

Số: **3909/QĐ-UBND**

Hải Phòng, ngày **29** tháng **9** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh**

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 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 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; 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 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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng 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 Văn bản số 472/BXD-QHKT ngày 17/3/2025 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (Giai đoạn 1), huyện Tiên Lãng;

Căn cứ Văn bản số 2086/BKHĐT-QLKKT ngày 24/02/2025 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) về việc góp ý đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (Giai đoạn 1), thành phố Hải Phòng;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2823-TB/TU ngày 18/6/2025 về Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), huyện Tiên Lãng;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tại Tờ trình số 2708/TTr-BQL ngày 25/6/2025, Văn bản số 3601/BQL-QHXD ngày 12/8/2025 và Văn bản số 4710/BQL-QHXD ngày 25/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh.

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

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1) thuộc địa giới hành chính hai xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: giáp đê hữu sông Văn Úc; Phía Tây: giáp khu đất nông nghiệp thuộc xã Tiên Minh; Phía Nam: giáp kênh trung thủy nông; Phía Đông: giáp kênh trung thủy nông.

2.2. Quy mô

Theo QHTP-1516, trong phương án phát triển Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn thành phố Hải Phòng xác định quy mô Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 là khoảng **500ha**.

Triển khai lập quy hoạch Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1) có quy mô khoảng **416,24ha**, bao gồm:

- Diện tích khu công nghiệp: **356,12ha**

- Diện tích đất ngoài khu công nghiệp: **60,12ha**.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu công nghiệp sinh thái đa ngành, công nghiệp sạch, ít ô nhiễm, khu công nghiệp thân thiện với môi trường.

(Loại hình cụ thể của Khu công nghiệp do nhà đầu tư nghiên cứu, đề xuất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trong bước lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định).

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

4. Phân khu chức năng

Đất Khu công nghiệp có diện tích 356,12ha, bao gồm

- Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 255,54ha chiếm 71,76% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi. Khu đất bố trí cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo được xác định cụ thể trong quá trình đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, quá trình thu hút đầu tư đảm bảo theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ và Nghị quyết 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị.

- Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 10,79 ha chiếm 3,03% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, khu vực lưu trú, Trụ sở làm việc của lực lượng Công an, PCCC...

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 6,20ha chiếm 1,74% là đất xây dựng nhà máy xử lý nước sạch, trạm điện và trạm xử lý nước thải.

- Đất bãi đỗ xe: có tổng diện tích 1,89ha chiếm 0,53%.

- Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 38,25ha chiếm 10,74% là cây xanh tập trung, cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật....

- Sông, suối, kênh, rạch: có tổng diện tích 3,14 ha chiếm 0,88% là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

- Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 40,31ha chiếm 11,32%.

Đất ngoài khu công nghiệp có diện tích 60,12ha: bao gồm khu cây xanh chuyên dụng cấp thành phố (cây xanh chuyên dụng theo QHC 323), tuyến đường huyện 212, đường ven kênh và tuyến kênh phía Nam khu đất (từ điểm giao với đường quy hoạch ở phía Tây khu đất đến đường ven biển) và đất thuộc nút giao thông thực hiện theo dự án riêng.

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 bảng sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD
A	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP	356,12	100,00	
1	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	255,54	71,76	
2	Đất khu dịch vụ	10,79	3,03	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, trạm bơm.....)	6,20	1,74	≥ 1%
4	Bãi đỗ xe	1,89	0,53	
5	Đất cây xanh chuyên dụng	38,25	10,74	≥ 10%
6	Sông, suối, kênh, rạch	3,14	0,88	
7	Đất giao thông	40,31	11,32	≥ 10%
B	ĐẤT NGOÀI KHU CÔNG NGHIỆP	60,12		
1	Đất cây xanh chuyên dụng cấp thành phố	14,16		
2	Sông, suối, kênh, rạch	17,33		
3	Đất thuộc nút giao thông thực hiện theo dự án riêng	0,76		
4	Đất giao thông	27,87		
	TỔNG	416,24		

Ghi chú:

Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD: tỷ lệ tổng diện tích cây xanh $\geq 10\%$, giao thông (bao gồm cả bãi đỗ xe) $\geq 10\%$, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp $\geq 1\%$.

Tổng diện tích cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp **26,83% > 25%** đạt tiêu chí Khu công nghiệp sinh thái.

5.2. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất

Các bảng thống kê chi tiết sử dụng đất như sau:

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)			HSSĐĐ tối đa (lần)
					tối thiểu	tối đa	tầng hầm	
A	KHU CÔNG NGHIỆP		356,12					
1	CN	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	255,54					
	A2-CN1		22,89	70,00	1	5		3,50
	A3-CN1		24,27	70,00	1	5		3,50
	A4-CN1		17,57	70,00	1	5		3,50
	A5-CN1		14,64	70,00	1	5		3,50
	A6-CN1		15,08	70,00	1	5		3,50
	A6-CN2		24,69	70,00	1	5		3,50
	A7-CN1		22,18	70,00	1	5		3,50
	A7-CN2		13,85	70,00	1	5		3,50
	A7-CN3		11,97	70,00	1	5		3,50
	A8-CN1		34,50	70,00	1	5		3,50
	A9-CN1		37,27	70,00	1	5		3,50
	A10-CN1		16,63	70,00	1	5		3,50
2	DV	Đất khu dịch vụ	10,79					
	A1-DV1	Trụ sở làm việc của lực lượng CA, PCCC	2,50	67,00	1	5		3,35
	A6-DV1	Đất khu dịch vụ	8,29	48,00	1	9	1	4,32
3	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	6,20					
	A1-KT1	Trạm biến áp 110Kv	0,96	40,00		1		0,40
	A1-KT2	Trạm xử lý nước thải	3,40	40,00		2		0,80
	A1-KT3	Bể chứa, Trạm bơm tăng áp, Trạm PCCC KCN	1,84	40,00		2		0,80
4	P	Bãi đỗ xe	1,89					
	A4-P1	Bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa	1,89	10,00		1		0,10
5	CXCD	Đất Cây xanh chuyên dụng	38,25					
	A1-CXCD1		4,23					
	A1-CXCD2		0,99					
	A1-CXCD3		10,20					
	A5-CXCD1		6,96					
	A7-CXCD1		2,01					
	A7-CXCD2		4,49					
	A7-CXCD3		3,28					

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)			HSSDD tối đa (lần)
					tối thiểu	tối đa	tầng hầm	
	A7-CXCD4		3,12					
	A10-CXCD1		2,97					
6	MN	Sông, suối, kênh, rạch	3,14					
	A6-MN1		1,23					
	A7-MN1		0,80					
	A7-MN2		0,50					
	A9-MN1		0,39					
	A10-MN1		0,22					
7		Đất giao thông	40,31					
B	ĐẤT NGOÀI KHU CÔNG NGHIỆP		60,12					
1	CXCDTP	Đất Cây xanh chuyên dụng cấp thành phố	14,16					
	CXCDTP-1		7,62					
	CXCDTP-2		6,54					
2	MN	Sông, suối, kênh, rạch	17,33					
	MN1		5,28					
	MN2		5,99					
	MN3		6,06					
3	Đất thuộc nút giao thông thực hiện theo dự án riêng		0,76					
4		Đất giao thông	27,87					
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUỸ HOẠCH (A + B)		416,24					

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

5.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu đạt được

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

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

- Tầng cao tối đa: 05 tầng;

- Hệ số sử dụng đất: 3,5 lần.

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

Bố trí quỹ đất tại lô A6-DV1 để xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích

công cộng...để phục vụ cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp theo quy định.

Bố trí quỹ đất tại lô A1-DV1 để xây dựng Trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và cứu nạn cứu hộ theo quy định.

Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		HSSĐĐ tối đa (lần)
			tối thiểu	tối đa	
A1-DV1	2,50	67,00	5	-	3,35
A6-DV1	8,29	48,00	9	1	4,32

- Mật độ xây dựng tối đa: 48,0%-67% (Mật độ xây dựng cụ thể cho từng ô đất tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và quy định cụ thể tại hồ sơ bản vẽ);

- Tầng cao tối đa: 05–09 tầng; tầng hầm tối đa (tại A6-DV1): 01 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,35 lần – 4,32 lần.

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

c. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao tối đa: 01 tầng;

- Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.

d. Đất cây xanh chuyên dụng

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

5.4. Xác định chỉ giới xây dựng công trình

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

Quy định khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) trong khu công nghiệp từ 3,0m-6,0m; quy định cụ thể trong quá trình lập, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án và thiết kế đô thị và đảm bảo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

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

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

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

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

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

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

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

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

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

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

b. Xác định khu vực xây dựng công trình ngầm

Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình dịch vụ: ký hiệu: A6-DV1 với quy mô 01 tầng hầm. Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm: ký hiệu: A1-KT2.

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

- ***Khu dịch vụ:*** Được bố trí tại khu vực mặt đường trục chính giáp với lối vào chính phía Nam, mặt tiền khu trung tâm hướng ra trục đường chính Khu công nghiệp. Trong đó bố trí hệ thống chiếu sáng đèn đường, hệ thống cây xanh phải đảm bảo cảnh quan khu công cộng; Mật độ xây dựng tối đa 48%-67%, tầng cao tối đa 05-09 tầng. Trong đó dự kiến xây dựng: Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và trưng bày giới thiệu sản phẩm; Khu nhà văn phòng cho thuê; Khu lưu trú cho chuyên gia; Dịch vụ ngân hàng, bưu điện, thương mại; Khu nhà ăn, cantin dịch vụ ăn uống; Dịch vụ y tế,...tại lô A6-DV1. Trụ sở làm việc của lực lượng công an an ninh trật tự và Đội cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn được bố trí gần công trình cấp nước Bể chứa & Trạm bơm tăng áp với diện tích đảm bảo theo quy định tại lô A1-DV1.

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

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

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

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

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

+ Phân xưởng sản xuất: Công trình nhà công nghiệp 01-05 tầng, sử dụng khung tiền chế khẩu độ lớn.

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

+ Quy hoạch cây xanh, không gian công cộng trong khu nhà máy sản xuất: Không gian cây xanh tổ chức theo điều kiện tự nhiên gồm các mảng xanh dọc theo các đường nội bộ. Các khu cây xanh tập trung liên kết với dải cây xanh cách ly trong nhà máy và toàn khu công nghiệp. Tạo bóng mát cho hè đường và phần xe chạy, giảm tiếng ồn, bụi, hơi độc do quá trình sản xuất thải ra, cải thiện khí hậu cho khu vực, tạo cảnh quan đẹp cho đường giao thông nội bộ khu quy hoạch theo yêu cầu về kiến trúc không gian chung cho từng loại hình công trình. Chọn loại cây trồng phải phù hợp với thổ nhưỡng và khí hậu của địa phương. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20% diện tích nhà máy.

- ***Không gian cây xanh tập trung, cây xanh cách ly:*** Khu cây xanh bao gồm cây xanh, đường dạo, cây xanh khu nhà điều hành, các sân thể thao nhỏ phục vụ nhu cầu của cán bộ, công nhân viên và dân cư lân cận. Khu cây xanh cách ly cây xanh vườn ươm được bố trí bao quanh khu công nghiệp đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường.

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

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

6.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Mặt cắt A-A (đường phía Tây Bắc giáp khu công nghiệp): $B=50,0\text{m}$ (lòng đường $2 \times 11,0\text{m} + 2 \times 6,0\text{m} = 34,0\text{m}$; hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$; dải phân cách giữa $2,0\text{m} + 2 \times 1,0\text{m} = 4,0\text{m}$).

- Đường huyện 212:

+ Mặt cắt B-B (đoạn quy hoạch phía Nam - giáp khu công nghiệp): B=40,0m (lòng đường $2 \times 11,5\text{m} = 23,0\text{m}$; hè đường $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$; dải phân cách giữa 3,0m).

+ Mặt cắt B2-B2 (đoạn quy hoạch phía Đông - từ khu công nghiệp đến đường bộ ven biển): B=22,0m (lòng đường 12,0m; hè đường $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$).

- Mặt cắt B1-B1 (đoạn phía Bắc đường huyện 212 - giáp khu công nghiệp): B=20,0m (lòng đường 10,0m; hè đường $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$).

- Mặt cắt B3-B3 (đoạn phía Bắc đường huyện 212 - từ khu công nghiệp đi đường bộ ven biển): B=18,0m (lòng đường 12,0m; hè đường $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$).

b. Giao thông trong khu công nghiệp

- Mặt cắt 1-1 (đường trục chính KCN): B=33,0m (lòng đường $2 \times 12,0\text{m} = 24,0\text{m}$; hè đường $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$; dải phân cách 2,0m).

- Mặt cắt 1'-1' (đường trục chính KCN): B=33,0m (lòng đường 21,0m; hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$).

- Mặt cắt 1''-1'' (đường trục chính KCN): B=40,5m (lòng đường $2 \times 15,75\text{m} = 31,5\text{m}$; hè đường $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$; dải phân cách 2,0m).

- Mặt cắt 2-2 (đường phân khu vực KCN): B=27,0m (lòng đường 15,0m; hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$).

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 01 bãi đỗ xe P1 có tổng diện tích S=1,89ha

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

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

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

b. Thoát nước mưa

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.

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

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

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.

- Hướng thoát: Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra kênh mương, hướng thoát ra sông Văn Úc qua các cống ngăn triều.

- Hệ thống kênh mương:

+ Giữ nguyên tuyến kênh Trung Thủy nông, bề rộng tuân thủ theo QHC-323.

+ Giữ nguyên tuyến kênh cống Hòa Bình, bề rộng kênh khoảng 15m.

- + Giữ nguyên tuyến kênh Cống Tháo, bề rộng kênh khoảng 15m.
- + Quy hoạch tuyến kênh có bề rộng khoảng 10,0m nối tiếp vào kênh Ngòi Chùa đầu ra cống Quay, đảm bảo tiêu thoát nước cho phạm vi quy hoạch và khu vực phía Tây phạm vi nghiên cứu.
- + Các tuyến kênh mương nội đồng khác và trạm bơm Dương Áo nằm trong phạm vi nghiên cứu: dự kiến thu hồi do toàn bộ phạm vi đất nông nghiệp được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác là đất công nghiệp.
- Mạng lưới đường công: D600 đến D2000, B2000.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Hưng Đạo (công suất 300.000m³/ngđ) và nhà máy nước Bắc Tiên Lãng (200.000m³/ngđ).
- Công trình đầu mối: Xây dựng trạm bơm tăng áp công suất 2.000m³/h (trong đó công suất dự phòng cấp nước chữa cháy 792m³/h).
- Mạng lưới đường ống: kích thước DN630÷DN225.
- Cấp nước chữa cháy:
- + Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sản xuất.
- + Nguồn nước: Từ mạng lưới cấp nước thông qua các trụ cứu hỏa. Tại những khu vực gần sông, ao, hồ ... sẽ kết hợp sử dụng nguồn nước tự nhiên với nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của khu vực cho mục đích chữa cháy...
- + Đặt các trụ cứu hỏa trên các đường ống cấp nước $\geq$ DN180 (trong trường hợp thay thế bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương thì lắp đặt trên các ống có đường kính $\geq$ D100 hoặc $\geq$ DN110), khoảng cách giữa các trụ $\leq$ 150m và đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn 200m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà, nên bố trí gần các ngã 3,4... hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy

- + Bố trí một trạm phòng cháy chữa cháy ở A-1 (DV-1), diện tích khoảng 0,5ha.

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

a. Cấp năng lượng (cấp điện)

a1. Nguồn điện

- Giai đoạn đầu: từ trạm 110/35/22kV Tiên Lãng.
- Giai đoạn sau: từ trạm 110/22kV Tiên Thắng.
- Khuyến khích bổ sung hệ thống năng lượng tái tạo, năng lượng sạch (điện gió, điện mặt trời,...).

a2. Trạm biến áp, trạm cắt

- Xây dựng 01 trạm 110kV Tiên Thắng - 2x63MVA.

- Xây dựng 03 trạm biến áp (2x1500kVA, 2x2.500kVA và 3x2.500kVA) cấp nguồn cho khu vực đất dịch vụ. 02 trạm biến áp (560kVA, 800kVA) cấp nguồn cho khu vực đất hạ tầng kỹ thuật.

- Xây dựng 30 tủ RMU 22kV cấp nguồn cho các phụ tải.

a3. Lưới điện

- Lưới cao áp: xây dựng lưới 110kV đấu nối vào đường dây 110kV An Lão - Tiên Lãng.

- Lưới trung áp:

- + Di chuyển tuyến điện 35kV lộ 373 - E2.27 nhánh Mỹ Lộc, nhánh Lộc Trù, nhánh Dương Áo 3 và hoàn trả bằng đường dây nổi AC70mm.

- + Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x300mm² đến 400mm² cấp nguồn cho các phụ tải trong khu công nghiệp.

- + Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm² cấp nguồn cho các phụ tải dân dụng.

a4. Năng lượng tái tạo: Khuyến khích bổ sung hệ thống năng lượng tái tạo, năng lượng sạch (điện gió, điện mặt trời,...) phục vụ nhu cầu sử dụng điện trong Khu công nghiệp.

b. Chiếu sáng

- Nguồn cấp: từ các trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 250kVA và 50kVA/trạm.

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

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

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

a. Thoát nước thải

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

- Mạng lưới đường cống: kích thước D300 đến D600, cống có áp 2xDN315.

- Công trình đầu mối:

- + 03 trạm bơm dâng nước thải.

- + 01 trạm xử lý nước thải, công suất 14.185m³/ng.đ. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

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

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

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

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

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

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đấu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh.

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

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

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

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Hùng Thắng, Ủy ban nhân dân xã Tiên Minh và các cơ quan liên quan công bố công khai Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh được duyệt theo quy định.

- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh 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, đúng định hướng khu công nghiệp sinh thái đa ngành, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ; phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt; kết nối đồng bộ giao thông và hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ đầy đủ quy chuẩn và các quy định hiện hành; bố trí đủ diện tích cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo theo Nghị quyết 68-NQ/TW của Bộ Chính trị; mở rộng đường 212 để đáp ứng nhu cầu giao thông; tuân thủ đầy đủ quy chuẩn và các quy định hiện hành; nghiên cứu đề xuất triển khai Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp phù hợp với mục tiêu chủ yếu của Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng theo Quyết định số 1511/QĐ-TTg ngày 04/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Giao Ủy ban nhân dân xã Hùng Thắng tổ chức lập quy hoạch xây dựng khu nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động trên địa bàn của xã trước khi đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hùng Thắng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tiên Minh 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 xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp
Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh

(kèm theo Quyết định số **3909** /QĐ-UBND ngày **29** / **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 xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số **3909** /QĐ-UBND ngày **29** / **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 Hùng Thắng, Ủy ban nhân dân xã Tiên Minh 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: Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1) thuộc địa giới hành chính hai xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc: giáp đê hữu sông Văn Úc.; Phía Tây: giáp khu đất nông nghiệp thuộc xã Tiên Minh; Phía Nam: giáp kênh trung thủy nông; Phía Đông: giáp kênh trung thủy nông.

2. Quy mô

Theo QHTP-1516, trong phương án phát triển Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn thành phố Hải Phòng xác định quy mô Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 là khoảng **500ha**.

Triển khai lập quy hoạch Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1) có quy mô khoảng **416,24ha**, bao gồm:

- Diện tích khu công nghiệp: **356,12ha**
- Diện tích đất ngoài khu công nghiệp: **60,12ha**.

3. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Là khu công nghiệp sinh thái đa ngành, công nghiệp sạch, ít ô nhiễm, khu công nghiệp thân thiện với môi trường.

(Loại hình cụ thể của Khu công nghiệp do nhà đầu tư nghiên cứu, đề xuất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trong bước lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định).

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

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

1. Quy định về sử dụng đất:

Đất Khu công nghiệp có diện tích 356,12ha, bao gồm:

- Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi: có tổng diện tích 255,54ha chiếm 71,76% là đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp công nghiệp và kho tàng bến bãi. Khu đất bố trí cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo được xác định cụ thể trong quá trình đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, quá trình thu hút đầu tư đảm bảo theo quy định tại Điều 9 Nghị định

số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ và Nghị quyết 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị.

- Đất khu dịch vụ: có tổng diện tích 10,79ha chiếm 3,03% là Khu hành chính điều hành, khu dịch vụ công cộng, khu vực lưu trú, Trụ sở làm việc của lực lượng Công an, PCCC...

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: có tổng diện tích 6,20ha chiếm 1,74% là đất xây dựng nhà máy xử lý nước sạch, trạm điện và trạm xử lý nước thải.

- Đất bãi đỗ xe: có tổng diện tích 1,89ha chiếm 0,53%.

- Đất cây xanh chuyên dụng: có tổng diện tích 38,25ha chiếm 10,74% là cây xanh tập trung, cây xanh cách ly khu công nghiệp, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật....

- Sông, suối, kênh, rạch: có tổng diện tích 3,14ha chiếm 0,88% là các tuyến mương cải tạo và hoàn trả, đảm bảo thoát nước mặt trong khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

- Đất giao thông trong khu công nghiệp: có diện tích khoảng 40,31ha chiếm 11,32%.

Đất ngoài khu công nghiệp có diện tích 60,12ha: bao gồm khu cây xanh chuyên dụng cấp thành phố (cây xanh chuyên dụng theo QHC-323), tuyến đường huyện 212, đường ven kênh và tuyến kênh phía Nam khu đất (từ điểm giao với đường quy hoạch ở phía Tây khu đất đến đường ven biển) và đất thuộc nút giao thông thực hiện theo dự án riêng.

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

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)			HSSĐĐ tối đa (lần)
					tối thiểu	tối đa	tầng hầm	
A	KHU CÔNG NGHIỆP		356,12					
1	CN	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	255,54					
	A2-CN1		22,89	70,00	1	5		3,50
	A3-CN1		24,27	70,00	1	5		3,50
	A4-CN1		17,57	70,00	1	5		3,50
	A5-CN1		14,64	70,00	1	5		3,50
	A6-CN1		15,08	70,00	1	5		3,50
	A6-CN2		24,69	70,00	1	5		3,50
	A7-CN1		22,18	70,00	1	5		3,50
	A7-CN2		13,85	70,00	1	5		3,50
	A7-CN3		11,97	70,00	1	5		3,50
	A8-CN1		34,50	70,00	1	5		3,50
	A9-CN1		37,27	70,00	1	5		3,50
	A10-CN1		16,63	70,00	1	5		3,50

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)			HSSĐĐ tối đa (lần)
					tối thiểu	tối đa	tầng hầm	
2	DV	Đất khu dịch vụ	10,79					
	A1-DV1	Trụ sở làm việc của lực lượng CA, PCCC	2,50	67,00	1	5		3,35
	A6-DV1	Đất khu dịch vụ	8,29	48,00	1	9	1	4,32
3	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	6,20					
	A1-KT1	Trạm biến áp 110Kv	0,96	40,00		1		0,40
	A1-KT2	Trạm xử lý nước thải	3,40	40,00		2		0,80
	A1-KT3	Bể chứa, Trạm bơm tăng áp, Trạm PCCC KCN	1,84	40,00		2		0,80
4	P	Bãi đỗ xe	1,89					
	A4-P1	Bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa	1,89	10,00		1		0,10
5	CXCD	Đất Cây xanh chuyên dụng	38,25					
	A1-CXCD1		4,23					
	A1-CXCD2		0,99					
	A1-CXCD3		10,20					
	A5-CXCD1		6,96					
	A7-CXCD1		2,01					
	A7-CXCD2		4,49					
	A7-CXCD3		3,28					
	A7-CXCD4		3,12					
	A10-CXCD1		2,97					
6	MN	Sông, suối, kênh, rạch	3,14					
	A6-MN1		1,23					
	A7-MN1		0,80					
	A7-MN2		0,50					
	A9-MN1		0,39					
	A10-MN1		0,22					
7		Đất giao thông	40,31					
B	ĐẤT NGOÀI KHU CÔNG NGHIỆP		60,12					
1	CXCĐTP	Đất Cây xanh chuyên dụng cấp thành phố	14,16					
	CXCĐTP-1		7,62					

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)			HSSDD tối đa (lần)
					tối thiểu	tối đa	tầng hầm	
	CXCDTP-2		6,54					
2	MN	Sông, suối, kênh, rạch	17,33					
	MN1		5,28					
	MN2		5,99					
	MN3		6,06					
3	Đất thuộc nút giao thông thực hiện theo dự án riêng		0,76					
4		Đất giao thông	27,87					
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH (A + B)		416,24					

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

2. Quy định về kiến trúc cảnh quan

- **Khu dịch vụ:** Được bố trí tại khu vực mặt đường trục chính giáp với lối vào chính phía Nam, mặt tiền khu trung tâm hướng ra trục đường chính Khu công nghiệp. Trong đó bố trí hệ thống chiếu sáng đèn đường, hệ thống cây xanh phải đảm bảo cảnh quan khu công cộng; Mật độ xây dựng tối đa 48%-67%, tầng cao tối đa 05-09 tầng. Trong đó dự kiến xây dựng: Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và trưng bày giới thiệu sản phẩm; Khu nhà văn phòng cho thuê; Khu lưu trú cho chuyên gia; Dịch vụ ngân hàng, bưu điện, thương mại; Khu nhà ăn, cantin dịch vụ ăn uống; Dịch vụ y tế,...tại lô A6-DV1. Trụ sở làm việc của lực lượng công an an ninh trật tự và Đội cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn được bố trí gần công trình cấp nước Bể chứa & Trạm bơm tăng áp với diện tích đảm bảo theo quy định tại lô A1-DV1.

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

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

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

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

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

+ Phân xưởng sản xuất: Công trình nhà công nghiệp 01-05 tầng, sử dụng khung tiền chế khẩu độ lớn.

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

+ Quy hoạch cây xanh, không gian công cộng trong khu nhà máy sản xuất: Không gian cây xanh tổ chức theo điều kiện tự nhiên gồm các mảng xanh dọc theo các đường nội bộ. Các khu cây xanh tập trung liên kết với dải cây xanh cách ly trong nhà máy và toàn khu công nghiệp. Tạo bóng mát cho hệ đường và phần xe chạy, giảm tiếng ồn, bụi, hơi độc do quá trình sản xuất thải ra, cải thiện khí hậu cho khu vực, tạo cảnh quan đẹp cho đường giao thông nội bộ khu quy hoạch theo yêu cầu về kiến trúc không gian chung cho từng loại hình công trình. Chọn loại cây trồng phải phù hợp với thổ nhưỡng và khí hậu của địa phương. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20% diện tích nhà máy.

- **Không gian cây xanh tập trung, cây xanh cách ly:** Khu cây xanh bao gồm cây xanh, đường dạo, cây xanh khu nhà điều hành, các sân thể thao nhỏ phục vụ nhu cầu của cán bộ, công nhân viên và dân cư lân cận. Khu cây xanh cách ly cây xanh vườn ươm được bố trí bao quanh khu công nghiệp đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường.

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

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

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

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

- Tầng cao tối đa: 05 tầng;

- Hệ số sử dụng đất: 3,5 lần.

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

Bố trí quỹ đất tại lô A6-DV1 để xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng...để phục vụ cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp theo quy định.

Bố trí quỹ đất tại lô A1-DV1 để xây dựng Trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và cứu nạn cứu hộ theo quy định.

Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		HSSĐĐ tối đa (lần)
			tối thiểu	tối đa	
A1-DV1	2,50	67,00	5	-	3,35
A6-DV1	8,29	48,00	9	1	4,32

- Mật độ xây dựng tối đa: 48,0%-67% (Mật độ xây dựng cụ thể cho từng ô đất tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và quy định cụ thể tại hồ sơ bản vẽ).

- Tầng cao tối đa: 05-09 tầng; tầng hầm tối đa (tại A6-DV1): 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,35 lần – 4,32 lần.

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

3.3. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao tối đa: 01 tầng;

- Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.

3.4. Đất cây xanh chuyên dụng

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

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

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

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

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

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

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

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

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

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

Không gian ngầm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định dưới phần đất xây dựng các công trình dịch vụ: ký hiệu: A6-DV1 với quy mô 01 tầng hầm. Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm: ký hiệu: A1-KT2.

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

1. Giao thông:

1.2. Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt A-A (đường phía Tây Bắc giáp khu công nghiệp): $B=50,0m$ (lòng đường $2 \times 11,0m + 2 \times 6,0m = 34,0m$; hè đường $2 \times 6,0m = 12,0m$; dải phân cách giữa $2,0m + 2 \times 1,0m = 4,0m$).

- Đường huyện 212:

+ Mặt cắt B-B (đoạn quy hoạch phía Nam - giáp khu công nghiệp): $B=40,0m$ (lòng đường $2 \times 11,5m = 23,0m$; hè đường $2 \times 7,0m = 14,0m$; dải phân cách giữa $3,0m$).

+ Mặt cắt B2-B2 (đoạn quy hoạch phía Đông - từ khu công nghiệp đến đường bộ ven biển): $B=22,0m$ (lòng đường $12,0m$; hè đường $2 \times 5,0m = 10,0m$).

- Mặt cắt B1-B1 (đoạn phía Bắc đường huyện 212 - giáp khu công nghiệp): $B=20,0m$ (lòng đường $10,0m$; hè đường $2 \times 5,0m = 10,0m$).

- Mặt cắt B3-B3 (đoạn phía Bắc đường huyện 212 - từ khu công nghiệp đi đường bộ ven biển): $B=18,0m$ (lòng đường $12,0m$; hè đường $2 \times 3,0m = 6,0m$).

1.3. Giao thông trong khu công nghiệp:

- Mặt cắt 1-1 (đường trục chính KCN): $B=33,0m$ (lòng đường $2 \times 12,0m = 24,0m$; hè đường $2 \times 3,5m = 7,0m$; dải phân cách $2,0m$).

- Mặt cắt 1'-1' (đường trục chính KCN): $B=33,0m$ (lòng đường $21,0m$; hè đường $2 \times 6,0m = 12,0m$).

- Mặt cắt 1''-1'' (đường trục chính KCN): $B=40,5m$ (lòng đường $2 \times 15,75m = 31,5m$; hè đường $2 \times 3,5m = 7,0m$; dải phân cách $2,0m$).

- Mặt cắt 2-2 (đường phân khu vực KCN): $B=27,0m$ (lòng đường $15,0m$; hè đường $2 \times 6,0m = 12,0m$).

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 01 bãi đỗ xe P1 có tổng diện tích $S=1,89ha$

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

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

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

2.2. Thoát nước mưa:

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.
- Hướng thoát: Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra kênh mương, hướng thoát ra sông Thái Bình qua các cống dưới đê.
- Hoàn trả, nắn chỉnh, quy hoạch kênh mương thủy lợi:
- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.
- Hướng thoát: Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra kênh mương, hướng thoát ra sông Văn Úc qua các cống ngăn triều.
- Hệ thống kênh mương:
 - + Giữ nguyên tuyến kênh Trung Thủy nông, bề rộng tuân thủ theo QHC-323.
 - + Giữ nguyên tuyến kênh cống Hòa Bình, bề rộng kênh khoảng 15m.
 - + Giữ nguyên tuyến kênh Cống Tháo, bề rộng kênh khoảng 15m.
 - + Quy hoạch tuyến kênh có bề rộng khoảng 10,0m nối tiếp vào kênh Ngòi Chua đầu ra cống Quay, đảm bảo tiêu thoát nước cho phạm vi quy hoạch và khu vực phía Tây phạm vi nghiên cứu.
 - + Các tuyến kênh mương nội đồng khác và trạm bơm Dương Áo nằm trong phạm vi nghiên cứu: dự kiến thu hồi do toàn bộ phạm vi đất nông nghiệp được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác là đất công nghiệp.
- Mạng lưới đường cống: D600 đến D2000, B2000.

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Hưng Đạo (công suất $300.000\text{m}^3/\text{ngđ}$) và nhà máy nước Bắc Tiên Lãng ($200.000\text{m}^3/\text{ngđ}$).
- Công trình đầu mối: Xây dựng trạm bơm tăng áp công suất $2.000\text{m}^3/\text{h}$ (trong đó công suất dự phòng cấp nước chữa cháy $792\text{m}^3/\text{h}$).
- Mạng lưới đường ống: kích thước DN630÷DN225.
- Cấp nước chữa cháy:
 - + Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sản xuất.
 - + Nguồn nước: Từ mạng lưới cấp nước thông qua các trụ cứu hỏa. Tại những khu vực gần sông, ao, hồ ... sẽ kết hợp sử dụng nguồn nước tự nhiên với nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của khu vực cho mục đích chữa cháy...



+ Đặt các trụ cứu hỏa trên các đường ống cấp nước $\geq$ DN180 (trong trường hợp thay thế bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương thì lắp đặt trên các ống có đường kính $\geq$ D100 hoặc $\geq$ DN110), khoảng cách giữa các trụ $\leq$ 150m và đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn 200m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà, nên bố trí gần các ngã 3,4... hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy

+ Bố trí một trạm phòng cháy chữa cháy ở A-1 (DV-1), diện tích khoảng 0,5ha.

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

4.1. Cấp năng lượng (cấp điện):

a. Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu: từ trạm 110/35/22kV Tiên Lãng.
- Giai đoạn sau: từ trạm 110/22kV Tiên Thắng.
- Khuyến khích bổ sung hệ thống năng lượng tái tạo, năng lượng sạch (điện gió, điện mặt trời,...).

b. Trạm biến áp, trạm cắt:

- Xây dựng 01 trạm 110kV Tiên Thắng - 2x63MVA.
- Xây dựng 03 trạm biến áp (2x1500kVA, 2x2.500kVA và 3x2.500kVA) cấp nguồn cho khu vực đất dịch vụ. 02 trạm biến áp (560kVA, 800kVA) cấp nguồn cho khu vực đất hạ tầng kỹ thuật.
- Xây dựng 30 tủ RMU 22kV cấp nguồn cho các phụ tải.

c. Lưới điện

- Lưới cao áp: xây dựng lưới 110kV đầu nối vào đường dây 110kV An Lão - Tiên Lãng.
- Lưới trung áp:
 - + Di chuyển tuyến điện 35kV lộ 373 - E2.27 nhánh Mỹ Lộc, nhánh Lộc Trù, nhánh Dương Áo 3 và hoàn trả bằng đường dây nổi AC70mm.
 - + Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x300mm² đến 400mm² cấp nguồn cho các phụ tải trong khu công nghiệp.
 - + Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm² cấp nguồn cho các phụ tải dân dụng.

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

4.2. Chiếu sáng:

- Nguồn cấp: từ các trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 250kVA và 50kVA/trạm.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.
- Lưới điện chiếu sáng: tuyến cáp ngầm tiết diện 0,6/1kV-CU/XLPE/PVC 4x10mm² đến 4x25mm².

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

5.1. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng, tự chảy.
- Mạng lưới đường cống: kích thước D300 đến D600, cống có áp 2xDN315.
- Công trình đầu mối:
 - + 03 trạm bơm dâng nước thải.
 - + 01 trạm xử lý nước thải, công suất 14.185m³/ng.đ. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường

5.2. Quản lý chất thải rắn (CTR):

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

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

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

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đấu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh.
- Quy hoạch các cột anten thu phát sóng di động.

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

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

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

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

Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) quy định từ 3,0m-6,0m; quy định cụ thể trong quá trình lập, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án và thiết kế đô thị và đảm bảo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

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

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

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

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

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

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

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

- Trạm xử lý nước thải: Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm XLNT với chiều rộng ≥ 10m;

- 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

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
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 xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số **3909** /QĐ-UBND ngày **29** / **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 Hùng Thắng, Ủy ban nhân dân xã Tiên Minh 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 Hùng Thắng, Ủy ban nhân dân xã Tiên Minh 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 Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lãng 2 (giai đoạn 1), xã Hùng Thắng, xã Tiên Minh 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 Hùng Thắng;
- Ủy ban nhân dân xã Tiên Minh.