trong bước triển khai dự án.

5.5. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

5.5.1. Yêu cầu và nguyên tắc

- Tuân thủ định hướng tổ chức không gian theo quy định tại các quy hoạch cấp trên.
Cụ thể: Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tổ chức không gian trên cơ sở đặc trưng hình dáng khu đất, khả năng kết nối không gian. Tận dụng địa hình, hạn chế san lấp, đảm bảo độ dốc tự nhiên phục vụ tiêu thoát nước thuận lợi.

- Tổ chức khai thác hiệu quả sử dụng đất, cơ cấu phân khu chức năng hợp lý, tạo thuận lợi trong tổ chức sản xuất, bảo vệ môi trường.

- Khai thác tối đa lợi thế cảnh quan tự nhiên (sông, kênh mương), phát triển theo các giai đoạn hợp lý.

- Tổ chức các không gian xanh kết hợp giữa dải cây xanh cách ly với các khu vực vườn hoa đan xen trong các khu sản xuất, vừa tăng cường không gian cảnh quan, vừa tạo điều kiện vi khí hậu, thư giãn cho người lao động nghỉ giữa ca.

- Khai thác hình ảnh kiến trúc công trình không gian lớn, đặc trưng khu công nghiệp, kết hợp điểm nhấn là các công trình dịch vụ.

- Mạng lưới giao thông hợp lý, đảm bảo kết nối đối ngoại, đồng thời giải tỏa lưu lượng xe nội bộ. Kết hợp giao thông vận tải với phòng cháy chữa cháy. Phân chia giao thông nội bộ đảm bảo khoảng cách thuận tiện tổ chức đi lại, đồng thời hạn chế các bất lợi về độ sâu cho các đường dây đường ống kỹ thuật ngầm.

- Chia lô theo modun phù hợp với tính chất ngành nghề đầu tư theo yêu cầu của thị trường; Chia lô một cách linh động quy mô 2 - 4ha để bố trí các lô đất có kích thước khác nhau theo nhu cầu sử dụng đất của các nhà đầu tư vào khu công nghiệp bằng cách ghép các lô nhỏ hay chia các lô lớn.

5.5.2. Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan

*** Điểm nhấn không gian:**

- Điểm nhấn là công trình kiến trúc : Bắt buộc tuân thủ
- Điểm nhấn là không gian trống : Mong muốn tuân thủ

*** Quy định về hình thái kiến trúc:**

- Mục đích sử dụng công trình : Mong muốn tuân thủ
- Mật độ xây dựng tối đa : Bắt buộc tuân thủ
- Giới hạn chiều cao : Bắt buộc tuân thủ
- Tỷ lệ phủ xanh : Bắt buộc tuân thủ

*** *Phương châm bố trí công trình:***

- Bố trí công trình : Mong muốn tuân thủ
- Bố trí quảng trường : Mong muốn tuân thủ
- Vị trí bãi đỗ xe : Mong muốn tuân thủ
- Khoảng lùi công trình : Bắt buộc tuân thủ
- Khoảng cách giữa các công trình : Bắt buộc tuân thủ
- Hàng rào khu đất : Mong muốn tuân thủ

*** *Giải pháp thiết kế kiến trúc:***

- Hình khối công trình : Mong muốn tuân thủ
- Hình thức kiến trúc : Mong muốn tuân thủ
- Màu sắc công trình : Mong muốn tuân thủ
- Vật liệu sử dụng : Mong muốn tuân thủ

*** *Trang thiết bị đô thị:***

- Chiếu sáng nghệ thuật : Mong muốn tuân thủ
- Vị trí biển quảng cáo, biển chỉ dẫn : Bắt buộc tuân thủ
- Vật liệu phủ bề mặt : Mong muốn tuân thủ

*** *Cây xanh, thảm cỏ:***

- Cây xanh đường giao thông : Mong muốn tuân thủ
- Cây xanh trang trí, tiểu cảnh : Mong muốn tuân thủ
- Cây xanh trong công trình : Mong muốn tuân thủ

c. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo công trình:

- Phương hướng kiến trúc cảnh quan: Hình thành cảnh quan khu công nghiệp thấp tầng tạo cảm giác rộng rãi, thoải mái, hài hòa với cảnh quan xung quanh.
- Phương hướng kiến trúc riêng lẻ cho cảnh quan kiến trúc: Thúc đẩy cải thiện các tòa nhà riêng lẻ mang tính thẩm mỹ kiến trúc công khai.
- Thiết kế sáng tạo: Thiết kế có cá tính hài hòa với xung quanh, hỗ trợ định vị và làm nổi bật điểm nhấn của khu vực.
- Điều phối ngoại cảnh và màu sắc: Quy hoạch một cách hài hòa ngoại quan, màu

sắc, v.v... và thống nhất trực kiến trúc với cảnh quan xung quanh.

- Thích ứng với địa hình tự nhiên: Công trình kiến trúc sử dụng các vật thể tự nhiên xung quanh (như cây cối, đá...) và địa hình tự nhiên.

- Khả năng dễ tiếp cận: Quy hoạch bố trí lối vào công trình kiến trúc, ưu tiên khu vực đi bộ, đường dạo.

- Kết nối với công trình xung quanh: Đảm bảo dòng tuyến di chuyển với các công trình xung quanh hoặc đường đi bộ xung quanh.

d. Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường:

- Cây xanh: Được tổ chức theo tầng bậc, từ ngoài đường vào trong hàng rào khu đất. Sử dụng cây mang đặc trưng địa phương, phù hợp từng vị trí, địa hình. Cây xanh tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện chất lượng, ô nhiễm không khí, tiếng ồn, tai nạn, thảm họa thiên nhiên. Cây xanh đảm bảo tầm nhìn giao thông, độ cao an toàn với người và phương tiện. Cây xanh kết hợp giữa cây bóng mát và cây xanh trang trí tiểu cảnh.

- Mặt nước: Kết hợp tiểu cảnh trang trí, cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Quảng trường: Tạo không gian phía trước công trình, kết hợp bãi đỗ xe, tiểu cảnh.

TT	Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường	Chiều rộng vỉa hè
1	Cây loại 1 (cây tiểu mộc)	$\leq 10m$	Từ 4m đến 8 m	0,6m	Từ 3m đến 5 m
2	Cây loại 2 (cây trung mộc)	$>10m$ đến 15m	Từ 8m đến 12m	0,8m	Trên 5m
3	Cây loại 3 (cây đại mộc)	$>15m$	Từ 12m đến 15m	1m	Trên 5m

5.5.3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan các khu chức năng

a. Bố cục không gian:

- Tổng thể không gian khu công nghiệp với các đặc điểm chính như sau:

+ Phía Bắc, phía Đông là không gian bãi bồi ven sông Văn Úc, định hướng trong tương lai là khu vực logistics, cảng ven sông.

+ Phía Tây Bắc là khu vực làng xóm hiện hữu.

+ Phía Tây Nam định hướng trong tương lai là khu vực dịch vụ thương mại.

+ Phía Đông Nam định hướng trong tương lai là khu vực sân bay Tiên Lãng.

- Khu công nghiệp được chia thành 2 khu: Khu A (phía Bắc đường bộ ven biển); Khu B (phía Nam đường bộ ven biển). Mỗi khu đều có đầy đủ các chức năng chính phục vụ hoạt động sản xuất.



Cảnh quan tổng thể khu công nghiệp

b. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- ***Khu Trung tâm điều hành – dịch vụ:*** 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 đỗ xe... Giai đoạn 1 tổ chức tại khu A và phía Bắc của B (tiếp giáp cổng chính vào khu công nghiệp). Giai đoạn sau bổ sung tại trung tâm khu B.



Minh họa không gian kiến trúc cảnh quan công trình khu dịch vụ

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

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

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

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

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



Minh họa không gian kiến trúc cảnh quan các nhà máy

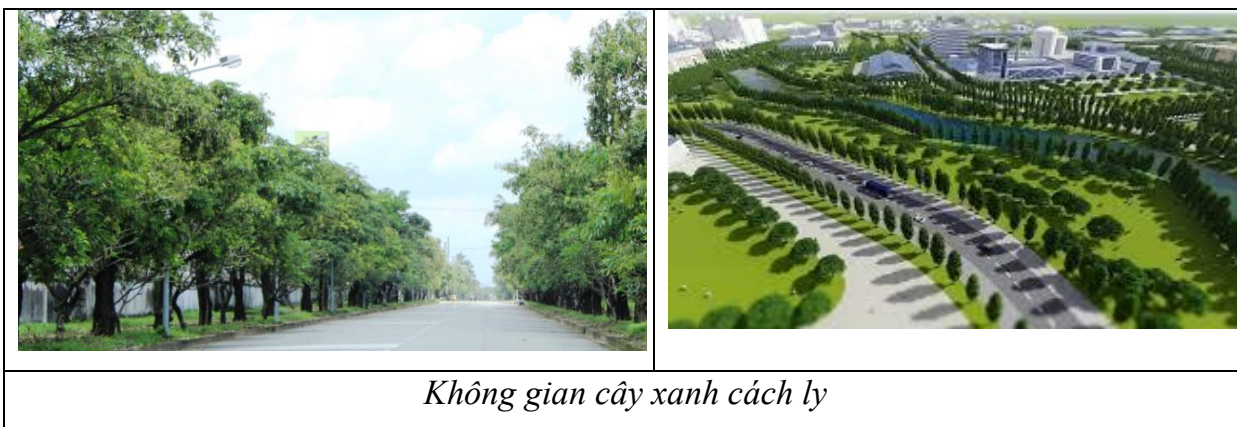
- Không gian cây xanh tập trung, cây xanh cách ly:

+ Khu cây xanh tập trung: Bố trí đều theo các khu vực sản xuất, đảm bảo thuận tiện cho người lao động được sử dụng nghỉ ngơi thư giãn giờ nghỉ ca. Khu vực này bao gồm các vùng cây xanh tập trung, đường dạo, sân chơi, sân thể thao, chòi nghỉ và các tiện ích phục vụ nhu cầu của người lao động, bố trí các quỹ đất dành xây dựng các thiết chế công đoàn.

+ Khu cây xanh cách ly: Bố trí dọc theo tường rào khu công nghiệp đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh với khu vực ngoài khu công nghiệp. Bố trí dọc trục giao thông chính, vừa giảm thiểu ảnh hưởng khu vực sản xuất, vừa tăng cường không gian xanh, tạo cảnh quan đẹp cho khu công nghiệp.



Không gian cây xanh tập trung



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



Mình họa không gian kiến trúc cảnh quan công trình hạ tầng kỹ thuật

5.5.4. Giải pháp tổ chức cảnh quan dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn

a. Quy hoạch cảnh quan trên các trục đường chính:

- Trục đường chính vào khu công nghiệp được tổ chức kết nối từ đường bộ ven biển. Khu A được tổ chức 1 trục chính từ đường bộ ven biển vào khu công nghiệp, kết nối hướng ra cảng (ngoài đê). Trục chính được tổ chức kết hợp kênh nước vừa bổ sung tiêu thoát nước vừa kết hợp cây xanh tạo cảnh quan không gian thoáng, tăng cường điều kiện vi khí hậu. Khu B được tổ chức 2 trục không gian chính: Trục thứ nhất kết nối từ đường bộ ven biển (kết nối khu A); trục thứ hai kết nối từ khu dịch vụ thương mại ra

cảng, tạo thành hệ thống liên hoàn, bổ trợ lẫn nhau. Trục chính cũng được tổ chức kênh nước như khu A, kết hợp kênh Ba Gian (hoàn trả song song đường bộ ven biển) cùng các cống thoát ra sông Văn Úc, tạo thành 1 hệ thống kênh nước liên hoàn trong khu công nghiệp. Hai bên trục chính cũng được tổ chức các dải cây xanh tạo không gian xanh, sinh thái cho khu công nghiệp. Cây xanh được trồng theo hàng, kết hợp cây bụi và cây trang trí tạo thành các tuyến đường đặc trưng riêng theo từng khu vực, từng trục giao thông chính, phụ. Khuyến khích sử dụng cây xanh cắt tĩa làm hàng rào các lô đất.



Minh họa cảnh quan dọc trục đường chính

b. Quy hoạch cảnh quan không gian mở, không gian công cộng:

- Không gian mở được tổ chức tại các khu cây xanh tập trung, kết hợp các kênh dẫn nước và các không gian phía trước khu dịch vụ điều hành.
- Các khu cây xanh tập trung được tổ chức theo các trục chính, tạo không gian mở cảnh quan sinh động. Cây xanh được trồng theo các chủ đề tạo nét riêng, thay đổi

không gian giải trí, nghỉ ngơi thư giãn của người lao động.

- Quy hoạch không gian mở được thiết kế xuất hiện trong nhiều trạng thái ở trong và xung quanh khu công nghiệp với giá trị môi trường và cảnh vật và để phân biệt và xác định không gian. Sự đa dạng về cây xanh sẽ được sử dụng trong việc tạo cảnh quan kết nối với nước cũng như là với các không gian khác với tư cách là yếu tố kết cấu quan trọng xuyên suốt toàn dự án.

- Không gian mở sẽ phục vụ các chức năng khác nhau nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ trong khu vực, trực tiếp phục vụ phúc lợi của người làm việc trong khu vực.

- Việc trồng cây, việc sử dụng các kiến trúc theo chủ đề, và các vật liệu lát đường nên đồng nhất, tạo mối liên hệ hài hòa và giữa con người và thiên nhiên.

- Quy hoạch không gian mở được thiết kế xuất hiện trong nhiều trạng thái ở trong và xung quanh khu công nghiệp với giá trị môi trường và cảnh vật và để phân biệt và xác định không gian. Sự đa dạng về cây xanh sẽ được sử dụng trong việc tạo cảnh quan kết nối với nước cũng như là với các không gian khác với tư cách là yếu tố kết cấu quan trọng xuyên suốt toàn dự án.

- Không gian mở sẽ phục vụ các chức năng khác nhau nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ trong khu vực, trực tiếp phục vụ phúc lợi của những người sinh sống, làm việc trong khu vực.

- Việc trồng cây, việc sử dụng các kiến trúc theo chủ đề, và các vật liệu lát đường nên đồng nhất, tạo mối liên hệ hài hòa và giữa con người và thiên nhiên.

c. Các khu vực điểm nhấn:

- Ý tưởng kiến trúc điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh.

- + Các công trình dịch vụ: ý tưởng kiến trúc công trình hiện đại, có mật độ xây dựng thấp, tổ chức giao thông thuận tiện cho việc tiếp cận, lấy quảng trường trước mặt làm không gian mở.

- + Các công trình cây xanh - TDDT: ý tưởng kiến trúc công trình hiện đại, được tổ hợp, kết hợp cây xanh, mặt nước, sân tập... làm không gian mở.

- Điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, hoặc đã có công trình kiến trúc, hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh.

- Điểm nhấn ở các vị trí khác được cụ thể bằng việc đề xuất xây dựng công trình hoặc cụm công trình kiến trúc, hoặc không gian kiến trúc cảnh quan. là các công trình

dịch vụ cao tầng.



Minh họa công trình điểm nhân

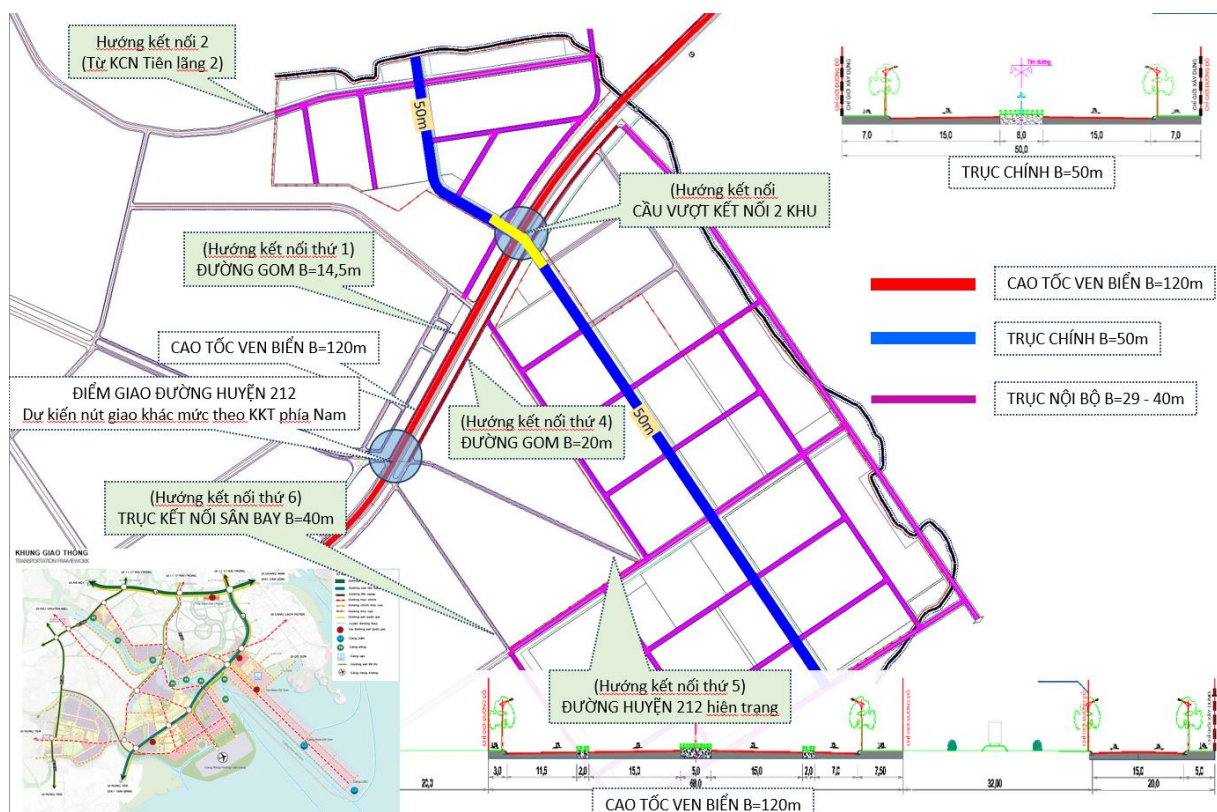
5.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.6.1 Quy hoạch hệ thống giao thông

a. Cơ sở thiết kế và chỉ tiêu kỹ thuật

- Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:
 - + QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
 - + QCVN 07-4:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình giao thông đô thị.
 - + QCVN 07-11:2025/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình bãi đỗ xe.
 - + TCVN 13592:2022 Đường đô thị.
 - + TCCS 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm.
 - + Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.
- Các chỉ tiêu kỹ thuật:
 - + Độ dốc ngang mặt đường: 2%
 - + Độ dốc ngang hè đường: 1,5%
 - + Chiều rộng tính toán của 1 làn xe: từ 3,0m đến 3,75m.

b. Hệ thống giao thông



- Tuân thủ theo Quyết định 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 giai đoạn sau tuyến đường bộ ven biển đi trùng với đường Cao tốc ven biển kết nối thành phố Hải Phòng và tỉnh Hưng Yên các tuyến đầu nối sẽ đi vào đường gom của Cao tốc ven biển; lộ giới điều chỉnh đường Cao tốc ven biển là 140,0m (mặt cắt 1-1), gồm:

+ Đường chính: Lộ giới 68,0m trong đó

Chiều rộng lòng đường: $2 \times 15,0\text{m} + 7,0\text{m} + 11,5\text{m} = 48,5\text{m}$.

Chiều rộng dải phân cách: $2 \times 2,0\text{m} + 5,0\text{m} = 9,0\text{m}$.

Chiều rộng vỉa hè hai bên: $7,5\text{m} + 3,0\text{m} = 10,5\text{m}$.

+ Tuyến đường sắt có lộ giới 32,0m

+ Đường gom: Lộ giới 20,0m trong đó Chiều rộng lòng đường = 15,0m; Chiều rộng vỉa hè phía phải = 5,0m; phía trái tiếp giáp phạm vi tuyến đường sắt.

+ Hành lang an toàn phía trái là 20,0m

- Đường ven đê hữu sông Văn Úc đi Cảng hàng không Tiên Lãng (Dự kiến) và đi Đường tỉnh 363 đầu nối với các tuyến đường gom của Cao tốc ven biển; lộ giới 40,0m (mặt cắt 3-3):

+ Chiều rộng lòng đường: $2 \times 11,0\text{m} = 22,0\text{m}$.

+ Chiều rộng dải phân cách giữa: $= 4,0\text{m}$.

+ Chiều rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường huyện 212 đoạn tiếp giáp phía Tây Nam với khu vực lập quy hoạch được chia 2 giai đoạn: Giai đoạn đầu đầu nối với Đường bộ ven biển; giai đoạn sau được đầu nối với đường gom Cao tốc ven biển; lộ giới 22,0m (mặt cắt 6-6):

+ Chiều rộng lòng đường: $= 12,0\text{m}$.

+ Chiều rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 18,5m (mặt cắt 7-7):

+ Chiều rộng lòng đường: $= 10,5\text{m}$.

+ Chiều rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

b2. Giao thông trong khu vực

- Đường trục khu A và khu B giai đoạn đầu kết nối với Đường bộ ven biển (phạm vi nút giao tại Km11+250), giai đoạn sau kết nối bằng cầu vượt qua đường gom Cao tốc ven biển; lộ giới 50,0m (mặt cắt 2-2):

+ Chiều rộng lòng đường: $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$.

+ Chiều rộng dải phân cách giữa: $= 6,0\text{m}$.

+ Chiều rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 40,0m (mặt cắt 3-3):

+ Chiều rộng lòng đường: $2 \times 11,0\text{m} = 22,0\text{m}$.

+ Chiều rộng dải phân cách giữa: $= 4,0\text{m}$.

- + Chiều rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.
- Đường có lộ giới 27,0m (mặt cắt 4-4):
 - + Chiều rộng lòng đường: $= 8,0\text{m}$.
 - + Dải cây xanh phía trái: $= 14,0\text{m}$.
 - + Chiều rộng vỉa hè phía phải: $= 5,0\text{m}$.
- Đường có lộ giới 29,0m (mặt cắt 5-5):
 - + Chiều rộng lòng đường: $= 15,0\text{m}$.
 - + Chiều rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.
- Quy hoạch 03 vị trí bãi đỗ xe với tổng diện tích 4,06ha. Tại các vị trí bãi đỗ xe tập trung của Khu công nghiệp và các bãi đỗ xe nội bộ các lô đất đều bố trí các trạm sạc điện theo quy định.

b3. Phương tiện giao thông xanh

- Giao thông “xanh” là việc sử dụng các phương tiện giao thông hạn chế thải khí carbon và những loại khí thải độc hại khác ra môi trường. Giao thông “xanh” có thể sử dụng sức người, năng lượng tái tạo, điện, khí thiên nhiên nén... Việc chuyển đổi phương tiện năng lượng “xanh” là xu hướng tất yếu của thế giới, trong đó có Việt Nam.
- Khuyến khích sử dụng xe đạp, xe máy, ô tô điện, xe chạy bằng khí nén CNG; xe sử dụng năng lượng mặt trời, năng lượng gió,... với lượng phát thải gần như bằng “0”. Những phương tiện “xanh” này sẽ giúp môi trường trong lành hơn.
- Giao thông xanh là vô cùng quan trọng vì nó giúp giảm bớt gánh nặng từ các nguồn tài nguyên thiên nhiên của Trái đất về nhiên liệu hóa thạch như dầu, khí tự nhiên và dầu mỏ.
- Giao thông xanh sẽ giảm áp lực về chỗ đậu xe, giảm ô nhiễm môi trường.

Một số hình ảnh sử dụng phương tiện giao thông “xanh”





Bảng tổng hợp khối lượng giao thông

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Giao thông + Bãi đỗ xe	808.400	m ²

5.6.2. Quy hoạch hệ thống chuẩn bị kỹ thuật

5.6.2.1. Cao độ nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa)

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- TCVN 4447-2012 Công tác đất.
- TCVN 9379:2012 Kết cấu xây dựng và nền.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Lựa chọn cao độ nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa)

- Tuân thủ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Lựa chọn cao độ nền xây dựng đảm bảo các yếu tố sau:
 - + Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp.
 - + Đảm bảo sự tiêu thoát nước tự chảy, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.
 - + Khối lượng thi công đắp nền ít nhất.
- Như vậy chọn cao độ nền xây dựng khu vực $\geq +2,70\text{m}$.
- Độ dốc thiết kế san nền $i=0,2\%$ đến $0,4\%$.
- Vật liệu đắp nền:
 - + San lấp nền thành từng lớp, đầm nén đạt $K=0,9$.
 - + Vật liệu đắp nền dùng cát đen.

Bảng tổng hợp khối lượng san nền

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Khối lượng đào nền	6.781,40	m ³
2	Khối lượng đắp nền	11.650.237,26	m ³

5.6.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình thoát nước.
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Nguyên tắc và hình thức thoát nước

- Nguyên tắc: Chọn hướng thoát theo hướng dốc của san nền và được vạch theo nguyên tắc hướng ngắn nhất.

c. Phương án thoát nước mưa

- Phương án thoát nước mưa: Thoát nước mưa riêng và tự chảy.
- Khu vực lập quy hoạch được chia làm 02 lưu vực thoát nước chính, cụ thể là:
 - + Lưu vực 1: Thoát về kênh Ba Gian theo quy hoạch.
 - + Lưu vực 2: Thoát về kênh Ba Gian (hiện trạng được cải tạo nâng cấp).

d. Mạng lưới cống thoát nước

- Tính toán thủy lực thoát nước mưa:

Lưu lượng tính toán thoát nước mưa được xác định theo công thức

$$Q = q \cdot F \cdot \beta \cdot \psi$$

Trong đó:

q- Cường độ mưa tính toán (L/s.ha);

F- Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha);

β - Hệ số phân bố mưa;

ψ - Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P.

Cường độ mưa tính toán có thể xác định bằng công thức sau đây:

$$A(1 + C \lg P)$$

$$q = \frac{K}{(t+b)^n}$$

Trong đó:

q- Cường độ mưa (l/s.ha);

t- Thời gian dòng chảy mưa (phút);

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm); trong đồ án đã tính toán theo chu kỳ ngập lụt như sau: Đối với kênh, mương $P = 10-20$ (năm); Đối với cống chính $P = 5-10$ (năm).

A, C, b, n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương theo phụ lục A, TCVN 7975:2023;

$$b = 21; \quad C = 0,55$$

$$n = 0,82; \quad A = 5950$$

K- Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1 , phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực.

Việc tính toán thủy lực để tìm ra kích thước cho hệ thống thoát nước mưa dựa theo công thức tính toán Manning:

$$Q_{tt} = 1/n \times W \times R^{2/3} \times i^{1/2} \text{ (m}^3/\text{s)}$$

Trong đó:

n: Hệ số nhám của vật liệu làm cống (rãnh)

W: Diện tích mặt cắt ướt tại điểm tính toán

R: Bán kính thủy lực của cống (rãnh) (m).

i: Độ dốc thủy lực của cống (rãnh)

+ Độ dốc cống nhỏ nhất: $i_{\min} \geq 1/D$

+ Độ đầy tính toán: $h/D=1$

- Mạng lưới cống thoát nước mưa:

+ Cống thoát nước mưa được thiết kế theo kiểu tự chảy trọng lực, bố trí các cống thoát sao cho hướng thoát về các kênh, cống trực chính là nhanh nhất và ngắn nhất. Vị trí các cống được chôn ngầm dọc theo đường quy hoạch.

+ Quy hoạch cống tròn đường kính D600 đến D2000, cống hộp kích thước $B \times H = 2500 \times 2000$ và $B \times H = 3000 \times 2500$.

+ Hệ thống thu nước hai bên đường bằng các ga thu hàm ếch với khoảng các hố ga từ 30m đến 40m. Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm với khoảng cách từ 40m đến 50m.

+ Hướng thoát nước mưa: Nước mưa khu vực quy hoạch thoát vào kênh quy hoạch, thoát ra kênh Ba Gian kênh hiện trạng cải tạo và kênh Ba Gian quy hoạch, thoát ra sông Văn Úc thông qua cống Ba Gian; thoát theo hướng cống Rộc.

- Kênh mương:

+ Quy hoạch kênh Ba Gian có chiều rộng B=40m; Cải tạo mở rộng kênh Ba Gian hiện trạng có chiều rộng B=40m.

+ Quy hoạch các kênh trong khu công nghiệp có chiều rộng B=10m, B=20m và B=35m.

- Đê điều:

+ Giữ nguyên tuyến đê biển III.

+ Đê biển III là đê cấp IV, đê cửa sông.

+ Vì là đê cấp IV, do đó hành lang an toàn bảo vệ đê biển III, tính từ chân đê trở ra là 5,0m theo quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 11/03/2022 của UBND thành phố Hải Phòng quy định hành lang bảo vệ đê cấp IV, cấp V trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Bảng thống kê khối lượng thoát nước mưa

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Cống tròn D600	1.408,0	m
2	Cống tròn D800	2.128,0	m
3	Cống tròn D1000	327,0	m
4	Cống tròn D1200	4.673,0	m
5	Cống tròn D1500	10.382,0	m
6	Cống tròn D1800	9.082,0	m
7	Cống tròn D2000	6.723,0	m
8	Cống hộp BxH=2500x2000	708,0	m
9	Cống hộp BxH=3000x2500	767,0	m
10	Miếng xả 600	1	cái
11	Miếng xả 800	4	cái
12	Miếng xả 1000	1	cái
13	Miếng xả 1200	11	cái
14	Miếng xả 1500	18	cái
15	Miếng xả 1800	10	cái
16	Miếng xả 2000	7	cái
17	Miếng xả BxH=2500x2000	1	cái
18	Miếng xả BxH=3000x2500	2	cái
19	Kè kênh bằng đá hộc	20.985,8	m

5.6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a. Cơ sở thiết kế

- Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024.
- Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.
- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình cấp nước.
- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình.
- TCVN 3890:2023 - Phòng cháy chữa cháy - Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình.
- TCVN 6379:2024 Thiết bị chữa cháy - trụ chữa cháy.
- TCVN 4513:1988 Cấp nước bên trong.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Xác định chỉ tiêu và nhu cầu cấp nước

- Chỉ tiêu cấp nước:
 - + Nước dùng cho công nghiệp: $30\text{m}^3/\text{ha-ngđ}$
 - + Nước dùng cho công cộng, dịch vụ: $2\text{l}/\text{m}^2 \text{ sần-ngđ}$
 - + Nước tưới cây: $3 \text{l}/\text{m}^2\text{-ngđ}$
 - + Nước rửa đường: $0,4 \text{l}/\text{m}^2\text{-ngđ}$
 - + Nước dự phòng rò rỉ: 12% Q
 - + Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: $\text{kngđ} = 1,2$
- Nhu cầu cấp nước:
 - + Nhu cầu dùng nước ngày trung bình: $15.675,25 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$
 - + Nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất: $18.810,30 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$
 - + Nhu cầu dùng nước chữa cháy (*): $2.376 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$
- Nhu cầu cấp nước chữa cháy: Theo “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình - QCVN 06:2022/BXD”. Khu vực nghiên cứu được tính với 2 đám cháy có lưu lượng nước chữa cháy $q = 110\text{l/s}$ trong 3 giờ liên tục cho khu công nghiệp.

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước

TT	Loại đất	Quy mô		Chỉ tiêu		Nhu cầu cấp nước
		Số lượng	Đơn vị	Số lượng	Đơn vị	m³/ng.đ
A	KHU A					
1	Nhà máy, kho tàng	91,81	ha	30	m3/ha	2.754,30
2	Đất khu dịch vụ	3,42	ha	2	l/m2 sản-ngđ	68,40
3	Đất cây xanh	8,18	ha	3	l/m2	245,40
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,64	ha	2	l/m2	72,80
5	Đất giao thông – bãi đỗ xe	23,55	ha	0,4	l/m2	94,20
	Tổng					3.235,10
	Thất thoát, rò rỉ			12	%	388,21
	Nhu cầu dùng nước trung bình					3.623,31
	Nhu cầu dùng nước ngày max			1,2		4.347,97
	Nhu cầu cho bản thân nhà máy nước			4	%	173,91
	Nhu cầu dùng nước chữa cháy				lít/s/đám cháy	2.376
B	KHU B – GIAI ĐOẠN 1					
1	Nhà máy, kho tàng	174,95	ha	30	m3/ha	5.248,50
2	Đất khu dịch vụ	12,56	ha	2	l/m2 sản-ngđ	251,10
3	Đất cây xanh	7,61	ha	3	l/m2	228,30
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,60	ha	2	l/m2	52,00
5	Đất giao thông – bãi đỗ xe	35,87	ha	0,4	l/m2	143,48
	Tổng					5.923,38
	Thất thoát, rò rỉ			12	%	710,81
	Nhu cầu dùng nước trung bình					6.634,19
	Nhu cầu dùng nước ngày max			1,2		7.961,02
	Nhu cầu cho bản thân nhà máy nước			4	%	318,44
	Nhu cầu dùng nước chữa cháy				lít/s/đám cháy	2.376
	KHU B – GIAI ĐOẠN 2					
1	Nhà máy, kho tàng	127,18	ha	30	m3/ha	3815,40
2	Đất khu dịch vụ	25,79	ha	2	l/m2 sản-ngđ	515,80
3	Đất cây xanh	12,76	ha	3	l/m2	382,80
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,88	ha	2	l/m2	37,60
5	Đất giao thông – bãi đỗ xe	21,42	ha	0,4	l/m2	85,68
	Tổng					43837,28
	Thất thoát, rò rỉ			12	%	580,47
	Nhu cầu dùng nước trung bình					5.417,75
	Nhu cầu dùng nước ngày max			1,2		6.501,30
	Nhu cầu cho bản thân nhà máy nước			4	%	260,05

TT	Loại đất	Quy mô		Chỉ tiêu		Nhu cầu cấp nước
		Số lượng	Đơn vị	Số lượng	Đơn vị	m ³ /ng.đ
	Nhu cầu dùng nước chữa cháy				lít/s/đám cháy	2.376
	TỔNG KHU A + B					13.995,76
	Thất thoát, rò rỉ			12	%	1.679,49
	Nhu cầu dùng nước trung bình					15.675,25
	Nhu cầu dùng nước ngày max			1,2		18.810,30
	Nhu cầu cho bản thân nhà máy nước			4	%	752,41
	Nhu cầu dùng nước chữa cháy				lít/s/đám cháy	2.376

c. Giải pháp cấp nước

- Nguồn cấp:

+ Quy hoạch 01 nhà máy cấp nước phục vụ cho khu vực quy hoạch, công suất 20.000m³/ng.đ.

+ Nguồn cấp nước thô cho nhà máy nước được lấy từ kênh trục I.

- Mạng lưới đường ống:

+ Quy hoạch tuyến ống nước dẫn nước thô Ø315 dẫn nước từ kênh trục I về nhà máy nước quy hoạch (vị trí, hướng tuyến đường ống nước thô sẽ được chủ Đầu tư xin thỏa thuận với cơ quan quản lý).

+ Mạng lưới cấp nước trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt.

+ Cấp nước sinh hoạt chung với cấp nước sản xuất.

+ Quy hoạch ống cấp nước có kích thước đường ống từ Ø225 đến Ø315. Vật liệu ống là HDPE. Các đoạn ống qua đường lồng trong ống thép hoặc các ống có tính năng kỹ thuật tương đương và phải có biện pháp bảo vệ tương ứng và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Độ sâu chôn ống cách mặt đất trung bình từ 0,7m đến 1,0m tùy thuộc đường kính ống (khi đặt ống trên vỉa hè thì có thể giảm trị số ở trên nhưng không nhỏ hơn 0,3m).

+ Trên mạng lưới đường ống có bố trí các hố đồng hồ, hố van, tê chờ để thuận tiện cho việc quản lý, vận hành, sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cạn. Điểm cuối các tuyến ống có bố trí các hố xả cuối tuyến.

Bảng thống kê khối lượng cấp nước

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Ø315	7.351	m
2	Ø280	6.752	m
3	Ø225	2.1193	m

5.6.4. Quy hoạch hệ thống phòng cháy và chữa cháy

5.6.4.1. Cơ sở thiết kế

- Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024.
- Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.
- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình cấp nước.
- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình.
- TCVN 3890:2023 - Phòng cháy chữa cháy - Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình.
- TCVN 4513:1988 Cấp nước bên trong.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

5.6.4.2. Giải pháp phòng cháy, chữa cháy cho khu công nghiệp

a. Đội phòng cháy chữa cháy chuyên ngành cho khu công nghiệp

- Cơ sở xác định thành lập Đội phòng cháy và chữa cháy chuyên ngành: Trên cơ sở quy định tại Điều 13 của Thông tư 149/2020/TT-BCA ngày 31/12/2020 của Bộ Công an, quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy thì các “Khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp có diện tích từ 50 ha trở lên phải lập đội phòng cháy và chữa cháy chuyên ngành”.

- Trang bị xe chữa cháy cho đội PCCC chuyên ngành:

+ Theo Bảng D.1 trong TCVN 3890-2023: Phương tiện PCCC cho nhà và công trình, trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng thì với KCN có diện tích trên 300 ha phải

trang bị tối thiểu 03 xe chữa cháy.

+ Vì vậy, với quy mô diện tích Khu công nghiệp thì sẽ bố trí tối thiểu 03 xe chữa cháy.

- Yêu cầu cho đội PCCC chuyên ngành: Theo quy định tại khoản 3 Điều 31 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP thì đối với cơ sở được trang bị phương tiện chữa cháy cơ giới thì biên chế đội PCCC cơ sở, chuyên ngành phải bảo đảm duy trì số người thường trực đáp ứng theo cơ sở của phương tiện chữa cháy cơ giới.

- Trang bị phương tiện chữa cháy khác: Ngoài phương tiện chữa cháy là xe chữa cháy thì cần phải trang bị các phương tiện chữa cháy ban đầu cho lực lượng PCCC chuyên ngành với số lượng, chủng loại cụ thể theo quy định Thông tư số 150/2020/TT-BCA ngày 31/12/2020 của Bộ Công an.

- Yêu cầu về vị trí:

+ Có địa hình bằng phẳng, có diện tích để xây dựng công trình, sân bãi theo quy định; liên kết thuận lợi với tất cả các tuyến và đường giao thông trong nội bộ khu công nghiệp.

+ Không tiếp giáp với các công trình, khu vực quá đông người, phương tiện giao thông.

- Nhu cầu sử dụng đất: Với yêu cầu về đội PCCC nêu trên, đề xuất trong KCN bố trí đội PCCC trong các khu đất dịch vụ DV-1, DV-2 và DV-3 (vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

b. Hệ thống cấp nước phục vụ cho phòng cháy chữa cháy

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước được lấy từ Nhà máy cấp nước quy hoạch của Khu công nghiệp.

- Xác định lưu lượng và số đám cháy tính toán đồng thời:

+ KCN được tính toán với 02 đám cháy xảy ra đồng thời.

+ Lưu lượng nước cứu hỏa cho 01 đám cháy dự kiến khoảng 110 l/s.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho PCCC:

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, cấp nước sản xuất.

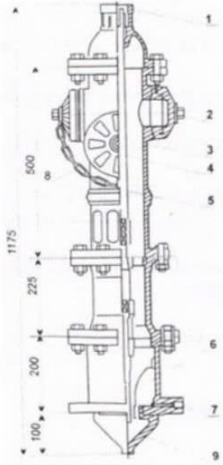
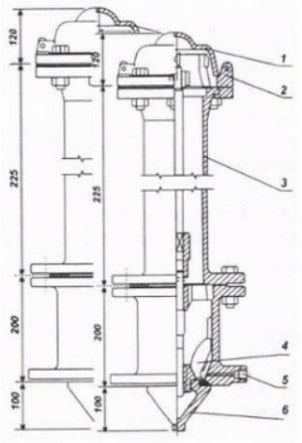
+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài nhà và công trình. Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà và công trình được xác định tại các bước tiếp theo của Dự án.

+ Mạng lưới được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp với nhánh cụt. Là mạng lưới cấp nước áp lực thấp. Với Áp suất tự do trong mạng đường ống kết hợp khi có cháy xảy ra không nhỏ hơn 10m cột nước.

- Bố trí trụ nước chữa cháy:

+ Trụ nước chữa cháy là trụ nổi (hoặc chìm). Trụ cứu hỏa cần bố trí dọc đường xe chạy và cách nhau không vượt quá 150 m. Đối với trụ nổi lắp đặt trên vỉa hè, cạnh đường giao thông phải bảo đảm khoảng cách tối thiểu giữa trụ nước và tường các ngôi nhà không dưới 5m và cách mép vỉa hè không quá 2,5m, họng lớn của trụ phải quay ra phía lòng đường, khoảng cách từ mặt đất đến đỉnh trụ nước là 700mm.

+ Yêu cầu kỹ thuật của trụ cứu hỏa thực hiện theo TCVN 6379:1998, như sau:

 1. Nắp bảo vệ trục van 2. Họng và nắp họng nhỏ 3. Thân trụ 4. Họng và nắp họng lớn 5. Trục van 6. Cánh van 7. Lỗ xả nước động 8. Xích bảo vệ nắp họng 9. Van	 1. Nắp dây bảo vệ 2. Bạc ren 3. Thân trụ 4. Cánh van 5. Lỗ xả nước động 6. Van
Trụ nổi	Trụ ngầm

- Đề xuất vị trí đội PCCC, trạm bơm và bể dự trữ nước:

+ Khu vực tập kết lực lượng và trang thiết bị phòng cháy chữa cháy được bố trí trong lô đất dịch vụ DV-1, DV-2 và DV-3.

+ Xây dựng trạm bơm và bể chứa PCCC tại NMN quy hoạch của khu công nghiệp đảm bảo theo quy định tại Mục 5.1.5.5 của QCVN 06-2022.

c. Hệ thống thông tin phục vụ cho phòng cháy chữa cháy

Hệ thống thông tin phục vụ PCCC cần đảm bảo các yêu cầu sau đây:

- Đảm bảo thông tin liên lạc thông suốt từ KCN và đội PCCC cơ sở tới các trụ sở cơ quan, đơn vị PCCC và cứu hộ, cứu nạn của khu vực và địa bàn có khu công nghiệp, cụm công nghiệp và KCNC.

- Hệ thống thông báo từ cơ sở sản xuất công nghiệp và từ các đội PCCC cơ sở phải đồng bộ và phải thực hiện được các cuộc gọi báo cháy, tai nạn, sự cố theo phương thức

Analog từ máy điện thoại cố định và điện thoại di động với Trung tâm thông tin liên lạc PCCC và các Đội PCCC chuyên nghiệp trong khu vực.

- Từ KCN có thể thông báo, thông tin tới Trung tâm thông tin liên lạc PCCC và các Đội PCCC chuyên nghiệp theo phương thức video call, chuyên ảnh và vị trí cháy, tại nạn, sự cố, vị trí điện thoại.

- Tại KCN, đặc biệt là các khu công nghiệp có quy mô lớn và địa bàn trọng điểm tập trung nhiều doanh nghiệp, cơ sở sản xuất cần thúc đẩy đầu tư hệ thống báo cháy tự động thông minh và nâng cấp các thiết bị thông tin để lắp đặt tại cơ sở sản xuất và Đội PCCC cơ sở qua phương thức giao tiếp bằng internet.

d. Hướng dẫn về nội quy an toàn, sơ đồ chỉ dẫn, biển cấm, biển báo, biển chỉ dẫn về PCCC

- Căn cứ hướng dẫn tại Điều 5 Thông tư 149/2020/TT-BCA thì nội quy an toàn về PCCC phải phù hợp với tính chất, đặc điểm hoạt động của cơ sở và gồm các nội dung cơ bản sau: Quy định việc quản lý, sử dụng điện, nguồn lửa, nguồn nhiệt, chất dễ cháy, nổ, thiết bị, dụng cụ có khả năng sinh lửa, sinh nhiệt; quy định việc quản lý, sử dụng phương tiện, thiết bị PCCC; những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định của pháp luật về PCCC; những việc phải làm khi có cháy, nổ xảy ra.

- Sơ đồ chỉ dẫn về PCCC phải thể hiện đường, lối thoát nạn, vị trí bố trí phương tiện, thiết bị chữa cháy của khu vực, tầng nhà. Tùy theo tính chất, đặc điểm hoạt động cụ thể của cơ sở, sơ đồ chỉ dẫn về PCCC có thể tách thành các sơ đồ chỉ dẫn riêng thể hiện một hoặc một số nội dung nêu trên.

- Biển cấm, biển báo, biển chỉ dẫn về PCCC, gồm:

- + Biển cấm lửa, biển cấm hút thuốc, biển cấm mang, sử dụng diêm, bật lửa, điện thoại di động, thiết bị thu phát sóng, các thiết bị, vật dụng, chất có khả năng phát sinh nhiệt, tia lửa hoặc lửa tại nơi sản xuất, bảo quản, sử dụng vật liệu nổ, xăng, dầu, khí đốt hóa lỏng, hóa chất dễ cháy, nổ.

- + Biển báo khu vực có nguy hiểm về cháy, nổ.

- + Biển chỉ dẫn về PCCC, gồm: Biển chỉ hướng thoát nạn, cửa thoát nạn; biển chỉ vị trí trụ, cột, bể, bồn lấy nước chữa cháy.

- + Quy cách, mẫu biển cấm, biển báo, biển chỉ dẫn về PCCC thực hiện theo quy định của Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4879:1989 Phòng cháy - Dấu hiệu an toàn. Trong trường hợp cần phải quy định rõ hiệu lực của biển cấm, biển báo, biển chỉ dẫn

thì phải có biển phụ kèm theo.

- Nội quy an toàn, sơ đồ chỉ dẫn, biển cấm, biển báo, biển chỉ dẫn về PCCC phải được phổ biến và niêm yết ở những nơi dễ thấy để mọi người biết và chấp hành.

đ. Hướng dẫn về hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu về PCCC và truyền tin báo sự cố

- Căn cứ hướng dẫn tại Điều 11 Thông tư 149/2020/TT-BCA thì hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu về PCCC và truyền tin báo sự cố, gồm: Cơ sở dữ liệu về PCCC; cơ sở hạ tầng thông tin.

- Cơ sở dữ liệu về PCCC, gồm: Thông tin báo sự cố (cháy, tai nạn; báo lỗi của hệ thống, thiết bị báo cháy), tình trạng hoạt động của hệ thống PCCC và các hệ thống kỹ thuật có liên quan đến PCCC tại cơ sở; đặc điểm của cơ sở có liên quan đến công tác PCCC và cứu nạn, cứu hộ; lực lượng, phương tiện, hệ thống giao thông, nguồn nước phục vụ hoạt động PCCC và cứu nạn, cứu hộ của cơ sở; công tác kiểm tra, xử lý vi phạm về PCCC và cứu nạn, cứu hộ; việc thực hiện quy định về PCCC trong đầu tư xây dựng; phương án chữa cháy, phương án cứu nạn, cứu hộ; tình hình cháy, nổ, sự cố, tai nạn của cơ sở; những thay đổi của cơ sở có liên quan đến công tác PCCC và cứu nạn, cứu hộ; các thông tin khác có liên quan đến hoạt động PCCC và cứu nạn, cứu hộ của cơ sở.

- Cơ sở hạ tầng thông tin bao gồm: Các thiết bị (máy chủ, thiết bị phân cứng, hệ thống kết nối) trang bị tại cơ quan Công an ở cấp trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện; thiết bị truyền tin báo sự cố trang bị tại cơ sở; phần mềm lưu trữ, xử lý thông tin cơ sở dữ liệu về PCCC từ các cơ sở đến cơ quan Công an và giữa cơ quan Công an các cấp.

- Kết nối, truyền dẫn dữ liệu, thông tin: Thông tin báo sự cố của cơ sở được thực hiện thông qua thiết bị truyền tin báo sự cố và dịch vụ kết nối từ các cơ sở đến cơ quan Công an do các đơn vị cung cấp dịch vụ truyền tin báo sự cố thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật. Cơ sở dữ liệu về PCCC và các thông tin báo sự cố phải được kết nối đồng bộ với phần mềm quản lý của cơ quan Công an; phải bảo đảm yêu cầu về an ninh, an toàn và bảo mật theo quy định.

Bảng thống kê khối lượng cấp nước chữa cháy

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Trụ cứu hỏa	203	trụ

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

5.6.5.1. Quy hoạch cấp điện

a. Cơ sở thiết kế

- Luật Điện lực số 61/2024/QH15, ngày 30/11/2024.
- Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/02/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện.
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình cấp điện.
- QCVN 25:2025/BCT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn điện.
- TCVN 9206:2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.
- Quy phạm trang bị điện 11 TCN - (19, 20, 21) - 2006.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Chỉ tiêu tính toán

- Cấp điện công nghiệp: 250kW/ha
- Cấp điện công cộng: 30W/m² sàn.
- Cấp điện hạ tầng kỹ thuật: 300kW/ha
- Cấp điện cây xanh: 0,5W/m².
- Cấp điện cho giao thông: 1W/m².

c. Nhu cầu sử dụng điện

- Căn cứ số liệu dân số, sử dụng đất. Nhu cầu dùng điện như sau:
 - + Công suất tính toán = 94.581,37 kW
 - + Công suất toàn phần = 105.090,39 KVA
- Trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đồng thời Kđ:
 - Cấp điện sinh hoạt, công cộng: 0,85
 - Cấp điện giao thông, cây xanh: 1
 - + Hệ số công suất cosφ= 0,9.
 - + Dự phòng – tổn hao 15%.

Bảng tính toán nhu cầu cấp điện

TT	Loại đất	Quy mô		Chỉ tiêu		Công suất tính toán	Công suất toàn phần
		Số lượng	Đơn vị	Số lượng	Đơn vị	(kw)	(KVA)
A	KHU A						
1	Nhà máy, kho tàng	91,81	ha	250	kW/ha	18.476,76	20.529,74
2	Đất khu dịch vụ	3,42	ha sàn	30	W/m2 sàn	1.002,92	1.114,35
3	Đất cây xanh	8,18	ha	0,5	W/m ²	47,04	52,26
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,64	ha	300	kW/ha	879,06	976,73

TT	Loại đất	Quy mô		Chỉ tiêu		Công suất tính toán	Công suất toàn phần
5	Đất giao thông – bãi đỗ xe	23,55	ha	1	W/m ²	270,83	300,92
	Tổng					20.676,61	22.974,00
B	KHU B – GIAI ĐOẠN 1						
1	Nhà máy, kho tàng	174,95	ha	250	kW/ha	35.208,69	39.120,76
2	Đất khu dịch vụ	12,56	ha sàn	30	W/m ² sàn	3.681,75	4.090,84
3	Đất cây xanh	7,61	ha	0,5	W/m ²	43,76	48,62
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,60	ha	300	kW/ha	627,90	697,67
5	Đất giao thông – bãi đỗ xe	35,87	ha	1	W/m ²	412,51	458,34
	Tổng					39.974,61	44.416,23
	KHU B – GIAI ĐOẠN 2						
1	Nhà máy, kho tàng	127,18	ha	250	kW/ha	25.594,98	28.438,86
2	Đất khu dịch vụ	25,79	ha sàn	30	W/m ² sàn	7.561,45	8.401,61
3	Đất cây xanh	12,76	ha	0,5	W/m ²	73,37	81,52
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,88	ha	300	kW/ha	454,02	504,47
5	Đất giao thông – bãi đỗ xe	21,42	ha	1	W/m ²	246,33	273,70
	Tổng					33.930,15	37.700,16
	TỔNG					94.581,37	105.090,39

d. Nguồn cấp điện

- Nguồn cấp cho khu vực quy hoạch từ TBA 110/22kV KCN đóng tàu Vinh Quang (theo Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050).

- Ngoài ra sử dụng nguồn năng lượng tái tạo khác:

+ Năng lượng mặt trời (Sử dụng pin năng lượng mặt trời lắp đặt trên mái các tòa nhà dân dụng và công trình công cộng; Sử dụng bình nước nóng năng lượng mặt trời;...).

+ Năng lượng gió (Năng lượng gió được hình thành dựa trên chuyển động quay của các tuabin gió hay còn gọi là các máy phát điện gió).

+ Năng lượng sinh khối (năng lượng sinh học)

+ Sử dụng thiết bị điện có hiệu suất cao và được dán nhãn tiết kiệm năng lượng.

Minh họa năng lượng mặt trời – năng lượng gió



đ. Các công trình đầu mối cấp điện của thành phố nằm trong ranh giới quy hoạch

- Quy hoạch TBA 110/22 KV KCN đóng tàu Vinh Quang, công suất 2x63MVA.
- Quy hoạch tuyến đường dây 110kV chạy nối từ TBA 220/110/22kV NC Tiên Lãng đến TBA 110/22kV KCN đóng tàu Vinh quang, và từ TBA 220/110/22kV NC Tiên Lãng đến TBA 110kV KCN sân bay Tiên Lãng. Hành lang an toàn bảo vệ đường dây 110kV là 7,5m tính từ tim đường dây (tương đương 4m từ đường dây ngoài cùng trở ra).

e. Trạm hạ thế, trạm cắt

- Quy hoạch 20 trạm cắt cấp nguồn cho các khu đất sản xuất công nghiệp, nguồn cấp cho các trạm cắt được lấy từ TBA 110/22kV quy hoạch. Mỗi khu đất sản xuất công nghiệp có thể có 01 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 500kVA đến 3000kVA cấp nguồn cho khu đất dịch vụ và khu đất hạ tầng kỹ thuật.
- Hình thức trạm: Sử dụng trạm kiốt để đảm bảo cảnh quan.
- Tại các bãi đỗ xe sẽ bố trí nguồn sạc điện cho ô tô. Số lượng, công suất trạm sạc điện sẽ được tính toán cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết, dự án riêng.

Một số hình ảnh bãi đỗ xe có bố trí trụ sạc điện



f. Lưới điện trung thế 22kV

- Quy hoạch cáp ngầm 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 3x300mm².
- Đường cáp ngầm được đặt trực tiếp trong hào cáp, đoạn qua đường được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực và được chôn trực tiếp trong đất. Cáp điện có đặc tính chống thấm dọc. Cáp ngầm được chôn sâu tối thiểu 1m so với cốt san nền, lớp dưới cùng là cát đen đầm chặt dày 0,3m. Trên lớp cát đen đặt gạch chỉ (9 viên/1m) để bảo vệ cáp, lớp trên cùng là lớp đất mịn ở độ sâu 0,2m so với cốt san nền. Phía trên vỉa hè hoặc đường phải đặt các viên báo cáp bằng sứ.

Bảng thống kê khối lượng cáp điện

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Trạm cắt 22kV	20	Trạm
2	Trạm hạ thế 22/0,4KV – 500KVA	1	Trạm
3	Trạm hạ thế 22/0,4KV – 750KVA	1	Trạm
4	Trạm hạ thế 22/0,4KV – 1000KVA	1	Trạm
5	Trạm hạ thế 22/0,4KV – 1500KVA	1	m
6	Trạm hạ thế 22/0,4KV – (2500+2000)KVA	1	m
7	Trạm hạ thế 22/0,4KV – (3x3000)KVA	1	m
8	Cáp ngầm 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 3x300mm ²	79.903	m
9	Cáp ngầm 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 3x50mm ²	1.207	m

5.6.5.2. Quy hoạch chiếu sáng

a. Cơ sở thiết kế

- Luật Điện lực số 61/2024/QH15, ngày 30/11/2024.
- Nghị định 62/2025/NĐ-CP ngày 04/02/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện.
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-7:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình chiếu sáng.
- QCVN 25:2025/BCT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn điện.
- TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật.
- Quy phạm trang bị điện 11 TCN - (19, 20, 21) - 2006.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Nguồn cấp điện chiếu sáng

- Lấy từ các trạm hạ thế 22/0,4kV của khu vực quy hoạch thông qua tủ kỹ thuật.
- Kết hợp với sử dụng nguồn năng lượng tái tạo khác (mặt trời, gió).

c. Giải pháp chiếu sáng

- Điều khiển chiếu sáng trong khu vực bằng hệ thống tự động theo thời gian.
- Chiếu sáng đường giao thông: Sử dụng các cột đèn cần đơn đặt ở một bên đường, hai bên đường, đặt ở dải phân cách của đường, khoảng cách giữa hai cột đèn chiếu sáng từ 30m đến 35m. Sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhúng kẽm nóng, chiều cao từ 8m đến 10m.
- Đèn chiếu sáng (kết hợp với đèn chiếu sáng thông minh, đèn năng lượng mặt trời,...):
 - + Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.
 - + Công suất 115w/đèn.
 - + Cấp bảo vệ: IP66
 - + Cấp cách điện: CLASS I
- Lưới chiếu sáng: Được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm riêng 0,4kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 4x16mm². Lưới điện được đi trong hào kỹ thuật dọc vỉa hè đường quy hoạch, đoạn qua đường giao thông được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực.

d. Chiếu sáng thông minh

- Chiếu sáng thông minh (smart lighting) là một hệ thống sử dụng các thiết bị điện thông minh như đèn thông minh, công tắc thông minh hay cảm biến thông minh. Hệ thống này có khả năng cảm nhận và tương tác với môi trường, người dùng và các thiết bị thông minh khác.
- Trong thời đại cách mạng công nghiệp 4.0 xu hướng xây dựng đô thị thông minh (Smart City) dựa trên nền tảng Internet kết nối vạn vật (Internet of Thing) IoT, trí tuệ nhân tạo để nâng cao chất lượng cuộc sống, sử dụng hiệu quả và bền vững các nguồn năng lượng, tài nguyên thiên nhiên, tối ưu hóa việc điều hành và các dịch vụ công ích trở nên cấp thiết. Thị giải pháp IoT cho hệ thống chiếu sáng thông minh dành cho đường phố là xu hướng, xu thế phát triển của các thành phố, của các quốc gia trên toàn thế giới cũng như tại Việt Nam.
- Ưu điểm:
 - + Tiết kiệm chi phí sử dụng điện.
 - + Tiết kiệm chi phí vận hành (giảm hoàn toàn nhân công vận hành).
 - + Nâng cao tuổi thọ bóng đèn do giảm công suất và thời gian chiếu sáng.

- + Tiết kiệm chi phí đầu tư ban đầu cho hệ thống tủ điện, cáp nguồn.
- + Kiểm soát thông minh và giám sát hệ thống từ trung tâm.
- + Cảnh báo sự cố đèn hỏng tức thì và cô lập riêng từng đèn bị hỏng để sửa chữa.

Một số hình ảnh về chiếu sáng thông minh



5.6.5.3. Tính toán tiết điện dây dẫn điện

a. Tiết điện dây dẫn trung áp

- Tiết điện dây cáp ngầm được chọn theo mật độ dòng điện kinh tế: $S=I/J_{kt}$
 - + I : Là dòng điện tính toán lớn nhất của đường dây trong chế độ làm việc bình thường có tính đến tăng trưởng phụ tải theo quy hoạch, không kể đến dòng điện tăng theo sự cố hệ thống hoặc phải cắt điện để sửa chữa bất kỳ phần tử nào trên lưới.
 - + J_{kt} : Mật độ dòng kinh tế (bảng I.1.3 Quy phạm trang bị điện 2006)

Vật dẫn điện	Mật độ dòng điện kinh tế (A/mm ²)		
	Số Vật dẫn điện giờ sử dụng phụ tải cực đại trong năm (h)		
	Trên 1000 đến 3000	Trên 3000 đến 5000	Trên 5000
Thanh và dây trần:			
+ Đồng	2,5	2,1	1,8
+ Nhôm	1,3	1,1	1,0
Cáp cách điện giấy, dây bọc cao su, hoặc PVC:			
+ Ruột đồng	3,0	2,5	2,0
+ Ruột nhôm	1,6	1,4	1,2
Cáp cách điện cao su hoặc nhựa tổng hợp:			

+ Ruột đồng	3,5	3,1	2,7
+ Ruột nhôm	1,9	1,7	1,6

b. Tiết diện dây dẫn hạ áp

- Cáp được chọn theo điều kiện phát nóng cho phép: $k_1.k_2.I_{cp} \geq I_{tt}$

Trong đó: $I_{tt} = \frac{P_{tt}}{\sqrt{3} * U * \cos \varphi}$

k_1 - Hệ số kể đến môi trường đặt cáp: trong nhà, ngoài trời, dưới đất;

k_2 - Hệ số hiệu chỉnh theo số lượng cáp đặt trong cùng rãnh.

Với khoảng cách giữa các sợi cáp là 100 mm trong cùng rãnh cáp dưới đất thì:

$$k_2 = 1 \text{ (1 sợi cáp); } k_2 = 0,9 \text{ (2 sợi cáp); ...}$$

I_{cp} - Dòng điện lâu dài cho phép của dây dẫn định chọn.

- Tính toán lựa chọn tổn hao cáp hạ thế: Việc tính toán và lựa chọn cáp cho các trục, các lộ theo nguyên tắc giống nhau do đó chỉ cần tính toán cho trục cáp dài nhất.

Tổn hao điện áp cho phép là $\Delta U \leq 5\%$.

Theo thiết kế trục cáp dài nhất là đoạn > tới các hộ tiêu thụ.

Công thức tính tổn hao: $\Delta U\% = \frac{L * (P * r_0 + Q * x_0)}{U_{dm}^2} * 100\%$

Trong đó:

L: Chiều dài tuyến cáp cần cấp điện.

P, Q công suất đặt và công suất phản kháng của phụ tải cần cấp.

r_0 , x_0 trở kháng và cảm kháng của loại cáp lựa chọn.

U_{dm} Điện áp định mức sử dụng.

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Cáp ngầm 0,4kV-CU/XLPE/PVC, tiết diện 4x16mm ²	39.409	m
2	Đèn cần đơn	909	Bộ đèn
3	Đèn cần đôi	205	Bộ đèn

5.6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

5.6.6.1. Quy hoạch thoát nước thải

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình thoát nước.
- QCVN 40:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài.
- Quyết định số 223/2025/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND thành phố Hải

Phòng ban hành Quy định quản lý hoạt động thoát nước và xử lý nước thải đô thị, khu dân cư nông thôn tập trung và khu công nghiệp; quản lý, phân loại, thu gom, vận chuyển và xử lý bùn thải từ hầm cầu, bể phốt, bùn thải từ hệ thống thoát nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Tiêu chuẩn và khối lượng nước thải

- Chỉ tiêu tính toán:

+ Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn nước cấp.

+ Tỷ lệ thu gom lấy bằng 100% lượng nước cấp cho công nghiệp, dịch vụ (không tính nước tưới cây, rửa đường, chữa cháy) để tính toán.

+ Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: $k_{ngđ} = 1,2$

- Lượng nước thải phát sinh:

+ Lượng nước thải phát sinh ngày trung bình: $Q = 12.816,00 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$.

+ Lượng nước thải phát sinh ngày lớn nhất: $Q_{\max} = 15.379,20 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$.

Bảng tính khối lượng nước thải phát sinh

TT	Loại đất	Diện tích	Chỉ tiêu		Khối lượng nước thải
		(ha/ha sàn)	($\text{m}^3/\text{ha}/\text{ng.đ}$)	($\text{m}^3/\text{ha}/\text{sàn}/\text{ng.đ}$)	($\text{m}^3/\text{ng.đ}$)
A	Khu A				
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	91,81	30		2.754,30
2	Đất khu dịch vụ	3,42		20	68,40
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3,64	20		72,80
B	Khu B				
I	Giai đoạn 1				
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	174,95	30		5.248,50
2	Đất khu dịch vụ	12,56		20	251,20
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	2,60	20		52,00
II	Giai đoạn 2				
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	127,18	30		3.815,40
2	Đất khu dịch vụ	25,79		20	515,80
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1,88	20		37,60
Lượng nước thải thu gom ngày trung bình					12.816,00
Lượng nước thải thu gom ngày lớn nhất				1,20	15.379,20

c. Giải pháp thoát nước thải

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

- Quy hoạch đường cống thu gom nước thải kích thước từ D315 đến D500; Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính đến đỉnh cống): 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 08 trạm bơm nước thải.

- Quy hoạch 03 trạm xử lý nước thải ngầm, TXL A đặt tại ô đất KT-1 có công suất 3.500 m³/ngđ, TXL B1 đặt tại ô đất KT-2 công suất 6.700 m³/ngđ, TXL B2 đặt tại ô đất KT-3 công suất 5.300 m³/ngđ. Nước thải phải được xử lý đạt thông số của của QCVN 40:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, trước khi xả ra môi trường (giá trị giới hạn cho phép xả thải sẽ được cơ quan quản lý cấp phép).

- Hướng thoát nước thải: Nước thải sau khi xử lý theo quy định, thoát vào các kênh tiêu trong khu công nghiệp.

Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Ống Hdpe-DN315 PN8	23.527	m
2	Ống Hdpe-DN400 PN8	2.779	m
3	Ống Hdpe-DN500 PN8	2.044	m
5	Trạm xử lý nước thải TXL A	3.500	m ³ /ngđ
6	Trạm xử lý nước thải TXL B1	6.700	m ³ /ngđ
7	Trạm xử lý nước thải TXL B2	5.300	m ³ /ngđ

5.6.6.2. Quản lý chất thải rắn

a. Cơ sở thiết kế

- Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020.

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường.

- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT

ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Quyết định số 491/QĐ-TTg ngày 07/05/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh chiến lược Quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-9:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình thu gom, xử lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng.
- TCVN 6705:2009 Chất thải rắn thông thường – Phân loại.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Chỉ tiêu tính toán và khối lượng chất thải rắn phát sinh

- Lựa chọn chỉ tiêu tính toán:
 - + Chỉ tiêu chất thải rắn công cộng phát sinh: 0,5 tấn/ha.
 - + Chỉ tiêu chất thải rắn công nghiệp phát sinh: 0,3 tấn/ha.
 - + Tỷ lệ thu gom CTR: 100%
- Khối lượng chất thải rắn phát sinh: Căn cứ số liệu khu vực lập quy hoạch. Khối lượng CTR phát sinh 139,07 tấn/ngày.

c. Quản lý chất thải rắn

- Quy hoạch 03 điểm tập trung chất thải rắn sinh hoạt cho từng khu đặt tại các ô đất KT-1, KT-2, KT-3 để thu gom toàn bộ chất thải rắn của khu công nghiệp.
- Phân loại CTR ngay từ nguồn:
 - + Chất thải rắn công nghiệp phân loại thành: chất thải nguy hại, chất thải công nghiệp phải kiểm soát và chất thải rắn công nghiệp thông thường.
 - + Chất thải rắn sinh hoạt phân loại thành: chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế, chất thải thực phẩm và chất thải rắn sinh hoạt khác.
- Chất thải rắn sinh hoạt sẽ được thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố để xử lý.
- Chất thải rắn công nghiệp thông thường sau khi được thu hồi, phân loại, và lựa chọn để tái sử dụng, sử dụng làm nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu cho hoạt động sản xuất được quản lý như sản phẩm, hàng hóa theo quy định, và có thể chuyển giao cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu. Bàn giao chất thải rắn công nghiệp thông thường theo quy định.

- Quản lý chất thải nguy hại đối với các cơ sở thứ cấp:
 - + Phân loại và lưu giữ chất thải nguy hại.
 - + Làm thủ tục xin cấp giấy phép môi trường.
 - + Chủ nguồn thải có trách nhiệm tự xử lý chất thải nguy hại tại cơ sở hoặc ký hợp đồng với cơ sở xử lý chất thải nguy hại phù hợp để chuyển giao chất thải.
 - + Phối hợp với cơ sở xử lý để lập chứng từ khi chuyển giao chất thải.
- Chất thải công nghiệp (chất thải nguy hại, chất thải công nghiệp phải kiểm soát và chất thải rắn công nghiệp thông thường): 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.

d. Nghĩa trang

- Nghĩa trang trong khu vực lập quy hoạch được đưa về nghĩa trang của Thành phố.

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

a. Cơ sở thiết kế

- Luật Viễn thông số 24/2023/QH15 ngày 24/11/2023.
- Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về Quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Quyết định số 36/QĐ-TTg ngày 11/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hạ tầng Thông tin và Truyền thông thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-8:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình viễn thông.
- QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- TCVN 8700:2011 Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Chỉ tiêu tính toán và nhu cầu sử dụng

- Chỉ tiêu tính toán dung lượng thuê bao:
 - + Chỉ tiêu thuê bao công cộng: 01 thuê bao/200m².
 - + Chỉ tiêu thuê bao công nghiệp: 10 thuê bao/01ha.
- Nhu cầu thuê bao: Tổng số thuê bao cần cung cấp cho khu vực quy hoạch là 5.983 thuê bao (Giai đoạn 1: 3.429 thuê bao; Giai đoạn 2: 2.554 thuê bao).

c. Giải pháp thiết kế

- Nguồn cấp: Khu vực quy hoạch được cấp bởi 02 nguồn, nguồn từ bưu điện xã Hùng Thắng và nguồn từ bưu điện xã Kiến Hải đến.

- 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 xã.

- 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.

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi có xét đến khả năng các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng để phát triển dịch vụ.

- Quy hoạch hệ thống đường ống, cống, bể cáp,... sẽ được đầu tư xây dựng để sẵn sàng phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc. Toàn bộ hệ thống cáp thông tin được đi trong ống HDPE. Bể cáp bố trí tại các điểm giao cắt, trên các đoạn ống, khoảng cách trung bình giữa các bể cáp là 100m, khoảng cách giữa các bể tối đa là 270 m.

- Vị trí hệ thống cống, bể và cáp thông tin sẽ được đầu tư xây dựng sẵn chôn ngầm dưới hè dọc tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tuyến ống chôn sẵn số lượng 03 ống HDPE-D110/tuyến đối với tuyến trục chính, 02 ống HDPE-D110/tuyến đối với tuyến nhánh. 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 BTS: Được xác định trên cơ sở xác định khoảng cách giữa 2 trạm BTS khoảng 400m và bố trí ở khu vực cây xanh. Trong đồ án quy hoạch đã bố trí 34 trạm phát sóng 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.

Bảng thống kê khối lượng hạ tầng viễn thông thụ động

TT	Hạng mục	Số lượng	Đơn vị
1	Ống luồn kéo cáp HDPE (hoặc PVC)-D110	41037	m
2	Bể cáp	227	bể
3	Trạm BTS	34	trạm

5.6.8. Khái toán kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khoảng 6.460,10 tỷ đồng.
- Khối lượng chi tiết các hạng mục công trình được thống kê bảng sau:

Bảng khái toán kinh phí xây dựng cơ sở hạ tầng

TT	Tên công trình	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (tỷ đồng)
I	San lấp				2.912,56
1	Khối lượng san lấp	11.650.237,26	m ³	0,25	2.912,56
II	Thoát nước mưa				272,86
1	Cống tròn D600	1.408,0	m	0,548	0,77
2	Cống tròn D800	2.128,0	m	0,907	1,93
3	Cống tròn D1000	327,0	m	1,31	0,43
4	Cống tròn D1200	4.673,0	m	2,15	10,05
5	Cống tròn D1500	10.382,0	m	3,07	31,87
6	Cống tròn D1800	9.082,0	m	3,85	34,97
7	Cống tròn D2000	6.723,0	m	4,63	31,13
8	Cống hộp BxH=2000x2500	708,0	m	5,53	3,92
9	Cống hộp BxH=3000x2500	767,0	m	12,30	9,43
10	Miếng xả 600	1	cái	5,15	0,01
11	Miếng xả 800	4	cái	6,66	0,03
12	Miếng xả 1000	1	cái	9,77	0,01
13	Miếng xả 1200	11	cái	15,99	0,18
14	Miếng xả 1500	18	cái	17,65	0,32
15	Miếng xả 1800	10	cái	17,65	0,18
16	Miếng xả 2000	7	cái	17,65	0,12
17	Kè kênh bằng đá hộc	20.985,8	m	7,03	147,53
III	Giao thông				2.407,00
1	Đường giao thông, bãi đỗ xe	808.400	m ²	2,9	2.407,00
IV	Cấp nước				70,03
1	Ø315	7.351	m	3,755	27,60
2	Ø280	6.752	m	1,825	12,32
3	Ø225	21.193	m	1,181	25,03
4	Trụ cứu hỏa	203	trụ	25	5,08
V	Cấp điện, chiếu sáng				314,01

TT	Tên công trình	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (tỷ đồng)
1	Trạm cắt 22kV	20	Trạm	1.050	21,00
2	Trạm hạ thế 22/0,4KV – 500KVA	1	Trạm	790	0,79
3	Trạm hạ thế 22/0,4KV – 750KVA	1	Trạm	895	0,90
4	Trạm hạ thế 22/0,4KV – 1000KVA	1	Trạm	997	1,00
5	Trạm hạ thế 22/0,4KV – 1500KVA	1	m	1.523	1,52
6	Trạm hạ thế 22/0,4KV – (2500+2000KVA	1	m	4569	4,57
7	Trạm hạ thế 22/0,4KV – (3x3000)KVA	1	m	9138	9,14
8	Cáp ngầm 22kV- CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 3x300mm ²	79.903	m	3,09	246,90
9	Cáp ngầm 22kV- CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 3x50mm ²	1.207	m	0,71	0,86
10	Cáp ngầm 0,4kV- CU/XLPE/PVC, tiết diện 4x16mm ²	39.409	m	0,203	8,00
11	Đèn cần đơn	909	Bộ đèn	16,2	14,73
12	Đèn cần đôi	205	Bộ đèn	22,5	4,61
VI	Thoát nước thải				431,42
1	Ống Hdpe D315 PN8	23.527	m	2,35	55,29
2	Ống Hdpe D400 PN8	2.779	m	3,9	10,84
3	Ống Hdpe D500 PN8	2.044	m	4,3	8,79
4	Trạm xử lý nước thải TXL A	3.500	m ³ /ngđ	23	80,50
5	Trạm xử lý nước thải TXL B1	6.700	m ³ /ngđ	23	154,10
6	Trạm xử lý nước thải TXL B2	5.300	m ³ /ngđ	23	121,90
VII	Hạ tầng viễn thông thụ động				52,23
1	Ống luồn kéo cáp HDPE (hoặc PVC)-D110	41.037	m	0,4	16,41
2	Bể cáp	227	bể	8	1,82
3	Trạm BTS	34	trạm	1.000	34,00
	TỔNG				6.460,10

VI. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

6.1. Đánh giá hiện trạng môi trường

- Điều kiện địa hình: Địa hình tương đối bằng phẳng, chủ yếu là đất đồng ruộng kênh mương, cửa sông, ven biển. Địa mạo ít bền vững, có khả năng trôi trượt, bóc mòn.

- Điều kiện tự nhiên: Mang tính chất đặc trưng của thời tiết nóng ẩm, mưa nhiều, lượng mưa trung bình từ 1.600-1.800 mm/năm, nhiệt độ trung bình trong năm từ 23°C – 26°C, độ ẩm trung bình vào khoảng 80 – 85%.

- Chất thải rắn: Chủ yếu phát sinh từ hoạt động canh tác nông nghiệp, một phần chất thải rắn sinh hoạt từ hoạt động dân sinh từ các cụm dân cư hiện trạng nằm trong ranh giới lập quy hoạch.

- Môi trường nước: Khu vực nghiên cứu đã phát sinh nước thải sinh hoạt của người dân. Lượng nước thải phát sinh tương đối thấp, phân tán không tập trung, chỉ được xử lý cục bộ theo hộ gia đình. Tuy nhiên môi trường nước quanh khu vực vẫn ổn định, chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

- Môi trường không khí, tiếng ồn: Chủ yếu bị ảnh hưởng nhiều từ tiếng ồn, khí thải của các phương tiện giao thông trên đường huyện 212, các đường trục thôn.

- Môi trường đất của khu vực nằm trong tình trạng chung. Nguy cơ môi trường đất bị ô nhiễm cũng cần được xem xét cụ thể hơn khi tiến hành xây dựng các công trình. Tuy nhiên, mức độ ô nhiễm này không lớn và tính chất không nghiêm trọng, do vậy, khi tiến hành xây dựng các công trình, về cơ bản sẽ không ảnh hưởng đến môi trường chung của khu vực.

- Điều kiện văn hóa - xã hội: Lao động chủ yếu là nông nghiệp, đời sống kinh tế của người dân vẫn còn thấp. Vấn đề quan trọng cần phải làm là giải quyết việc làm, chính sách di dân cho những người nông dân bị thu hồi đất khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất nhà ở sang đất phát triển công nghiệp.

- Cảnh quan thiên nhiên: Là cảnh quan vùng đồng ruộng đan xen với kênh mương, sông.

6.2. Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch

a. Tác động đến cảnh quan thiên nhiên

Khi quy hoạch được thực hiện thì xu hướng biến đổi một số điều kiện tự nhiên có thể xảy ra là:

- Địa hình, địa mạo thay đổi theo hướng công nghiệp hóa, phù hợp với xu thế phát triển chung của Thành phố, tuy nhiên mức độ gần gũi thiên nhiên có thể bị giảm.

- Điều kiện khí hậu có thể thay đổi do biến đổi khí hậu trên toàn cầu, mực nước biển dâng cao, nguy cơ thiên tai. Tuy nhiên, việc thiết kế cốt nền xây dựng theo quy hoạch đề xuất là phù hợp.

- Hệ sinh thái có thể bị suy giảm nếu chất lượng môi trường đất, không khí, nước mặt, nước ngầm bị ô nhiễm.

- Việc thực hiện quy hoạch là cần thiết, nhưng trong quá trình triển khai cần phải ưu tiên thực hiện việc xây dựng cơ sở hạ tầng theo đúng nội dung và mục tiêu đã đề ra trong quy hoạch để đảm bảo phát triển bền vững.

b. Tác động đến môi trường đất

Khi quy hoạch được triển khai sẽ có những biến đổi nhất định. Cụ thể như sau:

- Về tính chất lý, hóa học của đất: Quy hoạch sẽ làm cấu trúc đất bị phá vỡ. Khi xây dựng các công trình sẽ làm tăng cường độ chịu lực của đất.

- Ngoài ra, việc xây dựng còn làm đất ô nhiễm bản do nước thải, chất thải rắn.

- Thành phần dinh dưỡng của đất cũng sẽ giảm do các nguyên vật liệu sử dụng trong quá trình thi công công trình, giảm tính đa dạng sinh học.

c. Tác động đến môi trường nước

- Nước thải phát sinh bao gồm nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt.

+ Nước thải công nghiệp phát sinh từ các hoạt động sản xuất có thể chứa chất tan, các chất vô cơ, hữu cơ, kim loại nặng, mang tính kiềm hoặc axit và cũng có thể chứa dầu mỡ cũng như các chất độc hại. Với mỗi loại hình sản xuất công nghiệp khác nhau thì tính chất của nước thải khác nhau cần có các phương pháp xử lý phù hợp để hạn chế tối đa tác động đến sức khỏe con người và môi trường.

+ Nước thải sinh hoạt chủ yếu phát sinh từ các hoạt động vệ sinh cá nhân, nhà bếp,... có tải lượng chất hữu cơ cao, các thông số BOD, COD lớn.

Tuy nhiên, quy hoạch đã có những định hướng rất cụ thể, ngoài việc quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thân thiện với môi trường, đồ án đã đề xuất quy hoạch hệ thống cống thu gom nước thải, quy hoạch trạm xử lý nước thải và nước thải phải được xử lý đạt các thông số theo quy định trước khi thoát ra môi trường. Nước thải sẽ được xử lý đảm bảo các thông số đạt các giá trị theo QCVN 40:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, trước khi xả ra môi trường.

- Như vậy, xu hướng biến đổi thành phần môi trường nước về cơ bản sẽ không bị ảnh hưởng tiêu cực.

d. Tác động đến môi trường không khí, tiếng ồn

- Trong quá trình chuẩn bị mặt bằng và xây dựng: Nguồn gây ô nhiễm không khí chủ yếu là bụi và khí SO_x, NO_x, CO được sinh ra do các hoạt động đào đắp, san lấp, từ

động cơ ô tô vận chuyển, máy san ủi do quá trình đào đắp xây dựng. Hoạt động này cũng tạo ra ô nhiễm tiếng ồn.

- Trong quá trình hoạt động: Phát sinh khí thải từ quá trình sản xuất; bụi, tiếng ồn phát sinh từ các phương tiện tham gia giao thông; khí thải từ khu vực xử lý nước thải, khu vực lưu chứa chất thải rắn.

e. Tác động đến nguồn chất thải rắn

- Phân loại chất thải rắn:

+ Chất thải rắn công nghiệp phân loại thành: chất thải nguy hại, chất thải công nghiệp phải kiểm soát và chất thải rắn công nghiệp thông thường.

+ Chất thải rắn sinh hoạt phân loại thành: chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế, chất thải thực phẩm và chất thải rắn sinh hoạt khác.

- Quy hoạch đã định hướng: CTR sinh hoạt sẽ được thu gom về khu xử lý tập trung; CTR công nghiệp sẽ thuê các đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo các quy định hiện hành.

g. Xu hướng biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai

- Quy hoạch đã lồng ghép phòng chống thiên tai trong đồ án quy hoạch và xu thế biến đổi khí hậu trong thời gian tới. Do biến đổi khí hậu, nhiệt độ sẽ tăng lên, mực nước biển dâng cao, bão, lũ lụt có khả năng tăng cường, nên trong quy hoạch đã chú ý đến cao độ nền xây dựng và độ bền vững của công trình xây dựng.

6.3. Đề xuất các biện pháp phòng chống thiên tai, phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường

6.3.1. Các biện pháp chung

- Đánh giá rủi ro thiên tai, lập bản đồ cảnh báo thiên tai; Cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin về thiên tai cho Cơ quan chức năng để phục vụ cho việc chỉ đạo, triển khai hoạt động phòng, chống thiên tai.

- Nâng cao năng lực công tác dự báo, cảnh báo, nhất là dự báo mưa lớn cục bộ, lũ, lũ quét, sạt lở đất. Cùng đó, nhanh chóng hoàn thành Chương trình phân vùng rủi ro thiên tai, xây dựng bản đồ phân vùng sạt lở đất, lũ,...

- Dự báo các kịch bản phòng, chống thiên tai, khắc phục hậu quả thiên tai; đề xuất, kiến nghị trang thiết bị phòng, chống thiên tai,...

- Thực hiện tốt chủ trương, chính sách và sự chỉ đạo của Đảng, Nhà nước về công tác phòng chống thiên tai tại Quyết định số 379/QĐ-TTg ngày 17/03/2021 của Thủ tướng

Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia phòng, chống thiên tai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tổ chức, lực lượng làm công tác phòng chống thiên tai theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp, bảo đảm hiệu lực, hiệu quả.

- Ứng phó với phòng chống thiên tai, biến đổi khí hậu: Để ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu, việc thiết kế cao độ nền xây dựng của khu vực quy hoạch là phù hợp. Trong quá trình triển khai xây dựng cần phải xác định độ cao cụ thể và có tính đến độ dự phòng an toàn đảm bảo độ vững chắc để chắn bão ở cấp độ cao (cấp 12 và trên cấp 12).

- Phải xây dựng hệ thống thu gom chất thải (rắn, lỏng) cho toàn bộ các khu vực có nguồn gây ô nhiễm. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn, không sử dụng túi nilon và các loại vật liệu khó phân huỷ. Yêu cầu tất cả các công trình triển khai trong quy hoạch phải lập các báo cáo cam kết đạt tiêu chuẩn môi trường, đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định.

- Xây dựng kế hoạch trang bị đầy đủ về mặt kỹ thuật cho việc xử lý các sự cố về môi trường như: Sự cố khi hệ thống thoát nước thải rò rỉ, sự cố do thiên tai, bão lũ.

- Tuyên truyền, nâng cao nhận thức về sử dụng hiệu quả và tiết kiệm năng lượng.

6.3.2. Các giải pháp bảo vệ môi trường đối với hoạt động xây dựng

- Bảo đảm các yêu cầu cảnh quan và môi trường trong quá trình xây dựng. Cụ thể:

- + Đảm bảo diện tích cây xanh trong khu vực quy hoạch.

- + Việc xây dựng các công trình phải đảm bảo không làm rơi vãi các loại vật liệu xây dựng và các loại chất thải ra đường.

- Xây dựng nội quy bảo vệ môi trường phù hợp và được niêm yết tại những nơi dễ quan sát trong dự án.

- Bố trí cán bộ (chuyên trách hoặc kiêm nhiệm) có kiến thức, nghiệp vụ về bảo vệ môi trường theo dõi tình hình môi trường trong dự án.

- Thường xuyên theo dõi diễn biến môi trường dự án, tiến hành quan trắc môi trường trong dự án theo định kỳ lập báo cáo trình cấp quản lý theo quy định.

- Kịp thời phát hiện các hiện tượng suy thoái, ô nhiễm, sự cố môi trường trong dự án, thông báo ngay cho các cơ quan có trách nhiệm, đồng thời áp dụng các biện pháp ngăn ngừa và khắc phục hậu quả trong phạm vi khả năng.

- Xây dựng phương án, chuẩn bị phương tiện và các điều kiện cần thiết để ứng phó với các sự cố môi trường có thể xảy ra, hợp tác với các cơ quan hữu quan và tuân thủ các điều hành của cơ quan có thẩm quyền để khắc phục hậu quả do sự cố môi trường gây ra; thực hiện các biện pháp chống suy thoái và ô nhiễm môi trường.

6.3.3. Quản lý, giám sát môi trường

a. Đối tượng và vị trí quan trắc

- Đối tượng quan trắc trong quá trình triển khai: Môi trường không khí; môi trường nước; không khí; tiếng ồn.

- Các vị trí được lựa chọn quan trắc tại điểm xả nước thải và khu vực đầu và cuối hướng gió của KCN.

b. Kế hoạch quan trắc môi trường

- Để bảo đảm đánh giá đúng hiện trạng cũng như xu hướng biến đổi các thành phần môi trường của khu vực phục vụ hiệu quả cho việc ra quyết định quản lý môi trường của địa phương, tần suất quan trắc đối với các thành phần môi trường theo quy định hiện hành.

- Giai đoạn thi công xây dựng:

+ Giám sát chất lượng không khí:

Thông số: Đạt QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

Vị trí: 2 vị trí trong khu vực thi công xây dựng trong dự án, 2 vị trí ở các khu vực dân cư xung quanh dự án theo hướng gió (cách 200 – 300m).

Tần suất: 3 tháng/lần (trong suốt quá trình xây dựng).

+ Giám sát chất lượng nước thải:

Thông số: QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

Vị trí: 01 vị trí khu vực nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng xả thải vào môi trường xung quanh tại cửa xả.

Tần suất: 3 tháng/lần (trong suốt quá trình xây dựng).

- Giai đoạn Dự án đi vào hoạt động:

+ Giám sát chất lượng không khí:

Thông số: Đạt QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh, QCVN 19:2024/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về khí thải công nghiệp.

Vị trí: tại nút giao thông tập trung nhiều phương tiện đi lại, trạm XLNT, trong khu vực nhà xưởng,...

Tần suất: 4 lần/năm.

+ Giám sát chất lượng nước thải:

Thông số: Nước thải công nghiệp đạt QCVN 40:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp.

Vị trí: điểm xả thải ra môi trường.

Tần suất: 4 lần/năm.

VII. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

7.1. Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

a. Các luận cứ:

Căn cứ theo Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian khu công nghiệp và đặc điểm hiện trạng khu vực để xây dựng tiến độ thực hiện đảm bảo đầu tư hợp lý. Cụ thể như sau:

- Phía Bắc đường bộ ven biển: Chủ yếu là đất nuôi trồng thủy sản, không có dân cư sinh sống, nên việc đền bù giải phóng mặt bằng, triển khai xây dựng sẽ được thực hiện trước. Phía Nam đường bộ ven biển có dân cư sinh sống, các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật hiện trạng, việc di chuyển bố trí tái định cư cần nhiều thời gian và kinh phí, do vậy sẽ tổ chức triển khai phân kỳ theo 2 giai đoạn.

- Chuẩn bị đầu tư (thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định): Từ Quý IV/2024 đến Quý IV/2025;

- Bồi thường, giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng: Từ Quý IV/2025 đến Quý IV/2026;

- Thực hiện dự án (san lấp mặt bằng, phát triển hạ tầng): Từ Quý IV/2025 đến Quý IV/2027;

- Bắt đầu kinh doanh (tiếp thị và thu hút đầu tư): Từ năm 2026 đến năm 2029.

b. Danh mục các chương trình dự án ưu tiên đầu tư:

- Giao thông: Xây dựng trục chính từ đường ven biển vào khu A và khu B; xây dựng đường nội bộ khu A và một phần khu B (theo giai đoạn).

- San nền, thoát nước mưa: San nền khu A và một phần khu B (theo giai đoạn). Xây dựng hệ thống kênh mương hoàn trả (kênh Ba Gian) dọc đường ven biển; xây dựng kênh thu nước chính trong khu A và một phần khu B (theo giai đoạn); xây dựng một phần hệ thống đường côm ngầm.

- Cấp điện, chiếu sáng: Xây dựng trạm biến áp 110kV và hệ thống đường dây 22kv, trạm cắt khu A và một phần khu B (theo giai đoạn); xây dựng trạm biến áp phục vụ cho khu điều hành dịch vụ và khu hạ tầng kỹ thuật; đối với các khu vực sản xuất sẽ đối nối theo các trạm cắt khi có nhu cầu.

- Cấp nước: Xây dựng nhà máy nước sạch, hệ thống đường ống cấp cho khu A và một phần khu B (theo giai đoạn).

- Thoát nước thải: xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung theo dạng module theo các giai đoạn; xây dựng đường ống thu gom, trạm bơm đẩy khu A và một phần khu B (theo giai đoạn).

- Thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động khu A và một phần khu B (theo giai đoạn) gồm hệ thống cống, hào bể và dần từng bước xây dựng các trạm BTS theo các nhà cung cấp.

- Khu điều hành, dịch vụ: Xây dựng trụ sở văn phòng điều hành tại khu A, dần từng bước xây dựng khu lưu trú cho chuyên gia và người lao động.

7.2. Đề xuất kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện

Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 được đầu tư xây dựng thành khu công nghiệp liên kết ngành với tổng số vốn đầu tư theo quy định tại Nghị định 35/2022/NĐ-CP.

Kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp được thực hiện theo hình thức vừa đầu tư xây dựng hạ tầng cơ bản vừa mời gọi các nhà đầu tư thứ cấp xây dựng các nhà máy, kho tàng, công trình dịch vụ.

Cơ chế huy động vốn theo hình thức sử dụng các khoản vốn vay và hợp tác đầu tư.

7.3. Phân đợt đầu tư

Phân đợt đầu tư xây dựng theo quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Giai đoạn 1: Phân thành 02 đợt đầu tư.

+ Đợt 1: xây dựng hạ tầng khu A, đưa vào khai thác sử dụng, mời gọi các nhà đầu tư thứ cấp xây dựng các nhà máy, kho tàng...

+ Đợt 2: xây dựng dần các khu tái định cư phục vụ di chuyển bố trí tái định cư, dần từng bước xây dựng hạ tầng khu B theo.

- Giai đoạn 2: Sau khi di chuyển toàn bộ dân cư và các công trình hạ tầng hiện trạng.

7.4. Hiệu quả kinh tế – xã hội

Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 hình thành có ý nghĩa quan trọng về mặt hiệu quả kinh tế - xã hội.

*. Thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài:

- Cùng với những ưu đãi đầu tư của Thành phố Hải Phòng, của Luật đầu tư trong nước, Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, cũng như khả năng hấp dẫn các nhà đầu tư trong và ngoài nước về địa lý, về tiêu thụ sản phẩm và những ưu đãi đầu tư khác của Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 có khả năng thu hút các nhà đầu tư xây dựng 150 - 200 nhà máy sản xuất.

- Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 có thể mạnh khai thác khu vực cảng sông và các tuyến giao thông trọng điểm (đường cao tốc ven biển, đường sắt đô thị, đường sắt Thái Bình – Hải Phòng...).

*. Thúc đẩy phát triển kinh tế và đô thị hóa trong Thành Phố:

- Sử dụng nguyên liệu tại chỗ đa dạng và phong phú, giảm chi phí vận chuyển và chi phí giao thông chung.

- Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 được thực hiện chuyển dịch cơ cấu ngành nghề, tạo thêm việc làm cho nông dân, nâng cao đời sống, ổn định xã hội và góp phần tích cực đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Nhờ có công nghiệp chế biến, các sản phẩm từ các nguồn nguyên vật liệu được trở thành hàng hoá giá trị cao và tăng kim ngạch xuất khẩu. Sản xuất công nghiệp phát triển sẽ đóng góp đáng kể vào ngân sách, góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế và thực hiện hiện đại hóa đất nước.

- Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 được thực hiện sẽ đẩy nhanh tốc độ công nghiệp hoá và hiện đại hoá của Thành Phố.

- Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 được thực hiện trên cơ sở tạo ra những công việc mới sẽ góp phần cải thiện đời sống nhân dân trong Thành Phố và nâng cao dân trí của nhân dân địa phương.

- Quá trình hình thành và phát triển của khu công nghiệp sẽ trực tiếp hoặc gián tiếp tạo nên những điều kiện nâng cao trình độ cũng như những kinh nghiệm về quản lý, về đầu tư xây dựng, về kỹ thuật, công nghệ và kinh doanh cho người lao động.

*. Giải quyết việc làm cho người lao động:

- Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 có thể thu hút khoảng 19.000 lao động trực tiếp.

- Đóng góp của dự án vào ngân sách nhà nước

- Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 ngoài những đóng góp thuế trực tiếp còn góp đặc biệt quan trọng của khu công nghiệp là đóng góp gián tiếp qua thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động của các doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp để sản xuất kinh doanh.

*. Tăng khả năng cạnh tranh của sản phẩm sản xuất trong nước, tiết kiệm ngoại tệ nhập khẩu hàng hoá:

- Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 đi vào hoạt động và phát triển sẽ là một khu công nghiệp sản xuất với công nghệ tiên tiến, tạo ra những sản phẩm đa dạng, chất lượng cao đáp ứng được đòi hỏi ngày càng cao của khách hàng tiêu dùng trong nước và nước ngoài.

- Khả năng cạnh tranh của sản phẩm sản xuất trong nước được nâng cao sẽ tạo ra cơ hội giảm nhập khẩu hàng hoá tiêu dùng và do đó tiết kiệm được ngoại tệ.

VIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tiên Lãng 1 đã được nghiên cứu đề xuất trên cơ sở phù hợp với quy hoạch chung phát triển các khu công nghiệp, phù hợp với định hướng quy hoạch chung thành phố Hải Phòng; đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy định hiện hành.

Nội dung quy hoạch khu công nghiệp đã đáp ứng mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án. Đây là một dự án quy hoạch có tính khả thi cao trong điều kiện hiện nay.

Khu công nghiệp Tiên Lãng 1 được hình thành sẽ tạo điều kiện đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển sản xuất công nghiệp của Thành Phố phát huy thế mạnh đường bộ ven biển kết nối các tỉnh Duyên hải Bắc bộ. Đây cũng đồng thời là động lực chủ đạo trong việc phát triển đô thị của xã Hùng Thắng và vùng phụ cận, góp phần vào quá trình đô thị hoá của Thành Phố.

Đồ án đã nghiên cứu thiết kế một cách đồng bộ quy hoạch mặt bằng khu công nghiệp và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khai thác được các thế mạnh và đưa ra các giải pháp quy hoạch phù hợp với điều kiện thực tế trong khu vực.

Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Tiên Lãng 1 là cần thiết, tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

IX. PHỤ LỤC