

Số: 3888 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 26 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết số 1699/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định về một số nội dung chi tiết quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng. Nay được thay thế bằng Nghị định số 178/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch và nông thôn.

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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 và tầm nhìn đến năm 2050 (gọi tắt là QHC-323); số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc phê duyệt quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 979/QĐ-TTg ngày 22/8/2023 về việc phê duyệt quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1511/QĐ-TTg ngày 04/12/2025 về việc thành lập Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng

khu chức năng và quy hoạch nông thôn. Nay được thay thế bằng 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 và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (gọi tắt là Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ Quyết định số 1557/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Tú Sơn, huyện Kiến Thụy;

Căn cứ Quyết định số 3964/QĐ-UBND ngày 13/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Tú Sơn, huyện Kiến Thụy đến năm 2030.

Căn cứ ý kiến của Thường trực Thành ủy tại Thông báo số 2867-TB/TU ngày 25/6/2025 về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Tú Sơn, huyện Kiến Thụy.

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tại Tờ trình số 2768/TTr-BQL ngày 26/6/2025, Văn bản số 3586/BQL-QHXD ngày 11/8/2025 và Văn bản số 4318/BQL-QHXD ngày 11/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải, thành phố Hải Phòng với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải.

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

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: thuộc địa giới hành chính xã Kiến Hải (trước kia là xã Tú Sơn, huyện Kiến Thụy); nằm trong Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới: Phía Đông: Giáp đường cao tốc ven biển; Phía Tây: Giáp Khu đất canh tác nông nghiệp; Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng; Phía Nam: Giáp đường nối cao tốc ven biển.

2.2. Quy mô

- Quy mô lập quy hoạch: **90,85ha** bao gồm:

- + Khu thương mại, dịch vụ Logistics: 88,33ha.
- + Khu đất dự trữ quy hoạch giao thông: 2,52ha.
- Quy mô lao động dự kiến: khoảng 1.500-1.800 lao động.
- Quy mô dân số quy đổi: 1.000 ÷ 1.500 người.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu thương mại, dịch vụ Logistics hỗn hợp được quy hoạch là trung tâm thông quan hàng hóa, kết nối hàng hóa với cảng hàng không, cảng biển... được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ. Ngoài đáp ứng nhu cầu dịch vụ Logistics trong chuỗi cung ứng hàng hóa trong và ngoài nước, còn tích hợp nhiều dịch vụ giá trị gia tăng để phát triển liên quan đến khu vực kho, bãi, hậu cần Logistics và các dịch vụ liên quan, đáp ứng các dịch vụ hỗ trợ mạnh mẽ cho hàng hóa xuất nhập khẩu.

Dự kiến hình thành dự án cảng cạn tại khu vực này theo Quyết định số 979/QĐ-TTg ngày 22/8/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Chức năng: Khu dịch vụ, kho bãi (dịch vụ Logistics), cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe, khu hạ tầng kỹ thuật và đường giao thông được quy hoạch, định hướng phát triển theo mô hình cảng cạn.

(Tính chất, chức năng cụ thể của được nghiên cứu, chấp thuận trong bước lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án).

4. Phân khu chức năng

Phạm vi lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải có tổng diện tích khoảng 90,85ha, được chia làm 4 khu cụ thể như sau:

Khu A: Quy mô diện tích khoảng 47,48ha, trong đó:

- Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 1,15ha, chiếm 2,42% bao gồm trụ sở văn phòng quản lý điều hành, hải quan, biên phòng, kiểm dịch, thuế, ...; khu dịch vụ lưu trú, khu dịch vụ thấp tầng, vui chơi, siêu thị, rạp chiếu phim,...Để thuận tiện cho việc quản lý khai thác, khu vực này được bố trí tại cửa ngõ, lối tiếp cận chính của khu Logistics

- Đất kho bãi (dịch vụ Logistics): có tổng diện tích 23,84ha, chiếm 50,21% là đất xây dựng hệ thống Kho hàng hóa (kho ngoại quan, kho CFS, kho hàng rời, kho hàng lạnh, kho hàng nguy hiểm, kho hàng tạm nhập tái xuất, kho bảo thuế, kho nội địa và hệ thống kho chuyên dụng khác theo nhu cầu đầu tư, xây dựng...), bãi hàng hóa (bãi container, bãi hàng lẻ, bãi hàng hóa ngoài trời, bãi hàng hóa nguy hại, bãi xe – bãi phương tiện vận tải....), cùng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Đất cây xanh: có tổng diện tích 5,85ha, chiếm 12,32%, là cây xanh công viên, cây xanh cách ly giữa các khu chức năng, cây xanh cảnh quan, hành lang kênh...

- Mặt nước (sông, suối, kênh, rạch): có tổng diện tích 3,39ha, chiếm 7,14% là hệ thống kênh tiêu thoát nước mặt, kênh hoàn trả được cứng hóa...đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực lập quy hoạch cũng như khu vực xung quanh.

- Đất bãi đỗ xe: có tổng diện tích 2,18ha, chiếm 4,59% là các bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhu cầu đỗ xe cho phương tiện vận tải, xe cá nhân, xe dịch vụ....

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 1,70ha, chiếm 3,58% là đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, trạm bơm-bể chứa nước dự phòng PCCC và các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan khác.

+ Đất giao thông: có diện tích khoảng 9,37ha, chiếm 19,73%.

Khu B: Quy mô diện tích khoảng 40,85ha, trong đó:

- Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 1,14ha, chiếm 2,79% bao gồm trụ sở văn phòng quản lý điều hành, hải quan, biên phòng, kiểm dịch, thuế,...; khu dịch vụ lưu trú, khu dịch vụ thấp tầng, vui chơi, siêu thị, rạp chiếu phim,...Đề thuận tiện cho việc quản lý khai thác, khu vực này được bố trí tại cửa ngõ, lối tiếp cận chính của khu Logistics

- Đất kho bãi (dịch vụ Logistics): có tổng diện tích 25,72ha, chiếm 62,96% là đất xây dựng hệ thống Kho hàng hóa (kho ngoại quan, kho CFS, kho hàng rời, kho hàng lạnh, kho hàng nguy hiểm, kho hàng tạm nhập tái xuất, kho bảo thuế, kho nội địa và hệ thống kho chuyên dụng khác theo nhu cầu đầu tư, xây dựng...), bãi hàng hóa (bãi container, bãi hàng lẻ, bãi hàng hóa ngoài trời, bãi hàng hóa nguy hại, bãi xe – bãi phương tiện vận tải...), cùng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Đất cây xanh: có tổng diện tích 5,27ha, chiếm 12,90% là cây xanh công viên, cây xanh cách ly giữa các khu chức năng, cây xanh cảnh quan, hành lang kênh...

- Mặt nước (sông, suối, kênh, rạch): có tổng diện tích 3,15ha, chiếm 7,71% là hệ thống kênh tiêu thoát nước mặt, kênh hoàn trả được cứng hóa...đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực lập quy hoạch cũng như khu vực xung quanh.

- Đất bãi đỗ xe: có tổng diện tích 1,42ha, chiếm 3,48% là các bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhu cầu đỗ xe cho phương tiện vận tải, xe cá nhân, xe dịch vụ....

- Đất giao thông: có diện tích khoảng 4,15ha, chiếm 10,16%.

Khu C: Quy mô diện tích khoảng 1,58ha.

Đây là Khu vực nút giao thông giao với Cao tốc ven biển sẽ thực hiện riêng theo dự án nút giao thông.

Khu D: Quy mô diện tích khoảng 0,94ha.

Đây là phạm vi dự trữ đất dành cho kết nối giao thông, không quy hoạch các loại đất trên phạm vi này ngoại trừ đường giao thông theo quy hoạch.

5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

5.1. Bảng cân bằng sử dụng đất

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

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		90,85	100,00
I	Đất dự trữ quy hoạch giao thông (Thực hiện theo dự án riêng)		2,52	2,77
1.1	Phạm vi nút giao theo Quy hoạch chung		1,58	1,74
1.2	Phạm vi đất dự trữ kết nối giao thông		0,94	1,03
II	Khu thương mại, dịch vụ Logistics		88,33	97,23
2.1	Đất khu dịch vụ	DV	2,29	2,52
2.2	Đất kho bãi (dịch vụ Logistics)	LG	49,56	54,55
2.3	Đất cây xanh	CX	11,12	12,24
2.4	Mặt nước	MN	6,54	7,20
2.5	Đất bãi đỗ xe	BĐX	3,60	3,96
2.6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,70	1,87
2.7	Đất giao thông	GT	13,52	14,88

5.2. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSĐĐ tối đa (lần)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		90,85			
I	Đất dự trữ quy hoạch giao thông (Thực hiện theo dự án riêng)		2,52			
1.1	Phạm vi nút giao theo Quy hoạch chung		1,58			
1.2	Phạm vi dự trữ dành cho kết nối giao thông		0,94			

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSĐĐ tối đa (lần)
II	Khu thương mại, dịch vụ Logistics		88,33			
2.1	Đất khu dịch vụ	DV	2,29	60-75	5-9	
		DV-A1	0,55	60	9	5,40
		DV-A2	0,60	60	5	3,00
		DV-B1	0,65	60	5	3,00
		DV-B2	0,49	75	5	3,75
2.2	Đất kho bãi (dịch vụ Logistics)	LG	49,56	60	5	
		LG-A1	11,33	60	5	3,00
		LG-A2	12,51	60	5	3,00
		LG-B1	11,79	60	5	3,00
		LG-B2	10,60	60	5	3,00
		LG-B3	3,33	60	5	3,00
2.3	Đất cây xanh	CX	11,12	5	1	0,05
		CX-A1	0,50	5	1	0,05
		CX-A2	0,09	5	1	0,05
		CX-A3	0,22	5	1	0,05
		CX-A4	0,15	5	1	0,05
		CX-A5	0,06	5	1	0,05
		CX-A6	0,12	5	1	0,05
		CX-A7	0,14	5	1	0,05
		CX-A8	0,24	5	1	0,05
		CX-A9	0,24	5	1	0,05
		CX-A10	0,31	5	1	0,05
		CX-A11	0,23	5	1	0,05
		CX-A12	1,60	5	1	0,05
		CX-A13	0,91	5	1	0,05
		CX-A14	0,89	5	1	0,05
		CX-A15	0,15	5	1	0,05
		CX-B1	1,16	5	1	0,05
		CX-B2	0,97	5	1	0,05
		CX-B3	0,49	5	1	0,05
		CX-B4	0,05	5	1	0,05
		CX-B5	0,55	5	1	0,05
		CX-B6	0,35	5	1	0,05

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
		CX-B7	0,30	5	1	0,05
		CX-B8	0,41	5	1	0,05
		CX-B9	0,17	5	1	0,05
		CX-B10	0,14	5	1	0,05
		CX-B11	0,11	5	1	0,05
		CX-B12	0,11	5	1	0,05
		CX-B13	0,20	5	1	0,05
		CX-B14	0,22	5	1	0,05
		CX-B15	0,03	5	1	0,05
		CX-B16	0,01	5	1	0,05
2.4	Mặt nước	MN	6,54			
		MN-A1	0,62	-	-	-
		MN-A2	0,72	-	-	-
		MN-A3	1,98	-	-	-
		MN-A4	0,07	-	-	-
		MN-B1	1,23	-	-	-
		MN-B2	1,05	-	-	-
		MN-B3	0,86	-	-	-
		MN-B4	0,01	-	-	-
2.5	Đất bãi đỗ xe	BĐX	3,60	20	1	0,20
		BDX-A1	0,37	20	1	0,20
		BDX-A2	1,43	20	1	0,20
		BDX-A3	0,38	20	1	0,20
		BDX-B1	1,42	20	1	0,20
2.6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,70	40	3	1,20
		HTKT-A1	1,52	40	3	1,20
		HTKT-A2	0,18	40	3	1,20
2.7	Đất giao thông	GT	13,52			

Chú thích:

- *MĐXD*: Mật độ xây dựng.

- *HSSDD*: Hệ số sử dụng đất.

- Đối với các dải cây xanh (các ô đất CX): Được phép mở các lối tiếp cận ra các tuyến đường giao thông, cụ thể trong đồ án Quy hoạch chi tiết và hồ sơ thiết kế dự án.

- Đối với các tuyến kênh trong phạm vi lập quy hoạch (các ô đất MN): Được phép bố trí cầu hoặc cống hộp nhằm mở lối tiếp cận ra các tuyến đường giao thông, cụ thể trong đồ án Quy hoạch chi tiết và hồ sơ thiết kế dự án.

5.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu đạt được

5.3.1. Đất khu dịch vụ (trung tâm điều hành, công trình dịch vụ, công cộng....):

- Tổng diện tích: 2,29ha.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa 75% tại ô đất dịch vụ DV-B2; tối đa 60% tại các ô đất DV-A1, DV-A2 và DV-B1.
- Tầng cao tối đa: 05-09 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: từ 3,0-5,4 lần.
- Tầng hầm: tối đa 01 tầng hầm tại ô đất dịch vụ DV-B2; tối đa 02 tầng hầm tại các ô đất DV-A1, DV-A2 và DV-B1.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSĐĐ tối đa (lần)
2.1	Đất khu dịch vụ	DV	2,29	60-75	5-9	
		DV-A1	0,55	60	9	5,40
		DV-A2	0,60	60	5	3,00
		DV-B1	0,65	60	5	3,00
		DV-B2	0,49	75	5	3,75

5.3.2. Đất kho bãi (dịch vụ Logistics):

- Tổng diện tích: 49,56ha
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%;
- Tầng cao tối đa: 05 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần.
- Tầng hầm tối đa 01 tầng hầm.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
2.2	Đất kho bãi (dịch vụ Logistics)	LG	49,56	60	5	
		LG-A1	11,33	60	5	3,00
		LG-A2	12,51	60	5	3,00
		LG-B1	11,79	60	5	3,00
		LG-B2	10,60	60	5	3,00
		LG-B3	3,33	60	5	3,00

5.3.3. Đất cây xanh

- Tổng diện tích: 11,12ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5%;
- Tầng cao tối đa: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

5.3.4. Bãi đỗ xe

- Tổng diện tích: 3,60ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20%;
- Tầng cao tối đa: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,2 lần.

5.3.5. Đất hạ tầng kỹ thuật khác

- Tổng diện tích: 1,70ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 03 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần;
- Tầng hầm tối đa: 01 tầng hầm.

5.4. Xác định chỉ giới xây dựng công trình

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

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

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

- Hệ thống giao thông ngầm: Được phép bố trí các hầm ngầm dưới khu vực xây dựng công trình dịch vụ, kho bãi, hạ tầng kỹ thuật...

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

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

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

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

+ Không gian ngầm trong khu vực lập quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình có cho phép xây dựng phần công trình ngầm.

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

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

5.5.2. Xác định khu vực xây dựng công trình ngầm

Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình dịch vụ, kho bãi, hạ tầng kỹ thuật cụ thể như sau:

- Các ô đất được phép xây dựng tối đa 01 tầng ngầm gồm:

+ Ô đất DV-B2;

+ Các ô đất kho bãi có ký hiệu LG;

+ Các ô đất hạ tầng kỹ thuật.

- Các ô đất được phép xây dựng tối đa 02 tầng ngầm gồm: Các ô đất DV-A1, DV-A2 và DV-B1.

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- **Khu dịch vụ:** Gồm khu dịch vụ cao tầng, khu dịch vụ thấp tầng:

+ Khu dịch vụ cao tầng bao gồm cả trụ sở, dịch vụ công cộng như khu văn phòng hải quan, biên phòng, kiểm dịch, thuế, ...; khu vui chơi, siêu thị, rạp chiếu phim, ... Để thuận tiện cho việc quản lý khai thác, khu vực này được bố trí tại cửa ngõ, lối tiếp cận chính của khu Logistics.

+ Khu dịch vụ thương mại thấp tầng: bố trí gần trục đường chính, gần khu văn phòng - thương mại, tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động đến nơi làm việc. Bố trí không gian xanh phù hợp nhu cầu sử dụng;

- **Khu kho bãi (dịch vụ Logistics):** Bao gồm hệ thống bãi hàng hóa, kho hàng hóa và các công trình dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật phụ trợ có liên quan...

+ Bãi hàng hóa (bãi container, bãi hàng lẻ, bãi hàng hóa ngoài trời, bãi hàng hóa nguy hại, bãi xe – bãi phương tiện vận tải...). Các bãi hàng được gắn

liên với đường giao thông chính và được ngăn cách bằng sơn định tuyến. Bãi container được bốc xếp bằng thiết bị RTG hoặc RMG với số tầng cao xếp chồng đảm bảo an toàn theo quy định hiện hành;

+ Kho hàng hóa: Bao gồm kho ngoại quan, kho CFS, kho hàng rời, kho hàng lạnh, kho hàng nguy hiểm, kho hàng tạm nhập tái xuất, kho bảo thuế, kho nội địa và hệ thống kho chuyên dụng khác theo nhu cầu đầu tư, xây dựng...với các thiết bị bốc xếp là cần cầu di động, xe nâng hạ. Hình thức kiến trúc hiện đại, đề cao công năng sử dụng.

- **Không gian cây xanh:** Hệ thống cây xanh được kết nối tạo thành mạng lưới gắn kết chặt chẽ với nhau, thuận tiện cho người sử dụng. Các mảng cây xanh kết hợp hệ thống kênh mương, mặt nước có tác dụng điều hòa, tạo nên không khí trong lành đồng thời có tác dụng giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu. Bao xung quanh khu thương mại, dịch vụ Logistics là dải cây xanh có vai trò như khoảng cách ly vệ sinh môi trường.

Đối với các dải cây xanh bố trí chạy dọc theo các tuyến đường được phép mở các lối tiếp cận từ các ô đất khu dịch vụ, kho bãi (dịch vụ Logistics), bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật...ra các tuyến đường giao thông trong đồ án Quy hoạch chi tiết và hồ sơ thiết kế dự án.

- **Mặt nước:** Hoàn trả hệ thống kênh mương hiện trạng và tăng cường khả năng tiêu, thoát nước mưa cho khu vực nghiên cứu. Đối với diện tích mặt nước theo quy hoạch được phép bố trí cầu qua kênh mương hoặc cống hộp nhằm mở lối tiếp cận ra các tuyến đường giao thông trong đồ án Quy hoạch chi tiết và hồ sơ thiết kế dự án.

- **Bãi đỗ xe:** Hệ thống bãi đỗ xe được bố trí phù hợp đặt tại vị trí các khu vực có tính chất cửa ngõ tiếp cận, thuận lợi cho quá trình tổ chức, vận hành.

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

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

7.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

- Phía Đông khu vực nghiên cứu tiếp giáp với tuyến đường Cao tốc ven biển, lộ giới B=120m (theo QHC-323).

- Phía Đông Nam khu vực nghiên cứu tiếp giáp với tuyến đường trục chính, lộ giới B=50,5m (theo QHC-323). Riêng đoạn qua khu vực lối tiếp cận chính vào khu vực nghiên cứu đề xuất mở rộng lộ giới thành 58m để bố trí làn tăng, giảm tốc đảm bảo an toàn giao thông cho các dòng phương tiện.

- Phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu có ĐT361 đi qua, lộ giới $B=20,5\text{m}$ (toàn tuyến theo QHC-323). Riêng đoạn đi qua khu vực nghiên cứu (chiều dài khoảng 34m) chỉnh trang lộ giới $B=12,5\text{m}$ (hè đường 4m; lòng đường 6,5m; hè đường 2m) do đoạn này bị cắt ngang bởi tuyến đường Cao tốc ven biển, giao thông ĐT361 sẽ đi ra đường HL403 để đi vào đường gom Cao tốc ven biển.

- Phạm vi phía Bắc khu vực nghiên cứu có HL403 đi qua, lộ giới $B=20\text{m}$ (toàn tuyến theo QHC-323). Riêng đoạn qua khu vực lõi tiếp cận vào khu vực nghiên cứu đề xuất mở rộng lộ giới thành 25m để bố trí làn tăng, giảm tốc đảm bảo an toàn giao thông cho các dòng phương tiện.

- Khu vực nút giao thông giao với Cao tốc ven biển với quy mô khoảng 1,58ha sẽ thực hiện riêng theo dự án nút giao thông.

Việc đấu nối giao thông với Cao tốc ven biển Ninh Bình – Hải Phòng sẽ được xem xét cụ thể trên cơ sở phương án thiết kế, thi công tuyến đường cao tốc; đảm bảo tuân thủ các quy định về đấu nối giao thông, hành lang an toàn kết cấu hạ tầng giao thông, quản lý, khai thác và bảo trì công trình giao thông theo quy định.

b. Giao thông trong khu

- Đường trục chính trong khu có mặt cắt C1-C1: Chiều rộng lộ giới $B=71,5\text{m}$ (Lòng đường $26\text{m}+32,5\text{m}=58,5\text{m}$; hè đường $2\times 5\text{m}=10\text{m}$; dải phân cách giữa 3,0m).

- Đường trục chính trong khu có mặt cắt C-C: Chiều rộng lộ giới $B=43\text{m}$ (Lòng đường $2\times 15\text{m}=30\text{m}$; hè đường $2\times 5\text{m}=10\text{m}$; dải phân cách giữa 3,0m).

- Đường phân khu có mặt cắt 1-1: Chiều rộng lộ giới $B=25\text{m}$ (Lòng đường $=15\text{m}$; hè đường $2\times 5\text{m}=10\text{m}$).

- Đường phân khu có mặt cắt 2-2: Chiều rộng lộ giới $B=28\text{m}$ (Lòng đường $=18\text{m}$; hè đường $2\times 5\text{m}=10\text{m}$).

- Đường phân khu có mặt cắt 2a-2a: Chiều rộng lộ giới $B=43\text{m}$ (Lòng đường $2\times 15\text{m}=30\text{m}$; hè đường $2\times 5\text{m}=10\text{m}$; dải phân cách giữa 3,0m).

- Đường phân khu của khu kết nối HL403 với đường trục chính của khu, có Mặt cắt 3-3: Chiều rộng lộ giới $B=20,5\text{m}$ (Lòng đường $=10,5\text{m}$; hè đường $2\times 5\text{m}=10\text{m}$).

Hệ thống giao thông quy hoạch thiết kế đảm bảo Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD ngày 30 /11/2022 của Bộ Xây dựng về an toàn cháy cho nhà và công trình, sửa đổi tại QCVN 06:2023 ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng.

7.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. San nền:

- Cao độ san nền đảm bảo việc kết nối giữa khu vực lân cận với khu vực lập quy hoạch đảm bảo việc kết nối thuận tiện, chọn $H_{xd} \geq 2,50\text{m}$.

- Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.

b. Thoát nước mưa

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa thoát từ bên trong lô đất và các công trình xây dựng ra ngoài hệ thống thoát nước mưa nằm trên hè đường sau đó thoát ra hệ thống kênh mương hoàn trả.

- Hệ thống thoát nước mưa: chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn

- Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dưới đường, được xây dựng bằng công bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Ga thu nước mưa, ga thăm... khoảng cách trung bình giữa các giếng là 30m bố trí theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

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

+ Một số kênh mương trong phạm vi quy hoạch được nắn chỉnh, hoàn trả và quy hoạch mới đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực trong và ngoài phạm vi quy hoạch.

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

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Theo QHC-323, khu vực lập quy hoạch được cấp nước từ nhà máy nước Ngũ Đoan bởi tuyến ống D300 quy hoạch trên tuyến đường nằm ở phía Tây giáp ranh giới dự án qua 02 điểm đầu nối.

- Đầu nối cấp nước từ đường ống cấp nước D300 quy hoạch trên tuyến đường phía Tây giáp ranh giới dự án.

- Bố trí 02 điểm đầu nối vào khu vực dự án. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình.

- Thiết kế hệ thống bể nước chữa cháy, kết hợp máy bơm nước (01 bơm chính và 01 bơm dự phòng) tại vị trí Ô đất hạ tầng kỹ thuật khác phía Tây Nam khu vực nghiên cứu đảm bảo cấp nước trong trường hợp xảy ra sự cố.

- Thiết kế các tuyến ống phân phối đường kính D110mm – D200mm nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước.

- Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m.

- Đối với các công trình cụ thể có các giải pháp phòng cháy chữa cháy riêng được thiết kế theo tiêu chuẩn ngành khi triển khai các bước tiếp theo.

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

a. Quy hoạch cấp năng lượng (cấp điện)

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường dây 35kV nằm sát ranh giới phía Đông bắc khu vực nghiên cứu (Tủ trạm biến áp 110kV Kiến An và trạm biến áp 110Kv Đồ Sơn đến).

Theo lộ trình của ngành điện sẽ tiến tới hóa vận hành lưới điện trung áp ở cấp điện áp 22kV. Chuyển đổi lưới 10kV, 15kV, 35kV...cũ sang 22kV. Trong phương án Quy hoạch xác định vẫn sẽ sử dụng nguồn 35kV trước khi lưới trung áp được chuẩn hóa 22kV.

- Lưới điện trung thế: Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-AI/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x185mm²-3x300mm² cấp nguồn cho các phụ tải.

- Trạm biến áp được sử dụng là trạm trụ hoặc trạm kios. Các trạm này đặt tại các khu vực cây xanh, gần các đường giao thông để đảm bảo khoảng cách ly an toàn, thẩm mỹ và thuận tiện trong công tác sửa chữa khi có sự cố.

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

b. Quy hoạch chiếu sáng

- Nguồn điện chiếu sáng được lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biếp áp khu vực gần nhất.

- Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập dùng cáp ngầm hạ thế đi trong đất. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 02 bên đối diện, hoặc bố trí một bên.

- Chiếu sáng đường phố dùng đèn LED công suất là 100W và 150W tương ứng lắp trên loại cột đèn cao 8m và 11m.

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

a. Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải: lựa chọn hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn giữa hệ thống thoát nước thải và hệ thống thoát nước mưa.

- Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

- Trạm xử lý nước thải: Quy hoạch 01 trạm xử lý nước thải cho khu vực với quy mô công suất khoảng 2.000m³/ngđ được quy hoạch phía Tây Nam khu vực nghiên cứu.

- Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu HDPE có đường kính D300, D400. Cống thoát nước thải áp lực sử dụng vật liệu HDPE.

- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

- Quy hoạch trạm bơm chuyển bậc nước thải tại vị trí có độ sâu chôn cống lớn để bơm chuyển bậc nước thải dẫn về trạm xử lý.

- Đối với trạm xử lý nước thải, nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo Quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT sẽ đi qua Hồ kiểm chứng sinh học-xử lý sự cố có thể xả ra hệ thống kênh mương mặt nước.

- Hồ kiểm chứng sinh học-xử lý sự cố này sẽ là nơi chứa nước thải tạm thời trong thời gian bảo dưỡng trạm xử lý nước thải.

- Trạm xử lý nước thải có thể chia thành các mô đun phù hợp với nhu cầu trong từng giai đoạn đầu tư, xây dựng.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- CTR từ khu thương mại dịch vụ, logistics và CTR nguy hại được đưa về xử lý tại khu xử lý CTR cấp vùng.

- Đối với khu dịch vụ: Sử dụng thùng chứa loại 02-03 ngăn đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên đường phố, trên thùng chứa có chỉ dẫn phân loại chất thải rắn hữu cơ và vô cơ. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng đưa đi khu xử lý.

c. Nghĩa trang

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

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

- Nguồn cấp: Đầu nối với nguồn mạng thông tin được lấy từ nguồn thông tin chung của khu vực trên địa bàn xã Kiến Hải (trước thuộc huyện Kiến Thụy).

- Xây dựng 02 trạm BTS.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải, thành phố Hải Phòng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng:

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Kiến Hải và các cơ quan liên quan công bố công khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải được duyệt theo quy định.

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

- Triển khai thực hiện quy hoạch được duyệt đúng quy định, bảo đảm đúng định hướng, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và quy

hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt; kết nối đồng bộ giao thông và hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ đầy đủ quy chuẩn và các quy định hiện hành.

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

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

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, PCVP Phạm Huy Hoàng;
- Các Phòng: XD&CT, NN&MT, NV&KTGS;
- Lưu: VT, N.N.Phong.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải
(kèm theo Quyết định số **3888** /QĐ-UBND ngày **26** /9/2025
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng quản lý thực hiện

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số **3888** /QĐ-UBND ngày **26** /9/2025.

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

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

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

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

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

- Vị trí: thuộc địa giới hành chính xã Kiến Hải (trước kia là xã Tú Sơn, huyện Kiến Thụy); nằm trong Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới: Phía Đông: Giáp đường cao tốc ven biển; Phía Tây: Giáp Khu đất canh tác nông nghiệp; Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng; Phía Nam: Giáp đường nối cao tốc ven biển.

2. Quy mô:

- Quy mô lập quy hoạch: **90,85ha** bao gồm:

+ Khu thương mại, dịch vụ Logistics: 88,33ha.

+ Khu đất dự trữ quy hoạch giao thông: 2,52ha.

- Quy mô lao động dự kiến: khoảng 1.500-1.800 lao động.

- Quy mô dân số quy đổi: $1.000 \div 1.500$ người.

3. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Là khu thương mại, dịch vụ Logistics hỗn hợp được quy hoạch là trung tâm thông quan hàng hóa, kết nối hàng hóa với cảng hàng không, cảng biển... được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ. Ngoài đáp ứng nhu cầu dịch vụ Logistics trong chuỗi cung ứng hàng hóa trong và ngoài nước, còn tích hợp nhiều dịch vụ giá trị gia tăng để phát triển liên quan đến khu vực kho, bãi, hậu cần Logistics và các dịch vụ liên quan, đáp ứng các dịch vụ hỗ trợ mạnh mẽ cho hàng hóa xuất nhập khẩu. Dự kiến hình thành dự án cảng cạn tại khu vực này.

- Chức năng: Khu dịch vụ, kho bãi (dịch vụ Logistics), cây xanh, mặt nước, bãi đỗ, khu hạ tầng kỹ thuật và đường giao thông được quy hoạch, định hướng phát triển theo mô hình cảng cạn.

(Tính chất, chức năng cụ thể do nhà đầu tư nghiên cứu, đề xuất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trong bước lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo quy định).

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

1. Quy định về sử dụng đất:

Phạm vi lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải có tổng diện tích khoảng 90,85ha, được chia làm 4 khu cụ thể như sau:

Khu A: Quy mô diện tích khoảng 47,48ha, trong đó.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 1,15ha, chiếm 2,42% bao gồm trụ sở văn phòng quản lý điều hành, hải quan, biên phòng, kiểm dịch, thuế, ...; khu dịch vụ lưu trú, khu dịch vụ thấp tầng, vui chơi, siêu thị, rạp chiếu phim,... Để thuận tiện cho việc quản lý khai thác, khu vực này được bố trí tại cửa ngõ, lối tiếp cận chính của khu Logistics

+ Đất kho bãi (dịch vụ Logistics): có tổng diện tích 23,84ha, chiếm 50,21% là đất xây dựng hệ thống Kho hàng hóa (kho ngoại quan, kho CFS, kho hàng rời, kho hàng lạnh, kho hàng nguy hiểm, kho hàng tạm nhập tái xuất, kho bảo thuế, kho nội địa và hệ thống kho chuyên dụng khác theo nhu cầu đầu tư, xây dựng...), bãi hàng hóa (bãi container, bãi hàng lẻ, bãi hàng hóa ngoài trời, bãi hàng hóa nguy hại, bãi xe – bãi phương tiện vận tải...), cùng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ khác.

+ Đất cây xanh: có tổng diện tích 5,85ha, chiếm 12,32%, là cây xanh công viên, cây xanh cách ly giữa các khu chức năng, cây xanh cảnh quan, hành lang kênh...

+ Mặt nước (sông, suối, kênh, rạch): có tổng diện tích 3,39ha, chiếm 7,14% là hệ thống kênh tiêu thoát nước mặt, kênh hoàn trả được cứng hóa... đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực lập quy hoạch cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất bãi đỗ xe: có tổng diện tích 2,18ha, chiếm 4,59% là các bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhu cầu đỗ xe cho phương tiện vận tải, xe cá nhân, xe dịch vụ....

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 1,70ha, chiếm 3,58% là đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, trạm bơm-bể chứa nước dự phòng PCCC và các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan khác.

+ Đất giao thông: có diện tích khoảng 9,37ha, chiếm 19,73%.

Khu B: Quy mô diện tích khoảng 40,85ha, trong đó.

+ Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 1,14ha, chiếm 2,79% bao gồm trụ sở văn phòng quản lý điều hành, hải quan, biên phòng, kiểm dịch, thuế,...; khu dịch vụ lưu trú, khu dịch vụ thấp tầng, vui chơi, siêu thị, rạp chiếu phim,... Để thuận tiện cho việc quản lý khai thác, khu vực này được bố trí tại cửa ngõ, lối tiếp cận chính của khu Logistics

+ Đất kho bãi (dịch vụ Logistics): có tổng diện tích 25,72ha, chiếm 62,96% là đất xây dựng hệ thống Kho hàng hóa (kho ngoại quan, kho CFS, kho hàng rời, kho hàng lạnh, kho hàng nguy hiểm, kho hàng tạm nhập tái xuất, kho bảo thuế, kho nội địa và hệ thống kho chuyên dụng khác theo nhu cầu đầu tư, xây dựng...), bãi hàng hóa (bãi container, bãi hàng lẻ, bãi hàng hóa ngoài trời, bãi hàng hóa nguy hại, bãi xe – bãi phương tiện vận tải...), cùng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ khác.

+ Đất cây xanh: có tổng diện tích 5,27ha, chiếm 12,90% là cây xanh công viên, cây xanh cách ly giữa các khu chức năng, cây xanh cảnh quan, hành lang kênh...

+ Mặt nước (sông, suối, kênh, rạch): có tổng diện tích 3,15ha, chiếm 7,71%

là hệ thống kênh tiêu thoát nước mặt, kênh hoàn trả được cứng hóa...đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực lập quy hoạch cũng như khu vực xung quanh.

+ Đất bãi đỗ xe: có tổng diện tích 1,42ha, chiếm 3,48% là các bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhu cầu đỗ xe cho phương tiện vận tải, xe cá nhân, xe dịch vụ....

+ Đất giao thông: có diện tích khoảng 4,15ha, chiếm 10,16%.

Khu C: Quy mô diện tích khoảng 1,58ha.

+ Đây là Khu vực nút giao thông giao với Cao tốc ven biển sẽ thực hiện riêng theo dự án nút giao thông.

Khu D: Quy mô diện tích: khoảng 0,94ha.

+ Đây là phạm vi dự trữ đất dành cho kết nối giao thông, không quy hoạch các loại đất trên phạm vi này ngoại trừ đường giao thông theo quy hoạch.

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	HSSDD tối đa (Lần)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		90,85			
I	Đất dự trữ quy hoạch giao thông (Thực hiện theo dự án riêng)		2,52			
1.1	Phạm vi nút giao theo Quy hoạch chung		1,58			
1.2	Phạm vi đất dự trữ kết nối giao thông		0,94			
II	Khu thương mại, dịch vụ Logistics		88,33			
2.1	Đất khu dịch vụ	DV	2,29	60-75	5-9	
		DV-A1	0,55	60	9	5,40
		DV-A2	0,60	60	5	3,00
		DV-B1	0,65	60	5	3,00
		DV-B2	0,49	75	5	3,75
2.2	Đất kho bãi (dịch vụ Logistics)	LG	49,56	60	5	
		LG-A1	11,33	60	5	3,00
		LG-A2	12,51	60	5	3,00
		LG-B1	11,79	60	5	3,00
		LG-B2	10,60	60	5	3,00
		LG-B3	3,33	60	5	3,00
2.3	Đất cây xanh	CX	11,12	5	1	0,05
		CX-A1	0,50	5	1	0,05
		CX-A2	0,09	5	1	0,05

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	HSSĐĐ tối đa (Lần)
		CX-A3	0,22	5	1	0,05
		CX-A4	0,15	5	1	0,05
		CX-A5	0,06	5	1	0,05
		CX-A6	0,12	5	1	0,05
		CX-A7	0,14	5	1	0,05
		CX-A8	0,24	5	1	0,05
		CX-A9	0,24	5	1	0,05
		CX-A10	0,31	5	1	0,05
		CX-A11	0,23	5	1	0,05
		CX-A12	1,60	5	1	0,05
		CX-A13	0,91	5	1	0,05
		CX-A14	0,89	5	1	0,05
		CX-A15	0,15	5	1	0,05
		CX-B1	1,16	5	1	0,05
		CX-B2	0,97	5	1	0,05
		CX-B3	0,49	5	1	0,05
		CX-B4	0,05	5	1	0,05
		CX-B5	0,55	5	1	0,05
		CX-B6	0,35	5	1	0,05
		CX-B7	0,30	5	1	0,05
		CX-B8	0,41	5	1	0,05
		CX-B9	0,17	5	1	0,05
		CX-B10	0,14	5	1	0,05
		CX-B11	0,11	5	1	0,05
		CX-B12	0,11	5	1	0,05
		CX-B13	0,20	5	1	0,05
		CX-B14	0,22	5	1	0,05
		CX-B15	0,03	5	1	0,05
		CX-B16	0,01	5	1	0,05
2.4	Mặt nước	MN	6,54			
		MN-A1	0,62	-	-	-
		MN-A2	0,72	-	-	-
		MN-A3	1,98	-	-	-
		MN-A4	0,07	-	-	-
		MN-B1	1,23	-	-	-
		MN-B2	1,05	-	-	-
		MN-B3	0,86	-	-	-
		MN-B4	0,01	-	-	-

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	HSSDD tối đa (Lần)
2.5	Đất bãi đỗ xe	BĐX	3,60	20	1	0,20
		BDX-A1	0,37	20	1	0,20
		BDX-A2	1,43	20	1	0,20
		BDX-A3	0,38	20	1	0,20
		BDX-B1	1,42	20	1	0,20
2.6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,70	40	3	1,20
		HTKT-A1	1,52	40	3	1,20
		HTKT-A2	0,18	40	3	1,20
2.7	Đất giao thông	GT	13,52			

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

- Đối với các dải cây xanh (các ô đất CX): Được phép mở các lối tiếp cận ra các tuyến đường giao thông trong đồ án Quy hoạch chi tiết và hồ sơ thiết kế dự án.

- Đối với các tuyến kênh trong phạm vi lập Quy hoạch (các ô đất MN): Được phép bố trí cầu hoặc cống hộp nhằm mở lối tiếp cận ra các tuyến đường giao thông trong đồ án Quy hoạch chi tiết và hồ sơ thiết kế dự án.

2. Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- **Khu dịch vụ:** Gồm khu dịch vụ cao tầng, khu dịch vụ thấp tầng:

+ Khu dịch vụ cao tầng bao gồm cả trụ sở, dịch vụ công cộng như khu văn phòng hải quan, biên phòng, kiểm dịch, thuế, ...; khu vui chơi, siêu thị, rạp chiếu phim, ... Để thuận tiện cho việc quản lý khai thác, khu vực này được bố trí tại cửa ngõ, lối tiếp cận chính của khu Logistics.

+ Khu dịch vụ thương mại thấp tầng: bố trí gần trục đường chính, gần khu văn phòng - thương mại, tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động đến nơi làm việc. Bố trí không gian xanh phù hợp nhu cầu sử dụng;

- **Khu kho bãi (dịch vụ Logistics):** Bao gồm hệ thống bãi hàng hóa, kho hàng hóa và các công trình dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật phụ trợ có liên quan...

+ Bãi hàng hóa (bãi container, bãi hàng lẻ, bãi hàng hóa ngoài trời, bãi hàng hóa nguy hại, bãi xe – bãi phương tiện vận tải...). Các bãi hàng được gắn liền với đường giao thông chính và được ngăn cách bằng sơn định tuyến. Bãi container được bốc xếp bằng thiết bị RTG hoặc RMG với số tầng cao xếp chồng đảm bảo an toàn theo quy định hiện hành;

+ Kho hàng hóa: gồm kho ngoại quan, kho CFS, kho hàng rời, kho hàng lạnh, kho hàng nguy hiểm, kho hàng tạm nhập tái xuất, kho bảo thuế, kho nội địa và hệ thống kho chuyên dụng khác theo nhu cầu đầu tư, xây dựng... với các thiết bị bốc xếp là cần cầu di động, xe nâng hạ; Hình thức kiến trúc hiện đại, đề cao công năng sử dụng.

- **Không gian cây xanh:** Hệ thống cây xanh được kết nối tạo thành mạng lưới gắn kết chặt chẽ với nhau, thuận tiện cho người sử dụng. Các mảng cây xanh kết hợp hệ thống kênh mương, mặt nước có tác dụng điều hòa, tạo nên không khí trong lành đồng thời có tác dụng giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu. Bao xung quanh khu thương mại, dịch vụ Logistics là dải cây xanh có vai trò như khoảng cách ly vệ sinh môi trường.

Đối với các dải cây xanh bố trí chạy dọc theo các tuyến đường được phép mở các lối tiếp cận từ các ô đất khu dịch vụ, kho bãi (dịch vụ Logistics), bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật...ra các tuyến đường giao thông trong đồ án Quy hoạch chi tiết và hồ sơ thiết kế dự án.

- **Mặt nước:** Hoàn trả hệ thống kênh mương hiện trạng và tăng cường khả năng tiêu, thoát nước mưa cho khu vực nghiên cứu. Đối với diện tích mặt nước theo quy hoạch được phép bố trí cầu qua kênh mương hoặc cống hộp nhằm mở lối tiếp cận ra các tuyến đường giao thông trong đồ án Quy hoạch chi tiết và hồ sơ thiết kế dự án.

- **Bãi đỗ xe:** Hệ thống bãi đỗ xe được bố trí phù hợp đặt tại vị trí các khu vực có tính chất cửa ngõ tiếp cận, thuận lợi cho quá trình tổ chức, vận hành.

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

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

3.1. Đất khu dịch vụ (trung tâm điều hành, công trình dịch vụ, công cộng....):

- Tổng diện tích: 2,29ha.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa 75% tại ô đất dịch vụ DV-B2; tối đa 60% tại các ô đất DV-A1, DV-A2 và DV-B1.
- Tầng cao tối đa: 05-09 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: từ 3,0-5,4 lần.
- Tầng hầm: tối đa 01 tầng hầm tại ô đất dịch vụ DV-B2; tối đa 02 tầng hầm tại các ô đất DV-A1, DV-A2 và DV-B1.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
2.1	Đất khu dịch vụ	DV	2,29	60-75	5-9	
		DV-A1	0,55	60	9	5,40

		DV-A2	0,60	60	5	3,00
		DV-B1	0,65	60	5	3,00
		DV-B2	0,49	75	5	3,75

3.2. Đất kho bãi (dịch vụ Logistics):

- Tổng diện tích: 49,56ha
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%
- Tầng cao tối đa: 05 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần.
- Tầng hầm tối đa 01 tầng hầm.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSĐĐ tối đa (lần)
2.2	Đất kho bãi (dịch vụ Logistics)	LG	49,56	60	5	
		LG-A1	11,33	60	5	3,00
		LG-A2	12,51	60	5	3,00
		LG-B1	11,79	60	5	3,00
		LG-B2	10,60	60	5	3,00
		LG-B3	3,33	60	5	3,00

3.3. Đất cây xanh

- Tổng diện tích: 11,12ha.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5%;
- Tầng cao tối đa: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

3.4. Bãi đỗ xe

- Tổng diện tích: 3,60ha.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20%;
- Tầng cao tối đa: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,2 lần.

3.5. Đất hạ tầng kỹ thuật khác

- Tổng diện tích: 1,70ha.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 03 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Tầng hầm tối đa 01 tầng hầm.

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

- Hệ thống giao thông ngầm: Được phép bố trí các hầm ngầm dưới khu vực xây dựng công trình dịch vụ, kho bãi, hạ tầng kỹ thuật...

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

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

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

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

+ Không gian ngầm trong khu vực lập quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình có cho phép xây dựng phần công trình ngầm.

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

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

Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình dịch vụ, kho bãi, hạ tầng kỹ thuật cụ thể như sau:

- Các ô đất được phép xây dựng tối đa 01 tầng ngầm gồm:

+ Ô đất DV-B2;

+ Các ô đất kho bãi có ký hiệu LG;

+ Các ô đất hạ tầng kỹ thuật.

- Các ô đất được phép xây dựng tối đa 02 tầng ngầm gồm: Các ô đất DV-A1, DV-A2 và DV-B1.

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

1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Phía Đông khu vực nghiên cứu tiếp giáp với tuyến đường Cao tốc ven biển, lộ giới B=120m (theo QHC-323).

- Phía Đông Nam khu vực nghiên cứu tiếp giáp với tuyến đường trục chính, lộ giới B=50,5m (theo QHC-323). Riêng đoạn qua khu vực lõi tiếp cận chính vào khu vực nghiên cứu đề xuất mở rộng lộ giới thành 58m để bố trí làn tăng, giảm tốc đảm bảo an toàn giao thông cho các dòng phương tiện.

- Phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu có ĐT361 đi qua, lộ giới B=20,5m (toàn tuyến theo QHC-323). Riêng đoạn đi qua khu vực nghiên cứu (chiều dài

khoảng 34m) chỉnh trang lộ giới B=12,5m (hè đường 4m; lòng đường 6,5m; hè đường 2m) do đoạn này bị cắt ngang bởi tuyến đường Cao tốc ven biển, giao thông ĐT361 sẽ đi ra đường HL403 để đi vào đường gom Cao tốc ven biển.

- Phạm vi phía Bắc khu vực nghiên cứu có HL403 đi qua, lộ giới B=20m (toàn tuyến theo QHC-323). Riêng đoạn qua khu vực lõi tiếp cận vào khu vực nghiên cứu đề xuất mở rộng lộ giới thành 25m để bố trí làn tăng, giảm tốc đảm bảo an toàn giao thông cho các dòng phương tiện.

- Khu vực nút giao thông giao với Cao tốc ven biển với quy mô khoảng 1,58ha sẽ thực hiện riêng theo dự án nút giao thông.

Việc đầu nối giao thông với Cao tốc ven biển Ninh Bình – Hải Phòng sẽ được xem xét cụ thể trên cơ sở phương án thiết kế, thi công tuyến đường cao tốc; đảm bảo tuân thủ các quy định về đầu nối giao thông, hành lang an toàn kết cấu hạ tầng giao thông, quản lý, khai thác và bảo trì công trình giao thông theo quy định.

b. Giao thông trong khu

- Đường trục chính trong khu có mặt cắt C1-C1: Chiều rộng lộ giới B=71,5m (Lòng đường 26m+32,5m=58,5m; hè đường 2x5m=10m; dải phân cách giữa 3,0m).

- Đường trục chính trong khu có mặt cắt C-C: Chiều rộng lộ giới B=43m (Lòng đường 2x15m=30m; hè đường 2x5m=10m; dải phân cách giữa 3,0m).

- Đường phân khu có mặt cắt 1-1: Chiều rộng lộ giới B=25m (Lòng đường = 15m; hè đường 2x5m=10m).

- Đường phân khu có mặt cắt 2-2: Chiều rộng lộ giới B=28m (Lòng đường=18m; hè đường 2x5m=10m).

- Đường phân khu có mặt cắt 2a-2a: Chiều rộng lộ giới B=43m (Lòng đường 2x15m = 30m; hè đường 2x5m=10m; dải phân cách giữa 3,0m).

- Đường phân khu của khu kết nối HL403 với đường trục chính của khu, có Mặt cắt 3-3: Chiều rộng lộ giới B=20,5m (Lòng đường=10,5m; hè đường 2x5m=10m).

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Cao độ san nền đảm bảo việc kết nối giữa khu vực lân cận với khu vực lập quy hoạch đảm bảo việc kết nối thuận tiện, chọn Hxd $\geq 2,50$ m.

- Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.

b. Thoát nước mưa

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa thoát từ bên trong lô đất và các công trình xây dựng ra ngoài hệ thống thoát nước mưa nằm trên hè đường sau đó thoát ra hệ thống kênh mương hoàn trả.

- Hệ thống thoát nước mưa: chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn

- Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dưới đường, được xây dựng bằng công bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Ga thu nước mưa, ga thăm... khoảng cách trung bình giữa các giếng là 30m bố trí theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nổi đỉnh.

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

+ Một số kênh mương trong phạm vi quy hoạch được nắn chỉnh, hoàn trả và quy hoạch mới đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực trong và ngoài phạm vi quy hoạch.

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

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Theo QHC-323, khu vực lập quy hoạch được cấp nước từ nhà máy nước Ngũ Đoan bởi tuyến ống D300 quy hoạch trên tuyến đường nằm ở phía Tây giáp ranh giới dự án qua 02 điểm đầu nối.

- Đầu nối cấp nước từ đường ống cấp nước D300 quy hoạch trên tuyến đường phía Tây giáp ranh giới dự án.

- Bố trí 02 điểm đầu nối vào khu vực dự án. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình.

- Thiết kế hệ thống bể nước chữa cháy, kết hợp máy bơm nước (01 bơm chính và 01 bơm dự phòng) tại vị trí ô đất Đất hạ tầng kỹ thuật khác phía Tây Nam khu vực nghiên cứu đảm bảo cấp nước trong trường hợp xảy ra sự cố.

- Thiết kế các tuyến ống phân phối đường kính D110mm – D200mm nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước.

- Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m.

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

a. Quy hoạch cấp năng lượng (cấp điện)

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường dây 35kV nằm sát ranh giới phía Đông bắc khu vực nghiên cứu (Từ trạm biến áp 110kV Kiến An và trạm biến áp 110Kv Đồ Sơn đến).

Theo lộ trình của ngành điện sẽ tiến tới hóa vận hành lưới điện trung áp ở cấp điện áp 22kV. Chuyển đổi lưới 10kV, 15kV, 35kV... cũ sang 22kV. Trong phương án Quy hoạch xác định vẫn sẽ sử dụng nguồn 35kV trước khi lưới trung áp được chuẩn hóa 22kV.

- Lưới điện trung thế: Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x185mm²-3x300mm² cấp nguồn cho các phụ tải.

- Trạm biến áp được sử dụng là trạm trụ hoặc trạm kios. Các trạm này đặt tại các khu vực cây xanh, gần các đường giao thông để đảm bảo khoảng cách ly an toàn, thẩm mỹ và thuận tiện trong công tác sửa chữa khi có sự cố.

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

b. Quy hoạch chiếu sáng

- Nguồn điện chiếu sáng được lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biếp áp khu vực gần nhất.

- Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập dùng cáp ngầm hạ thế đi trong đất. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên đối diện, hoặc bố trí một bên.

- Chiếu sáng đường phố dùng đèn LED công suất là 100W và 150W tương ứng lắp trên loại cột đèn cao 8m và 11m.

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

a. Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải: lựa chọn hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn giữa hệ thống thoát nước thải và hệ thống thoát nước mưa.

- Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

- Trạm xử lý nước thải: Quy hoạch 01 trạm xử lý nước thải cho khu vực với quy mô công suất khoảng 2.000m³/ngđ được quy hoạch phía Tây Nam khu vực nghiên cứu.

- Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu HDPE có đường kính D300, D400. Cống thoát nước thải áp lực sử dụng vật liệu HDPE.

- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

- Quy hoạch trạm bơm chuyển bậc nước thải tại vị trí có độ sâu chôn cống lớn để bơm chuyển bậc nước thải dẫn về trạm xử lý.

- Đối với trạm xử lý nước thải, nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo Quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT sẽ đi qua Hồ kiểm chứng sinh học - xử lý sự cố có thể xả ra hệ thống kênh mương mặt nước.

- Hồ kiểm chứng sinh học - xử lý sự cố này sẽ là nơi chứa nước thải tạm thời trong thời gian bảo dưỡng trạm xử lý nước thải.

- Trạm xử lý nước thải có thể chia thành các mô đun phù hợp với nhu cầu trong từng giai đoạn đầu tư, xây dựng.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- CTR từ khu thương mại dịch vụ, logistics và CTR nguy hại được đưa về xử lý tại khu xử lý CTR cấp vùng.

- Đối với khu dịch vụ: Sử dụng thùng chứa loại 02-03 ngăn đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên đường phố, trên thùng chứa có chỉ dẫn phân loại chất thải rắn hữu cơ và vô cơ. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng đưa đi khu xử lý.

c. Nghĩa trang

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

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

- Nguồn cấp: Đầu nối với nguồn mạng thông tin được lấy từ nguồn thông tin chung của khu vực trên địa bàn xã Kiến Hải (trước thuộc huyện Kiến Thụy).

- Xây dựng 02 trạm BTS.

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

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

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

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

Quy định khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) trong khu từ 3,0m÷6,0m, quy định cụ thể khi trong đồ án quy hoạch chi tiết dự án và thiết kế đô thị; đối với các đường giao thông tiếp giáp dải cây xanh cách ly thì không quy định khoảng lùi công trình xây dựng, đồng thời tuân thủ Quy chuẩn 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

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



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

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

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

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

Điều 7. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm

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

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

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

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

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

Điều 8. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh

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

Điều 9. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

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

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

- Tổ chức quan trắc môi trường để đánh giá và xử lý kịp thời, hiệu quả xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.

- Tuyên truyền nâng cao ý thức tự nguyện tham gia vào công tác bảo vệ môi trường của nhân dân.



Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Quy định về tính pháp lý

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

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số ~~3888~~ /QĐ-UBND ngày ~~26~~ /9/2025 và các quy định cụ thể của Quy định này, hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Ủy ban nhân dân xã Kiến Hải giao các đơn vị, phòng ban chức năng tổ chức triển khai thực hiện theo đúng các quy định, trình tự hiện hành theo nhiệm vụ được giao.

Điều 12. Phân công trách nhiệm

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

Điều 13. Quy định công bố thông tin

Hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại, dịch vụ Logistics tại xã Kiến Hải được lưu giữ tại các cơ quan, đơn vị sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;
- Sở Xây dựng;
- Sở Công Thương;
- Ủy ban nhân dân xã Kiến Hải.