

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **2180/QĐ-UBND**

Hải Phòng, ngày **26** tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Trung Lập, huyện Vĩnh Bảo**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (gọi tắt là QHTP-1516);

Căn cứ Văn bản số 6953/BXD-QHKT ngày 18/12/2024 của Bộ Xây dựng về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trung Lập, huyện Vĩnh Bảo;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2702-TB/TU ngày 24/4/2025 về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trung Lập, huyện Vĩnh Bảo;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tại Tờ trình số 2329/TTr-BQL ngày 09/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trung Lập, huyện Vĩnh Bảo với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trung Lập, huyện Vĩnh Bảo.

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

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: Thuộc ranh giới 6 xã Thắng Thủy, Trung Lập, Việt Tiến, Vĩnh An, Vĩnh Long (nay là xã Vĩnh Hòa), Hùng Tiến, huyện Vĩnh Bảo.

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Phía Bắc giáp sông Luộc; Phía Nam giáp các xã Vĩnh Hòa, Hùng Tiến, Việt Tiến; Phía Đông giáp xã Vĩnh An, Việt Tiến; Phía Tây giáp xã Thắng Thủy.

2.2. Quy mô

Diện tích lập quy hoạch là **498,04ha**.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu công nghiệp tổng hợp, ưu tiên công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp sinh thái (*Loại hình cụ thể của Khu công nghiệp được nghiên cứu, chấp thuận trong bước lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định*).

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

4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

4.1. Phân khu chức năng

Khu công nghiệp Trung Lập có tổng diện tích 498,04 ha, bao gồm:

- Đất điều hành, dịch vụ công cộng (bao gồm nhà điều hành, dịch vụ, lưu trú và các thiết chế công đoàn): khoảng 5,37 ha chiếm 1,08% diện tích khu công nghiệp. Mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 5-9 tầng.

- Đất xây dựng nhà máy công nghiệp: khoảng 341,54ha chiếm 68,58% diện tích khu công nghiệp. Mật độ xây dựng thuần tối đa 70% đối với các lô đất xây dựng công trình ≤ 05 sàn sử dụng; tối đa 60% đối với các lô đất xây dựng công trình > 05 sàn sử dụng.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: khoảng 5,59ha chiếm 1,12%. Bao gồm: trạm cấp nước, khu xử lý nước thải tập trung, trạm cấp điện,...

- Đất cây xanh chuyên dụng: khoảng 53,06 ha chiếm 10,65% diện tích khu công nghiệp.

- Đất tôn giáo, di tích: khoảng 0,92 ha chiếm 0,18% diện tích khu công nghiệp.
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa 6,75ha, chiếm 1,36% diện tích khu công nghiệp.
- Mặt nước (hệ thống kênh mương) khoảng 14,66ha, chiếm 2,94% diện tích khu công nghiệp.
- Đất bãi đỗ xe: khoảng 1,16ha, chiếm 0,23% diện tích khu công nghiệp.
- Đất giao thông: khoảng 58,46ha, chiếm 11,75% diện tích khu công nghiệp.
- Đất giao thông đối ngoại diện tích 0,75ha chiếm 0,15% diện tích khu công nghiệp.

4.2. 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 (%)	QCVN 01:2021/BXD
1	Đất khu dịch vụ, công cộng	DV	5,37	1,08	
2	Đất xây dựng nhà máy công nghiệp	CN	341,54	68,58	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	5,59	1,12	≥1%
4	Đất cây xanh chuyên dụng	CX	53,06	10,65	≥10%
5	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly theo QHC-323)	XCL	9,78	1,96	
6	Đất tôn giáo di tích	TG	0,92	0,18	
7	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NT	6,75	1,36	
8	Mặt nước	MN	14,66	2,94	
9	Đất bãi đỗ xe	BX	1,16	0,23	
10	Đất giao thông	GT	58,46	11,75	≥10%
11	Đất giao thông đối ngoại	GTN	0,75	0,15	
	Tổng		498,04	100,00	

Ghi chú:

Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật tính trong khu công nghiệp đảm bảo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Tỷ lệ tối thiểu tổng diện tích đất cây xanh, giao thông (bao gồm cả bãi đỗ xe), các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp đạt **26,94%** >25% đạt tiêu chí Khu công nghiệp sinh thái.

4.3. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng hầm (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	HS SDD tối đa (lần)
A	Giai đoạn I		249,23				
1	Đất khu dịch vụ, công cộng	DV	3,11				
	Bố trí Trụ sở làm việc ANTT; PCCC&CNCH, quy mô 2,5ha tại A-DV01	A-DV 01	3,11	1-3	9	40	3,6
2	Đất xây dựng nhà máy công nghiệp	CN	166,31				
		A-CN 01	20,86		5	70	3,5
					9	60	5,4
		A-CN 02	14,86		5	70	3,5
					9	60	5,4
		A-CN 03	15,02		5	70	3,5
					9	60	5,4
		A-CN 04	15,14		5	70	3,5
					9	60	5,4
		A-CN 05	5,15		5	70	3,5
					9	60	5,4
		A-CN 06	37,46		5	70	3,5
					9	60	5,4
		A-CN 07	12,78		5	70	3,5
					9	60	5,4
		A-CN 08	26,63		5	70	3,5
					9	60	5,4
		A-CN 09	9,74		5	70	3,5
					9	60	5,4
		A-CN 10	8,66		5	70	3,5
					9	60	5,4
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3,08				
	Nhà máy nước	A-HTKT 01	2,01		1-2	40	0,8
	Trạm xử lý nước thải	A-HTKT 02	1,04		1-2	40	0,8
	Trạm bơm	A-HTKT 03	0,03		1-2	40	0,8
4	Đất cây xanh chuyên dụng	CX	24,96				
		A-CX 01	0,63				

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng hầm (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	HS SDD tối đa (lần)
		A-CX 02	6,25				
		A-CX 03	2,65				
		A-CX 04	1,80				
		A-CX 05	0,29				
		A-CX 06	0,25				
		A-CX 07	1,74				
		A-CX 08	0,84				
		A-CX 09	10,52				
5	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly theo QHC 323)	XCL	5,84				
		A-XCL 01	5,84				
6	Đất tôn giáo, di tích	TG	0,61				
		A-TG 01	0,03				
		A-TG 01	0,58				
7	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NT	3,26				
		A-NT 01	1,35				
		A-NT 02	0,30				
		A-NT 03	0,54				
		A-NT 04	0,74				
		A-NT 05	0,33				
8	Mặt nước	MN	9,43				
		A-MN 01	3,36				
		A-MN 02	0,90				
		A-MN 03	3,96				
		A-MN 04	1,22				
9	Bãi đỗ xe	BX	0,48				
		A-BX 01	0,48				
10	Đất giao thông	GT	32,14				
B	Giai đoạn 2		248,81				
1	Đất khu dịch vụ, công cộng	DV	2,26				
		B-DV 01	1,37	1-3	9	40	3,6
		B-DV 02	0,89	1-3	9	40	3,6

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng hầm (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	HS SDD tối đa (lần)
2	<i>Đất xây dựng nhà máy công nghiệp</i>	CN	175,25				
		B-CN 01	4,62		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 02	3,57		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 03	17,45		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 04	13,39		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 05	8,52		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 06	10,10		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 07	3,23		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 08	16,45		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 09	11,18		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 10	17,07		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 11	0,71		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 12	10,99		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 13	0,37		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 14	2,53		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 15	6,08		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 16	0,16		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 17	8,47		5	70	3,5
					9	60	5,4

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng hầm (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	HS SDD tối đa (lần)
		B-CN 18	2,35		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 19	12,81		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 20	1,16		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 21	2,73		5	70	3,5
					9	60	5,4
		B-CN 22	21,30		5	70	3,5
					9	60	5,4
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,51				
	Trạm xử lý nước thải	B-HTKT 01	1,58		2	40	0,8
	Trạm điện	B-HTKT 02	0,88		1-2	40	0,8
	Trạm bơm	B-HTKT 03	0,02		1-2	40	0,8
	Trạm bơm	B-HTKT 04	0,03		1-2	40	0,8
4	Đất cây xanh chuyên dụng	CX	28,09				
		B-CX 01	7,54				
		B-CX 02	0,14				
		B-CX 03	2,74				
		B-CX 04	2,78				
		B-CX 05	1,32				
		B-CX 06	3,15				
		B-CX 07	2,62				
		B-CX 08	0,29				
		B-CX 09	0,20				
		B-CX 10	1,09				
		B-CX 11	2,23				
		B-CX 12	3,99				
5	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly theo QHC-323)	XCL	3,95				
		B-XCL 01	1,52				
		B-XCL 02	2,24				
		B-XCL 03	0,18				
6	Đất tôn giáo, di tích	TG	0,31				
		B-TG 01	0,06				

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng hầm (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	HS SDD tối đa (lần)
		B-TG 02	0,25				
7	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NT	3,49				
		B-NT 01	1,87				
		B-NT 02	0,62				
		B-NT 03	1,00				
8	Mặt nước	MN	5,21				
		B-MN 01	3,13				
		B-MN 02	0,07				
		B-MN 03	0,43				
		B-MN 04	0,65				
		B-MN 05	0,29				
		B-MN 06	0,65				
9	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>BX</i>	<i>0,68</i>				
		B-BX 01	0,68				
10	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>GT</i>	<i>26,31</i>				
11	<i>Đất giao thông đối ngoại</i>	<i>GTN</i>	<i>0,75</i>				
	Tổng A+B		498,04				

Chú thích:

MĐXD: Mật độ xây dựng;

HS SDD: Hệ số sử dụng đất.

4.4. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu đạt được

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

- Mật độ xây dựng thuần tối đa 70% đối với các lô đất xây dựng công trình ≤ 05 sàn sử dụng; tối đa 60% đối với các lô đất xây dựng công trình > 05 sàn sử dụng (*Mật độ xây dựng tối đa nhà máy, kho tàng sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng nhằm đảm bảo tỷ lệ cây xanh, đường giao thông và các chỉ tiêu quy hoạch khác, tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD*).

- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất công nghiệp (nhà máy): 20%
- Số tầng tối đa: 05 - 09 tầng.
- Hệ số Sử dụng đất tối đa: 3,5 - 5,4 lần.

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 9 tầng

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng hầm (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	HS SĐĐ tối đa (lần)
	Đất khu dịch vụ, công cộng		5,37				
1	Lô khu dịch vụ, công cộng (<i>Bố trí Trụ sở làm việc ANTT; PCCC&CNCH, quy mô 2,5ha</i>)	A-DV 01	3,11	3	9	40	3,6
2	Lô khu dịch vụ, công cộng	B-DV 01	1,37	3	9	40	3,6
3	Lô khu dịch vụ, công cộng	B-DV 02	0,89	3	9	40	3,6

c. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao tối đa: 02 tầng;

- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

4.5. 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: A-DV 01; B-DV 01; B-DV 02).

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

- **Khu dịch vụ:** Khu đất dịch vụ, công cộng được quy hoạch bố trí tại vị trí trung tâm Khu công nghiệp có 02 lối vào chính từ đường nối đường Quốc lộ 37 và đường nối ra Quốc lộ 10. Khu vực này là không gian trung tâm tạo điểm nhấn chính của Khu công nghiệp, có các hạng mục công trình quan trọng như khu công trình hành chính quản lý, khu dịch vụ văn phòng cho thuê, khu triển lãm giới thiệu sản phẩm công nghiệp, khu lưu trú của chuyên gia và các công trình dịch vụ theo quy định của nhà nước, dịch vụ công cộng, tư vấn môi giới hàng hóa, bến bãi, bất động sản. Ngoài ra, bố trí quỹ đất xây dựng Trụ sở làm việc lực lượng ANTT; PCCC&CNCH theo quy định.

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

Khu đất bố trí cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo được xác định cụ thể trong quá trình thu hút đầu tư, đảm bảo theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ.

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

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

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

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

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

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

cách ly trong nhà máy và toàn khu công nghiệp. Tạo bóng mát cho hè đường và phần xe chạy, giảm tiếng ồn, bụi, hơi độc do quá trình sản xuất thải ra, cải thiện khí hậu cho khu vực, tạo cảnh quan đẹp cho đường giao thông nội bộ khu quy hoạch theo yêu cầu về kiến trúc không gian chung cho từng loại hình công trình. Chọn loại cây trồng phải phù hợp với thổ nhưỡng và khí hậu của địa phương. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20% diện tích nhà máy.

- **Không gian cây xanh tập trung, cây xanh cách ly:** Khu cây xanh bao gồm cây xanh, đường dạo, cây xanh khu nhà điều hành, các sân thể thao nhỏ phục vụ nhu cầu của cán bộ, công nhân viên và dân cư lân cận. Khu cây xanh cách ly cây xanh vườn ươm được bố trí bao quanh khu công nghiệp đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

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

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

Mở rộng các tuyến đường tiếp giáp ranh giới khu công nghiệp tuân thủ hướng tuyến và lộ giới theo QHC-323:

- Mở rộng Quốc lộ 37 tiếp giáp phía Nam khu công nghiệp lộ giới 63m.
- Mở rộng Quốc lộ 10 tiếp giáp phía Đông khu công nghiệp lộ giới 63m.
- Hoàn thiện tuyến nối Quốc lộ 10 và Quốc lộ 37 kéo dài tránh thị trấn Vĩnh Bảo, lộ giới 50m.

b. Giao thông trong Khu công nghiệp

Mạng lưới giao thông kết hợp với giao thông đối ngoại tạo thành mạng ô bàn cờ kết nối mọi vị trí chức năng liên thông với các trục đường đối ngoại tiếp giáp khu vực quy hoạch.

- Bố trí các đường chính khu công nghiệp kết với các tuyến giao thông đối ngoại. Đường chính Khu công nghiệp có lộ giới $B=35 \div 50,0m$ (Mặt cắt 1-1).

+ Lộ giới $B=35,0m$ (lòng đường $2 \times 10,5m=21,0m$; hè đường $2 \times 7,0m=14,0m$).

+ Lộ giới $B=40,0m$ (lòng đường $2 \times 10,5m=21,0m$; hè đường $2 \times 7,0m=14,0m$; dải phân cách 5,0m).

+ Lộ giới $B=50,0m$ (lòng đường $2 \times 10,5m=21,0m$; hè đường $2 \times 7,0m=14,0m$; dải phân cách 15,0m).

- Đường khu vực, phân khu vực trong khu công nghiệp: lộ giới $B=20,5 \div 27,0m$ (Mặt cắt 2-2; 3-3).

+ Lộ giới $B=27,0m$ (lòng đường $2 \times 7,5m$; hè đường $2 \times 6,0m$).

+ Lộ giới B=20,5m (lòng đường 10,5m; hè đường 2x5,0m).

- Đường gom trong khu công nghiệp (tiếp giáp Quốc lộ 37, đường nối Quốc lộ 10 và Quốc lộ 37): lộ giới B=12,5+20,0m (Mặt cắt 4-4; 5-5).

+ Lộ giới B=20,0m (lòng đường 10,0m; hè đường 2x5,0m).

+ Lộ giới B=12,5m (lòng đường 7,5m; hè đường 5,0m).

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

- Bãi đỗ xe: Xây dựng 02 bãi đỗ xe tại đảm bảo phục vụ nhu cầu trong khu vực với quy mô mỗi bãi đỗ 0,48-0,68ha.

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

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

Cao độ nền xây dựng: Thiết kế đắp nền cho khu vực công nghiệp lên cao độ từ +2,7m đến +3,5m.

b. Thoát nước mưa

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng.

- Khu vực quy hoạch tiếp giáp với sông tưới tiêu kết hợp Chanh Dương và sông Ba Đồng. Hai tuyến sông này với kích thước lòng sông 20-50m tiêu qua hai cống dưới đê: cống Chanh Chử và cống Ba Đồng ra sông Luộc. Tuyến đê sông Luộc đê cấp 2 hiện bảo vệ tốt cho khu vực sản xuất nông nghiệp.

- Chia khu vực quy hoạch thành 3 tiểu lưu vực tiêu ra các sông giáp ranh sau đó tiêu ra sông Luộc.

+ Lưu vực 1 diện tích khoảng 320ha thoát về cống dưới đê Hà Phương hiện trạng ra sông Luộc.

+ Lưu vực 2 diện tích khoảng 69ha thoát về sông Chanh Diệc.

+ Lưu vực 3 diện tích khoảng 75ha thoát về sông Chanh Diệc.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa đi ngầm trên toàn bộ các trục đường giao thông sau đó tập trung về các tuyến kênh hở tiêu ra sông.

- Toàn bộ cống thoát nước mưa được đặt dưới vỉa hè, sát mép bó vỉa.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: Nguồn từ Nhà máy nước (NMN) thành phố trong giai đoạn đầu; giai đoạn dài hạn đầu tư xây dựng NMN riêng cho KCN giảm áp lực cấp nước của các NMN thành phố. NMN khi xây dựng sẽ đảm bảo đầy đủ các trình tự, các thủ tục pháp luật hiện hành và xin cơ quan các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Công trình đầu mối: Xây dựng NMN cho KCN Trung Lập lấy nguồn nước mặt sông Luộc. NMN với quy mô $18.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, diện tích khoảng 02 ha, giai đoạn đầu có thể kết hợp nguồn từ nhà máy nước Vĩnh Bảo hiện có.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cành cây. Kích thước DN110mm – DN400mm.

- 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 và tận dụng nguồn nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn của khu vực cho mục đích chữa cháy...

+ Đặt các trụ nước chữa cháy trên các đường ống cấp nước có đường kính từ D110 trở lên, khoảng cách giữa các trụ $\leq 150 \text{ m}$ đối với mạng vòng ($\leq 75 \text{ m}$ đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt).

- Bố trí trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh, trật tự, phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ tại ô đất A-DV 01.

- Hành lang bảo vệ nguồn nước và công trình cấp nước tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

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

a. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp điện:

+ Giai đoạn đầu: từ Trạm biến áp 110/35/22kV – (40+63)MVA Vĩnh Bảo.

+ Giai đoạn sau: từ Trạm biến áp 110/22kV – 2x63MVA KCN Trung Lập.

- Tổng nhu cầu công suất phụ tải: khoảng 92 MW.

- Trạm biến áp, trạm cắt:

- Xây dựng 01 trạm 110kV KCN Trung Lập có công suất định hình 2x63MVA.

- Xây dựng các trạm biến áp, công suất từ 250kVA đến 2x1.500kVA cấp nguồn cho khu vực đất dịch vụ, hành chính, công cộng, hạ tầng kỹ thuật và chiếu sáng.

- Xây dựng các trạm cắt cấp nguồn cho các phụ tải.

- Lưới cao áp:

- Lưới 110kV: Xây dựng mới đoạn tuyến 110kV đầu nối chuyển tiếp 1 mạch trên đường dây 110kV từ TBA 220kV Đồng Hoà – Vĩnh Bảo, tiết diện dây AC240, chiều dài khoảng 220m (hai mạch).

- Giữ nguyên lưới 110kV và 220kV hiện trạng, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho đường dây 220KV và 110KV đi trong khu vực quy hoạch.

- 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. Quy hoạch chiếu sáng

- Nguồn cấp: Cấp nguồn cho chiếu sáng khu công nghiệp từ lộ xuất tuyến riêng của các trạm biến áp cấp nguồn cho khu vực đất dịch vụ, hành chính, công cộng, hạ tầng kỹ thuật.

- 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 điện 0,6/1kV-CU/XLPE/PVC 4x6mm² đến 4x16mm².

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-D600 mm.

- Công trình đầu mối (nước thải sau xử lý đạt Quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường): Xây dựng các trạm xử lý nước thải tập trung tại khu vực phía Bắc của Khu công nghiệp, tổng công suất trạm xử lý khoảng 15.500m³/ngđ bao gồm các module xử lý ứng với từng giai đoạn phân đợt đầu tư. Trong đó giai đoạn 1 khoảng 7.500m³/ngđ (bố trí tại ô A-HTKT 02); giai đoạn 2 khoảng 8.000m³/ngđ (bố trí tại ô B-HTKT 01).

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

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

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

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

c. Nghĩa trang, nghĩa địa

Khuyến khích người dân sử dụng hình thức mai táng hiện đại (hỏa táng), tiết kiệm quỹ đất. Trong tương lai khi các nghĩa trang lấp đầy tiến tới đóng cửa, người dân sử dụng nghĩa trang chung theo định hướng của quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đã xác định.

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 đầu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn huyện Vĩnh Bảo.

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

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 Trung Lập, huyện Vĩnh Bảo.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

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

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

- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trung Lập, huyện Vĩnh Bảo được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

- Triển khai thực hiện quy hoạch được duyệt đúng quy định, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng và quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt; đáp ứng các tiêu chí quy hoạch của Khu công nghiệp sinh thái; kết nối đồng bộ giao thông và hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ đầy đủ quy chuẩn và các quy định hiện hành.

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

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

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

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng