

Số: 1279/QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 04 tháng 4 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện  
thuộc cảng biển Hải Phòng**

### BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch.

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải; Quyết định số 173/QĐ-TTg ngày 04/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi một số nội dung về chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012; Quyết định số 323/QĐ-TTg, ngày 30/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến 2040, định hướng đến 2050; Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam

thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 442/QĐ-TTg ngày 22/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 140/QĐ-TTg ngày 16/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển, bến cảng, cầu cảng, bến phao, khu nước, vùng nước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 21/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án xây dựng bến số 7, số 8 khu bến Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng;

Căn cứ các Quyết định của Bộ Giao thông vận tải: số 2973/QĐ-BGTVT ngày 5/8/2014 phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; số 2367/QĐ-BGTVT ngày 29/07/2016 phê duyệt Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển phía Bắc (nhóm 1);

Căn cứ Văn bản số 12229/BGTVT-KHĐT ngày 18/11/2021 của Bộ Giao thông vận tải về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu bến cảng Lạch Huyện trong Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển số 1 giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 1161/QĐ-UBND ngày 28/6/2016 phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Cát Hải thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải; số 17/2023/QĐ-UBND ngày 21/06/2023 ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 335/CHHVN-KHĐT ngày 24/01/2024 của Cục Hàng hải Việt Nam thỏa thuận vị trí, thông số kỹ thuật chi tiết Bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1437768888 ngày 5/5/2023 do Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty Tân cảng Sài Gòn thực hiện Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 5374/QĐ-BQL ngày 06/11/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng;

Căn cứ Biên bản lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng kèm theo các phiếu lấy ý kiến;

Trên cơ sở tham gia ý kiến của các Sở, ban, ngành vào đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng.

Xét đề nghị của Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty Tân cảng Sài Gòn tại Tờ trình số 364/TTr-TCg ngày 06/02/2025 và Văn bản số 1088/TCg-KHĐT ngày 21/03/2025 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng; Phòng Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 69/TTr-QHXD ngày 01/4/2025.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng với những nội dung chủ yếu sau:

#### **1. Tên Đồ án quy hoạch:**

“Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng”.

#### **2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:**

**a. Vị trí:** Vị trí bến số 7, số 8 khu bến Cảng Lạch Huyện, khu vực đảo Cát Hải, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

#### **b. Phạm vi ranh giới:**

- Phía Đông giáp tuyến luồng hàng hải Lạch Huyện;
- Phía Tây giáp đê chắn sóng, chắn cát và tuyến đường sau cảng Lạch Huyện;
- Phía Nam giáp biển Đông (vị trí quy hoạch xây dựng Bến số 9, số 10 khu bến cảng Lạch Huyện);
- Phía Bắc giáp Bến số 5, số 6 khu bến cảng Lạch Huyện.

#### **c. Quy mô:**

Diện tích sử dụng đất bến số 7, số 8: **57,526ha**.

**Ghi chú:** Diện tích sử dụng đất, mặt nước bến số 7, số 8 khoảng 79,86ha (bao gồm cả khu nước đậu tàu và khu nước kết nối với luồng hàng hải khoảng 22,332ha) theo Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 21/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

#### **3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**

**a. Tính chất:**

Bến số 7, số 8 khu bên cảng Lạch Huyện sẽ có chức năng là cảng cửa ngõ kết hợp trung chuyên quốc tế, tiếp nhận tàu container sức chở đến 18.000 Teus; đáp ứng nhu cầu xuất khẩu hàng hóa của khu vực miền Bắc trực tiếp đến thị trường châu Âu, châu Mỹ; hoàn thiện hệ thống kết cấu hạ tầng, khai thác cảng logistics hiệu quả, đạt tiêu chuẩn quốc tế.

**b. Mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch 1/2000 khu vực đảo Cát Hải thuộc khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải;

- Khai thác hiệu quả tiềm năng, lợi thế khu đất, khu nước; Tổ chức các khu chức năng với cơ sở hạ tầng và trang thiết bị khai thác hiện đại, đảm bảo đáp ứng các mục tiêu đầu tư của Dự án; Bảo vệ môi trường sinh thái, giảm thiểu ô nhiễm môi trường hướng tới phát triển bền vững;

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch, xây dựng các chương trình, kế hoạch đầu tư, tổ chức thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

**4. Quy hoạch mặt bằng sử dụng đất:**

- Khu bến container chính: Quy hoạch xây dựng 02 bến container số 7, số 8 dài 900m. Nằm nối tiếp 02 bến container số 5, số 6, gần song song với biên luồng tàu (cách biên luồng hiện hữu khoảng 212m). Bến được thiết kế tiếp nhận tàu container có sức chở đến 18.000 Teus (~200.000 DWT).

- Bến sà lan được xây dựng phía Đông Nam của bến chính, chiều dài 200m, tiếp nhận tàu, sà lan có sức chở đến 160 Teus (~ 3.000 DWT).

- Bến dịch vụ (cập tàu lai dắt, ca nô hoa tiêu, cảng vụ,...) dài 75m, nằm song song với bến chính và vuông góc với bến sà lan.

- Phía sau tuyến bến chính, bố trí hệ thống bãi chứa container.

+ Khu văn phòng điều hành: Bố trí ở gần cổng vào, giáp tuyến đường ngoài cảng nhằm thuận tiện cho các hoạt động giao dịch. Trong khu văn phòng bố trí nhà văn phòng quản lý vận hành cảng, nhà làm việc cho cơ quan quản lý nhà nước, nhà để xe, cây xanh, bãi đỗ xe ngoài trời,...

+ Khu dịch vụ sửa chữa: Bố trí khu vực góc phía Tây Nam của dự án, chức năng cung cấp các dịch vụ bảo dưỡng, sửa chữa vệ sinh vỏ container và thiết bị.

+ Bố trí 02 bãi đỗ xe tập trung trong cảng: Bãi xe BX1 tại vị trí phía Tây Bắc giáp Bến 6, đây là khu bãi cho xe nội bộ cảng đậu để giao ca, chờ làm hàng. Bãi BX2 tại vị trí sau cổng vào, với chức năng chính đậu các xe chờ vào bãi lấy/ trả hàng.

+ Khu hạ tầng kỹ thuật: Bố trí 02 khu vực chính. Khu vực 1 phía Tây (giáp Bến 6) gồm các công trình: Trạm cắt điện số 1, trạm cấp nước, nhà chứa rác,

trạm xử lý nước thải, trạm cung cấp nhiên liệu nội bộ. Khu vực 2 nằm ở phía Đông (giáp bên 9) quy hoạch xây dựng trạm cắt điện số 2.

Cây xanh: Bố trí xung quanh dự án, khu văn phòng, khu hạ tầng kỹ thuật.

**Bảng cơ cấu sử dụng đất**

TT	Loại đất	Đơn vị	Diện tích	Tỷ lệ (%)
1	Đất bến cảng	m <sup>2</sup>	53.688	9,33
2	Đất kho bãi	m <sup>2</sup>	382.791	66,54
3	Đất văn phòng	m <sup>2</sup>	8.700	1,51
4	Đất dịch vụ sửa chữa	m <sup>2</sup>	20.389	3,54
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	m <sup>2</sup>	7.431	1,29
6	Đất cây xanh	m <sup>2</sup>	13.482	2,34
7	Đất giao thông	m <sup>2</sup>	79.792	13,87
8	Đất bãi đậu xe trong cảng	m <sup>2</sup>	8.990	1,56
	<b>Tổng diện tích quy hoạch (khu vực trên bờ)</b>	m <sup>2</sup>	<b>575.263</b>	<b>100,00</b>

*Ghi chú:* Đối với Khu nước trước bến và kết nối với luồng với diện tích 223.321m<sup>2</sup> tuân thủ theo quy hoạch chuyên ngành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

**Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất**

TT	Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
1	CC1	Bến tàu (đến 18.000 Teus)	45.040	7,83	-	-	-
2	CC2	Bến sà lan, bến dịch vụ	8.648	1,50	-	-	-
3	KB1	Kho bãi 1	296.640	51,57	10	3	0,3
4	KB2	Kho bãi 2	22.810	3,97	30	3	0,9
5	KB3	Kho bãi 3	63.341	11,01	30	3	0,9
6	VP	Khu văn phòng	8.700	1,51	60	6	3,6
-	VP1	Nhà văn phòng điều hành	850			6	
-	VP2	Nhà dịch vụ	450			3	
-	VP3	Nhà xe 1	516			2	

TT	Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
-	VP4	Nhà xe 2	192			1	
-	VP5	Nhà xe 3	252			1	
-	VP6	Nhà xe 4	252			1	
-		Sân nội bộ, tiểu cảnh	6.188				
7	DV	Khu dịch vụ sửa chữa	20.389	3,54	60	2	1,2
-	DV1	Xưởng sửa chữa	3.150				
-	DV2	Kho vật tư	860				
-		Sân nội bộ	16.379				
8	HT1	Khu hạ tầng kỹ thuật 1 (trạm bơm, trạm xử lý, ....)	6.185	1,08	60	2	1,2
9	HT2	Khu hạ tầng kỹ thuật 2 (trạm cấp điện,...)	1.246	0,22	60	2	1,2
10		Cây xanh	13.482	2,34	5	1	0,05
11		Đường giao thông	79.792	13,87	-	-	-
12	BX1	Bãi đậu xe trong cảng	4.938	0,86	10	3	0,3
13	BX2	Bãi đậu xe trong cảng	4.052	0,70	10	3	0,3
		<b>Tổng diện tích quy hoạch (khu vực trên bờ)</b>	<b>575.263</b>	<b>100,00</b>			

**Ghi chú:** MĐXD: Mật độ xây dựng thuần lô đất

SDD: Sử dụng đất

### 5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Điểm nhấn kiến trúc cảnh quan của Cảng là các bến cảng container cho tàu trọng tải lớn có thiết bị bốc xếp STS hiện đại hoặc các cần trục đa năng công suất lớn, kích thước lớn, kiểu dáng thanh gọn, tạo ấn tượng về thẩm mỹ chung.

- Các tòa nhà văn phòng, dịch vụ được xây dựng có tính thẩm mỹ cao, hiện đại. Sử dụng các vật liệu mới, thân thiện môi trường. Các công trình kho xưởng do sẽ sử dụng nhiều tôn mạ màu kết hợp kính lấy sáng nên cần lựa chọn màu sơn sẫm màu, có tính công nghiệp như xanh lam, xanh lục đậm.

- Bố trí cây xanh bao quanh dự án và nội bộ khu văn phòng để tạo cảnh quan thân thiện với môi trường.

- Bố trí khu bãi khai thác chính nằm ngay sau tuyến bến, bao quanh là trục giao thông. Không gian giữa bãi và đường giao thông được thiết kế dạng mở, không bị ngăn cách để phù hợp công nghệ khai thác và tăng tính cơ động khi sử dụng.

- Các công trình khu dịch vụ sửa chữa, công trình hạ tầng kỹ thuật là các công trình vừa và nhỏ, mang tính phụ trợ, có các kiến trúc hài hòa, đề cao tính thuận tiện trong việc sử dụng, khai thác. Các cụm công trình liên kết với nhau bằng các không gian mở, đảm bảo sự linh hoạt khi vận hành.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Giao thông:**

#### ***a. Giao thông nội bộ:***

Sơ đồ các tuyến giao thông trong cảng như sau:

- Các tuyến đường bao quanh khu bãi chứa hàng có bề rộng 24m, 06 làn xe.

- Các tuyến đường giao thông đều được tổ chức vận hành theo hai chiều, không có dải phân cách cứng ở giữa để tăng tính cơ động khi khai thác.

- Việc di chuyển của xe trong các line xếp container cần đảm bảo theo nguyên tắc một chiều, áp dụng cả với các line xếp container lạnh.

#### ***b. Giao thông đối ngoại:***

Kết nối dự án với đường sau cảng qua 02 cổng cảng. Bố trí riêng cho khu vực cổng xe vào và khu vực cổng xe ra nhằm giảm thiểu xung đột giao thông. Tại cổng bố trí công nghệ nhận diện tự động OCR, giúp nhận diện xe và container không dừng, giảm thời gian xe dừng chờ tại cổng cảng, giúp giảm ùn tắc tại cổng.

Giao thông đối ngoại: Giao thông kết nối từ cảng tới mạng giao thông Quốc gia thông qua đường ô tô Tân Vũ - Lạch Huyện, cổng cảng được kết nối trực tiếp với tuyến đường Tân Vũ – Lạch Huyện.

#### ***c. Giao thông đường thủy:***

Tuyến luồng hàng hải Hải Phòng - đoạn Lạch Huyện đã được nạo vét với chuẩn tắc thiết kế B=160m, cao trình đáy luồng: -14m (*cao độ Hải đồ*); Trong tương lai quy hoạch nâng cấp với chuẩn tắc: Bề rộng B=300m, cao trình đáy luồng -16÷-17m (*cao độ Hải đồ*) đảm bảo tiếp nhận cỡ tàu đến 18.000 Teus (Tương đương 200.000 DWT) với tải trọng, thông số kỹ thuật phù hợp với kết cấu hạ tầng liên quan và đáp ứng các yêu cầu về an toàn.

### **6.2. San nền và thoát nước mưa:**

#### ***a. Chuẩn bị kỹ thuật san nền:***

Cao độ nền hoàn thiện trung bình +5,50m (*cao độ Hải đồ*).

### ***b. Thoát nước mưa:***

Nước mưa khu vực trong cảng được thoát theo hình thức tự chảy về các mương thu nước sau đó thoát theo các tuyến cống thoát dọc tuyến đường trục chính với kích thước D600 đến công hộp BxH=1,8x1,8m, thoát ra biển qua tường chắn đất sau cầu cảng. Cuối các tuyến cống thoát nước bố trí các bể lắng để lắng cặn trước khi thoát nước ra biển. Dọc theo tuyến cống thoát bố trí hệ thống các hố ga thu nước đặt cách nhau 30÷50m để thu nước mặt trên đường.

### **6.3. Cấp nước, phòng cháy chữa cháy (PCCC)**

Nguồn nước cấp từ hệ thống mạng chung trong khu vực đảo Cát Hải, cấp đến hàng rào cảng.

Nước từ nguồn cấp của khu vực được cấp trực tiếp cho các nơi tiêu thụ của cảng trong trường hợp nguồn cấp đủ áp lực và cấp vào bể chứa để dự trữ. Trong trường hợp nguồn cấp không đủ áp lực để cấp trực tiếp cho các nơi tiêu thụ hoặc khi cần thiết, nước sẽ được cấp từ bể dự trữ cho các nơi tiêu thụ thông qua hệ thống máy bơm đặt tại trạm bơm. Đường ống cấp nước sinh hoạt sử dụng loại HDPE DN125, đường ống cấp nước PCCC sử dụng loại HDPE DN180 đi trong hào công nghệ và chôn ngầm.

Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà được thiết kế đảm bảo chữa cháy trong giờ dùng nước max với 01 đám cháy xảy ra, lưu lượng 100 l/s. Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính; các trụ cứu hỏa được bố trí trên mạng đường ống cấp nước với khoảng cách giữa hai trụ tối đa là 150m.

### **6.4. Cấp điện và chiếu sáng công cộng**

Nguồn cấp điện cho bến Cảng dự kiến được đấu nối từ Tủ trạm biến áp 110kV trong khu vực. Tổng nhu cầu sử dụng điện của dự án khoảng 37,2 MVA.

Xây dựng 02 trạm cắt trong 2 khu hạ tầng kỹ thuật (HTKT) của cảng với nhiệm vụ đảm bảo cung cấp điện 22kV liên tục 24/24h cho cảng.

Xây dựng mới hệ thống cáp ngầm trung thế cấp điện từ các trạm cắt cấp điện cho các trạm biến áp và một số thiết bị nâng hạ (sử dụng điện trung thế). Hệ thống cáp ngầm hạ thế cấp điện từ trạm biến áp đến các phụ tải.

Hệ thống chiếu sáng đường bãi dùng cột chiếu sáng nâng hạ cao 30÷40m, trên đỉnh cột lắp hệ thống giàn đèn pha cho phép lắp 8÷12 bộ đèn chiếu sáng.

### **6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc**

Đầu tư xây dựng hệ thống thông tin liên lạc nhằm đáp ứng các nhu cầu về hoạt động và trao đổi số liệu, thông tin lớn trong hoạt động điều hành khai thác cảng.

Đảm bảo tính an ninh, ổn định, bảo mật tốt đối với các dịch vụ và dữ liệu quan trọng chạy trong mạng. Hệ thống phải có tính dự phòng, đáp ứng được khi có sự cố về truyền thông và thiết bị xảy ra.

Có khả năng quản lý và theo dõi để đảm bảo chắc chắn sự hoạt động tin cậy và tính sẵn sàng của hệ thống. Dễ dàng trong việc quản lý và mở rộng trong tương lai.

## **6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

Hệ thống thu gom toàn bộ nước thải phát sinh của: Khu văn phòng; Xưởng sửa chữa; Khu rửa vỏ container và thiết bị; Trạm nhiên liệu nội bộ; Nhà nghỉ, ăn ca; Nhà rác về bể XLNT tập trung. Sử dụng ống thu gom HPDE D110 chôn ngầm dẫn về trạm xử lý.

Nước sau xử lý được dẫn từ bể XLNT tập trung (250 m<sup>3</sup>/ngđ) ra tới điểm xả. Sử dụng ống thoát HPDE D200 chôn ngầm dẫn ra điểm xả.

Chất lượng nước thải sau khi xử lý thỏa mãn các yêu cầu của QCVN 14:2008/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt” và QCVN 40:2011/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp”, đảm bảo các chỉ tiêu đạt cột B sau đó thải ra hệ thống thoát nước chung của cảng và đổ ra biển.

## **7. Đánh giá môi trường chiến lược**

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược được quy định theo hồ sơ quy hoạch. Trong quá trình đầu tư xây dựng cần tuân thủ các quy định của pháp luật môi trường theo quy định.

**Điều 2.** Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Quy hoạch và Xây dựng phối hợp với Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty Tân cảng Sài Gòn và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng theo quy định.

- Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty Tân cảng Sài Gòn và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong đồ án quy hoạch; đảm bảo nghiên cứu đúng chỉ giới khu đất, tuân thủ các quy định hiện hành về quy hoạch, xây dựng và các quy định khác theo pháp luật hiện hành.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty Tân cảng Sài Gòn có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng xem xét, giải quyết theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Trưởng các Phòng: Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty Tân cảng Sài Gòn và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- UBND h.Cát Hải;
- TB, các PTB;
- Lưu VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Quang Minh**

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

### Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1279 /QĐ-BQL ngày 04 / 4 /2025 của  
Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)*

---

## Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1.** Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện.

**1.** Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số 1279 /QĐ-BQL ngày 04/ 4 /2025 quy định việc sử dụng đất, xây dựng công trình kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan và môi trường, khai thác và sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch; quy định cụ thể trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, đơn vị liên quan.

**2.** Quy định chung về đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và các hoạt động khác trong phạm vi ranh giới quy hoạch có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định này.

**3.** Ngoài những nội dung theo quy định này, việc quản lý theo đồ án quy hoạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của nhà nước có liên quan.

**4.** Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**5.** Phòng Quy hoạch và Xây dựng và các phòng, ban của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng căn cứ theo chức năng nhiệm vụ thực hiện quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng đã được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

**Điều 2.** Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch.

- Phạm vi ranh giới dự án tiếp giáp các khu vực như sau:

+ Phía Đông giáp tuyến luồng hàng hải Lạch Huyện;

+ Phía Tây giáp đê chắn sóng, chắn cát và tuyến đường sau cảng Lạch Huyện;

+ Phía Nam giáp biển Đông (vị trí quy hoạch xây dựng Bến số 9, số 10 khu bến cảng Lạch Huyện);

+ Phía Bắc giáp Bến số 5, số 6 khu bến cảng Lạch Huyện.

- Quy mô:

Diện tích sử dụng đất bến số 7, số 8: **57,526ha**.

**Ghi chú:** Diện tích sử dụng đất, mặt nước bến số 7, số 8 khoảng 79,86ha (bao gồm cả khu nước đậu tàu và khu nước kết nối với luồng hàng hải khoảng 22,332ha) theo Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 21/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

**Điều 3.** Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ nền, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện): Xây dựng đồng bộ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng đã được Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1279 /QĐ-BQL ngày 04/ 4 /2025, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

## Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 4.** Quy định về vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất.

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Bến tàu	CC1	45.040
2	Bến sà lan, bến dịch vụ	CC2	8.648
3	Kho bãi 1	KB1	296.640
4	Kho bãi 2	KB2	22.810
5	Kho bãi 3	KB3	63.341
6	Khu văn phòng	VP	8.700
-	<i>Nhà văn phòng điều hành</i>	<i>VP1</i>	<i>850</i>
-	<i>Nhà dịch vụ</i>	<i>VP2</i>	<i>450</i>
-	<i>Nhà xe 1</i>	<i>VP3</i>	<i>516</i>
-	<i>Nhà xe 2</i>	<i>VP4</i>	<i>192</i>
-	<i>Nhà xe 3</i>	<i>VP5</i>	<i>252</i>
-	<i>Nhà xe 4</i>	<i>VP6</i>	<i>252</i>
-	<i>Sân nội bộ, tiểu cảnh</i>		<i>6.188</i>
7	Khu dịch vụ sửa chữa	DV	20.389
-	<i>Xưởng sửa chữa</i>	<i>DV1</i>	<i>3.150</i>

<b>TT</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>	<b>Kí hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>
-	<i>Kho vật tư</i>	<i>DV2</i>	860
-	<i>Sân nội bộ</i>		16.379
8	Khu hạ tầng kỹ thuật 1 (trạm bơm, trạm xử lý, ....)	HT1	6.185
9	Khu hạ tầng kỹ thuật 2 (trạm cấp điện,...)	HT2	1.246
10	Cây xanh		13.482
11	Đường giao thông		79.792
12	Bãi đậu xe trong cảng	BX1	4.938
13	Bãi đậu xe trong cảng	BX2	4.052

**Điều 5.** Quy định chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng.

<b>TT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>MĐXDTĐ (%)</b>	<b>TCTĐ (tầng)</b>	<b>HSSĐDTĐ (lần)</b>	<b>CÓT XÂY DỰNG</b>
1	Bến tàu	-	-	-	≥5,5m
2	Bến sà lan, bến dịch vụ	-	-	-	≥5,5m
3	Kho bãi 1	10	3	0,3	≥5,5m
4	Kho bãi 2	30	3	0,9	≥5,5m
5	Kho bãi 3	30	3	0,9	≥5,5m
6	Khu văn phòng	60	6	3,6	≥5,5m
-	<i>Nhà văn phòng điều hành</i>		6		
-	<i>Nhà dịch vụ</i>		3		
-	<i>Nhà xe 1</i>		2		
-	<i>Nhà xe 2</i>		1		
-	<i>Nhà xe 3</i>		1		
-	<i>Nhà xe 4</i>		1		
-	<i>Sân nội bộ, tiểu cảnh</i>				
7	Khu dịch vụ sửa chữa	60	2	1,2	≥5,5m
-	<i>Xưởng sửa chữa</i>		2		
-	<i>Kho vật tư</i>		2		
-	<i>Sân nội bộ</i>				

TT	LOẠI ĐẤT	MĐXĐTĐ (%)	TCTĐ (tầng)	HSSĐĐTĐ (lần)	CỘT XÂY DỰNG
8	Khu hạ tầng kỹ thuật 1 (trạm bơm, trạm xử lý, ....)	60	2	1,2	≥5,5m
9	Khu hạ tầng kỹ thuật 2 (trạm cấp điện,...)	60	2	1,2	≥5,5m
10	Cây xanh	5	1	0,05	≥5,5m
11	Đường giao thông	-	-	-	≥5,5m
12	Bãi đậu xe trong cảng	10	3	0,3	≥5,5m
13	Bãi đậu xe trong cảng	10	3	0,3	≥5,5m

**Ghi chú:** MĐXĐTĐ: Mật độ xây dựng thuần tối đa

TCTĐ: Tầng cao tối đa.

HSSĐĐTĐ: Hệ số sử dụng đất tối đa.

**Điều 6.** Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan.

### 1. Mỹ quan đô thị

- Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ và các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức không phù hợp điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

- Màu sắc công trình: Không sử dụng màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, không sử dụng quá nhiều màu trên một công trình hoặc trang trí chi tiết rườm rà.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo trong các công trình nhà dịch vụ như: Máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời,

- Khuyến khích trồng hoa, cây xanh trong khuôn viên khu đất văn phòng.

### 2. Mối liên hệ với các công trình lân cận

- Không bộ phận nào của các công trình, kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất vượt quá ranh giới sử dụng đất.

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại trực tiếp ra môi trường xung quanh khi không có biện pháp xử lý.

**Điều 7.** Quy định về chiều cao, cốt sàn và tầng 1, hình thức kiến trúc, hàng rào, vật liệu xây dựng công trình.

- Khu vực văn phòng:

+ Tầng cao tối đa: 6 tầng.

+ Cao độ nền tầng 1 so với cốt sàn: Từ 0m đến 1,0m.

- + Chiều cao tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau.
- Khu đất dịch vụ sửa chữa:
- + Tầng cao tối đa: 2 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân: Từ 0m đến 1,0m.
- + Chiều cao tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau.
- Khu đất hạ tầng kỹ thuật:
- + Tầng cao tối đa: 2 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân: Từ 0m đến 0,5m.
- + Chiều cao tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau.
- Khu đất đậu xe trong cảng:
- + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 so với cốt sân: Từ 0m đến 0,5m.
- + Chiều cao tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, đơn giản, đặc trưng nhà công nghiệp.
- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu hiện đại, hài hoà cảnh quan xung quanh; không sử dụng kính gây phản quang ảnh hưởng đến công trình lân cận và tầm nhìn giao thông.

**Điều 8.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

**1.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

Căn cứ QCVN 01/2021, quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đảo Cát Hải đã được phê duyệt: quy định chỉ giới xây dựng công trình chính tiếp giáp đường giao thông (đường Tân Vũ – Lạch Huyện) là 5,0m, được thể hiện cụ thể trong Bản vẽ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo.

**2.** Quy định về yêu cầu 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.

- 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.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

**Điều 9.** Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm:

**1. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị:**

TT	Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
<b>I</b>	<b>Khoảng cách theo chiều ngang (m)</b>					
1	Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
6	Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1
<b>II</b>	<b>Khoảng cách theo chiều đứng (m)</b>					
1	Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

**2. Hành lang an toàn lưới điện theo Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/03/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực:**

- Hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện 110kV trên không:

+ Chiều dài hành lang được tính từ vị trí đường dây ra khỏi ranh giới bảo vệ của trạm này đến vị trí đường dây đi vào ranh giới bảo vệ của trạm kế tiếp;

+ Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh là 4,0m.

**Điều 10.** Yêu cầu, biện pháp 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.

- Đảm bảo hành lang cách ly, đảm bảo diện tích cây xanh nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn phát sinh từ giao thông.
- 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 11.** Kế hoạch tổ chức thực hiện:

Giao phòng Quy hoạch và Xây dựng và các phòng ban liên quan căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng và quy định quản lý đã được phê duyệt để hướng dẫn thực hiện, kiểm tra, giám sát thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt triển khai theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 12.** Hiệu lực và điều khoản thi hành:

Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định và Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng bến số 7, số 8 khu bến cảng Lạch Huyện thuộc cảng biển Hải Phòng được ban hành.

Các tổ chức và cá nhân vi phạm Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.