UỶ BAN NHÂN DÂN **HUYỆN KIM THÀNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2616 /QĐ-UBND	*Kim Thành, ngày 16 tháng 10 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

V/v Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Kim Thành, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương

UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính Phủ về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 58/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư 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 15/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương v/v Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương; Quyết định số 28/2023/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Hải Dương v/v Sửa đổi, bổ sung Điều 4 của Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết

định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 2788/QĐ-UBND ngày 23/9/2021 của UBND tỉnh Hải Dương v/v Phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh Hải Dương v/v Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 103 /TTr-KT&HT ngày 16 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt phương án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Kim Thành, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương với các nội dung như sau:

I. Hồ sơ:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Kim Thành, huyện Kim Thành, Tỉnh Hải Dương - tỷ lệ 1/500.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Coma18.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Đầu tư và Thương Mại Hoàng Phát Hà Nội.

4. Hồ sơ: Gồm bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và các văn bản liên quan kèm theo.

II. Nội dung quy hoạch:

1. Vị trí, ranh giới và phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch:

a. Vị trí: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc địa phận hành chính 03 xã là xã Thượng Vũ, xã Cổ Dũng và xã Tuấn Hưng (nay là xã Tuấn Việt), Huyện Kim Thành, Tỉnh Hải Dương.

b. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

Khu vực lập quy hoạch có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất canh tác xã Thượng Vũ và xã Tuấn Việt;
- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 5;
- Phía Tây giáp đất canh tác xã Cổ Dũng và xã Thượng Vũ;
- Phía Đông giáp đất canh tác và khu dân cư xã Tuấn Việt.

c. Tổng diện tích đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 182,41ha cụ thể như sau:

- Diện tích đất lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết: 164,98 ha, trong đó:

+ Diện tích thuộc xã Thượng Vũ: 63,61ha;

+ Diện tích thuộc xã Cổ Dũng: 39,55ha;

+ Diện tích thuộc xã Tuấn Việt : 61,82ha.

- Diện tích đất hạ tầng khớp nối: 17,43 ha, trong đó:

+ Diện tích thuộc xã Thượng Vũ: 5,20ha;

+ Diện tích thuộc xã Cổ Dũng: 9,42ha;

+ Diện tích thuộc xã Tuấn Việt : 0,51ha.

2. Tính chất:

Là Khu công nghiệp (KCN) có công nghệ hiện đại, tiên tiến, thân thiện với môi trường; Là khu công nghiệp tập trung, đa ngành, có hệ thống công trình xã hội công cộng tiện ích (gồm cơ sở lưu trú, thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao, y tế, công viên cây xanh phục vụ cho công nhân, người lao động trong KCN), hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại nhằm thu hút đầu tư trong và ngoài nước; bao gồm các lĩnh vực ngành nghề sản xuất như:

- Các ngành công nghiệp công nghệ cao, công nghệ sạch;

- Công nghiệp điện tử - công nghệ thông tin;

- Công nghiệp hàng gia dụng;

- Công nghiệp chế biến – chế tạo;

- Công nghiệp chế tạo máy, cơ khí chính xác;

- Công nghiệp hàng gia dụng, may mặc;

- Công nghiệp thực phẩm;

- Kho tàng, bến bãi, dv logistics....

3. Nội dung điều chỉnh phương án quy hoạch chính:

3.1. Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Phương án điều chỉnh quy hoạch đã cơ bản dựa trên việc kế thừa kết quả phương án quy hoạch đã được duyệt, đạt được ưu điểm hơn so với phương án quy hoạch được duyệt. Trong đó thể hiện rõ ở việc làm tăng giá trị quỹ đất trong khu công nghiệp. Cụ thể :

+ Tăng quỹ đất điều hành, dịch vụ (khoảng 6,01ha) để bố trí các công trình dịch vụ công cộng phục vụ nhu cầu của lao động trong khu công nghiệp, tuân thủ đúng như trong Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ.

+ Tăng tỷ lệ đất giao thông (khoảng 5,97ha) nhằm đảm bảo tối ưu cho hạ tầng giao thông khu công nghiệp.

+ Tăng tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước (khoảng 2,12ha) giúp tăng giá trị về môi trường sinh thái trong khu công nghiệp.

- Phương án điều chỉnh quy hoạch đã bám sát về tính định hướng tổng thể của quy hoạch vùng, quy hoạch sử dụng đất và cập nhật đúng, kịp thời các dự án quan trọng của Tỉnh Hải Dương tạo tiền đề cho sự kết nối đồng bộ về quy hoạch không gian tổng thể toàn khu vực.

BẢNG SO SÁNH TỔNG HỢP CƠ CẤU

Stt	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chênh lệch (ha)
		Theo QĐ phê duyệt số 3235/QĐ-UBND ngày 25/11/2010		Phương án điều chỉnh 2024		
	Tổng diện tích lập điều chỉnh quy hoạch	**164,9803**	**100,00**	**164,9803**	**100,00**	
1	Đất xây dựng các nhà máy công nghiệp, kho tàng	123,7454	75,01	107,1924	64,97	-16,5530
2	Đất trung tâm điều hành, dịch vụ khu công nghiệp	1,8319	1,11	7,8490	4,76	6,0171
3	Đất an ninh (Trụ sở ANTT+PCCC)			2,5032	1,52	2,5032
4	Đất giao thông	17,6894	10,72	23,6640	14,34	5,9746
5	Đất cây xanh mặt nước, hành lang đường điện	20,0124	12,13	22,1344	13,42	2,1220
6	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,7012	1,03	1,6373	0,99	-0,0639

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SAU ĐIỀU CHỈNH

Stt	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	**Diện tích nghiên cứu quy hoạch**	**182,41**	
B	**Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch**	**164,98**	**100,00**
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	107,19	64,97
2	Đất khu điều hành và dịch vụ	7,85	4,76
3	Đất an ninh (Trụ sở ANTT+PCCC)	2,50	1,52
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1,64	0,99
5	Đất cây xanh, kênh mương, mặt nước	22,13	13,42
	Đất cây xanh	16,86	10,22
	Hồ nước	1,42	0,86
	Kênh nước	3,85	2,33
6	Đất giao thông	23,66	14,34
	Đất đường giao thông	23,66	14,34
C	**Diện tích đất hạ tầng khớp nối ngoài phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch**	**17,43**	
	Đất đường giao thông	11,29	
	Kênh nước	2,25	

3.2. Kiểm soát tầng cao, không gian ngầm, khoảng lùi công trình:

- Nhà xưởng, nhà máy kho tàng : Phù hợp theo tiêu chuẩn thiết kế nhà xưởng trong khu công nghiệp. Tầng cao dự kiến 1-3 tầng.

- Công trình nhà điều hành- dịch vụ:

+ Tầng 1: cao 3,9m;

+ Tầng 2,3,4,5: cao 3,6m;

+ Tầng mái, áp mái: Tùy theo hình thức kiến trúc, nhưng chiều cao tối đa không quá 2 lần chiều cao tầng liền kề;

(Chiều cao này không bao gồm chiều cao phòng kỹ thuật thang máy nếu có lắp đặt cho công trình)

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Tối đa cao 1 tầng.

- Khoảng lùi công trình được xác định dựa vào kích thước của từng ô đất trong quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, chỉ giới các tuyến đường giao thông và quy định trong các văn bản về Quy hoạch đô thị.

+ Đất dịch vụ: Chỉ giới xây dựng trước nhà lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Các công trình nhà xưởng lùi tối thiểu 6,5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Các vị trí tiếp giáp ô đất khác, ô đất cây xanh, khu vực kênh lùi tối thiểu 0-4,5m tùy từng vị trí.

4. Nội dung điều chỉnh phương án hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ nền xây dựng tối thiểu: Hxdmin ≥2,50m.

b) Giao thông:

- Đường chính (MC A-A): Trục giao thông chính kết nối khu công nghiệp với các khu vực ngoại vi ở phía Bắc và phía Nam của dự án và Quốc lộ 5A ở phía Nam. Hướng tuyến theo hướng Bắc Nam, lộ giới 60m.

- Đường chính (MC 1-1): Trục giao thông chính kết nối khu công nghiệp với các khu vực ngoại vi ở phía Đông và phía Tây của dự án. Hướng tuyến theo hướng Đông Tây, lộ giới 56m.

- Các tuyến giao thông nội bộ thiết kế đảm bảo kết nối trực đến từng lô, từng công trình chức năng. Cơ cấu mặt cắt ngang thay đổi từ 10,0m đến 25,5m.

- Các tuyến đường giao thông trong khu công nghiệp (bao gồm giao thông đối ngoại, giao thông nội bộ) được sử dụng chung phục vụ cho các nhà đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp (trong trường hợp có trên 02 nhà đầu tư thực hiện dự án hạ tầng Khu công nghiệp trở lên) và nhân dân, địa phương, doanh nghiệp lân cận. Thực hiện đấu nối giao thông với các tuyến đường hiện hữu của các khu dân cư xung quanh Khu công nghiệp, phục vụ nhu cầu đi lại của nhân dân.

c) Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mặt, nước thải riêng biệt.

- Hướng thoát nước chính: Thoát theo địa hình, từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây về hệ thống kênh mương trong và ngoài Khu công nghiệp, qua các cống và trạm bơm tiêu Việt Hưng thoát ra sông Kinh Môn.

- Hệ thống thoát nước mưa bằng hệ thống cống tròn BTCT D600-D1500, kết hợp cống hộp để thoát nước mặt.

- Cải tạo, nâng cấp, hoàn trả hệ thống kênh mương chạy giữa Khu công nghiệp phục vụ nhu cầu tiêu thoát nước chung. Quy mô, kích thước tuyến kênh hoàn trả được xác định cụ thể theo thỏa thuận, thống nhất của cơ quan quản lý có thẩm quyền. Nhà đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp có trách nhiệm phối hợpvới các cơ quan quản lý thủy lợi có thẩm quyền để quản lý, vận hành và duy tu các tuyến kênh mương hoàn trả trong phạm vi Khu công nghiệp.

- Bố trí hệ thống cống, rãnh thu gom thoát nước trong phạm vi các dải cây xanh cách ly có ranh giới giáp các khu dân cư để thoát nước cho các khu dân cư hiện trạng.

- Hướng thoát nước, vị trí cống, kích thước cống trên bản đồ quy hoạch có tính chất định hướng, được xác định cụ thể ở các bước lập quy hoạch chi tiết (nếu có), lập dự án đầu tư xây dựng (báo cáo nghiên cứu khả thi) hoặc thiết kế xây dựng đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan và thực tế triển khai.

d) Thoát nước thải, rác thải, vệ sinh môi trường:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải cho khu công nghiệp dự kiến 4.400 (m3/ngđ). Bố trí 01 trạm xử lý nước thải. Công suất cụ thể của các trạm xử lý nước thải sẽ được xác định trong bước lập dự án đầu tư và theo công suất theo đánh giá tác động môi trường Khu công nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nước thải từ các nhà máy, kho tàng, khu điều hành, dịch vụ, lưu trú được thu gom về khu xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp để xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn về môi trường trước khi xả thải ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải được thu gom từ hệ thống cống và dẫn vào nhà máy xử lý nước thải bằng đường ống có đường kính từ DN300 đến DN400. Hướng thoát nước, vị trí cống, kích thước cống trên bản đồ quy hoạch có tính chất định hướng, được xác định cụ thể ở các bước lập quy hoạch chi tiết (nếu có), lập dự án đầu tư xây dựng (báo cáo nghiên cứu khả thi) hoặc thiết kế xây dựng đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan và thực tế triển khai.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt được vận chuyển đến điểm tập kết tại các lô đất hạ tầng kỹ thuật và được chuyển đi trong ngày đến khu xử lý rác của huyện. Rác thải (chất thải rắn) trong quá trình sản xuất được xử lý theo thỏa thuận, hợp đồng với đơn vị xử lý chất thải theo quy định.

e) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước dự kiến của khu công nghiệp khoảng 5.897m3/ngđ, khi có cháy nhu cầu công suất tiêu thụ nước là 8057 m3/ngđ (Công suất cấp nước có thể điều chỉnh, được xác định theo nhu cầu dùng nước của các dự án thứ cấp).

- Nguồn nước: lấy từ đường hệ thống cấp nước trong khu vực theo quy

hoạch xây dựng vùng huyện Kim Thành được phê duyệt (trên cơ sở thỏa thuận với các đơn vị cung cấp nước sạch).

- Ống cấp nước có đường kính DN110 đến DN250. Trên các tuyến ống cấp nước có bố trí họng cứu hoả với khoảng cách 120m-150m/trụ.

- Cấp phòng cháy chữa cháy: Bể chứa nước Phòng cháy chữa cháy kết hợp cấp nước Khu công nghiệp có dung tích khoảng 5.000m3 bố trí tại các lô đất hạ tầng kỹ thuật.

f) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện được lấy từ đường dây 35kV chạy qua khu vực dự án.

- Lưới điện trung thế 22kV lấy từ lưới 35kV được đi ngầm dọc theo vỉa hè giao thông nội bộ Khu công nghiệp. Sử dụng cáp ngầm phù hợp, đảm bảo cấp điện cho các phụ tải trong KCN (Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC). Lưới điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm, được cấp điện từ các trạm biến áp chuyên dùng.

- Bố trí các TBA cấp điện cho khu điều hành dịch vụ, đất hạ tầng kỹ thuật và cấp điện chiếu sáng. Quy mô công suất các trạm trong các lô đất được tính toán cụ thể ở bước lập dự án đầu tư (báo cáo nghiên cứu khả thi), thiết kế cơ sở trên cơ sở thỏa thuận, thống nhất với đơn vị cấp điện.

- Thực hiện di chuyển, hoàn trả nguyên trạng đường điện 35kV hiện có đi ngầm và lên phần vỉa hè hoặc dải phân cách của đường giao thông (chi tiết thực hiện theo phương án được cơ quan, đơn vị quản lý có thẩm quyền thỏa thuận, thống nhất ở các bước tiếp theo).

- Thông tin liên lạc: Đầu tư xây dựng mới hệ thống thông tin liên lạc hoàn chỉnh. Các tuyến cống bể và cáp sẽ được đi ngầm.

g) Giải pháp bảo vệ môi trường:

Các dự án đầu tư xây dựng trong quy hoạch phân khu khi được triển khai xây dựng sẽ được thực hiện đánh giá môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường, đảm bảo thực hiện đầy đủ các biện pháp bảo vệ an toàn môi trường theo quy định.

5. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch được phê duyệt kèm theo.

6. Tổ chức thực hiện:

Giao chủ đầu tư là Công ty cổ phần Coma18:

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch tỉnh Hải Dương tại địa chỉ

http://quyhoach.haiduong.gov.vn.

- Nộp sản phẩm thông tin, dữ liệu đo đạc và bản đồ địa hình, bản đồ quy hoạch về Sở Tài nguyên và Môi trường (trực tiếp tại Trung tâm Công nghệ Thông tin) để quản lý, lưu trữ, khai thác sử dụng theo quy định, để cập nhật, lưu trữ vào hệ thống ArcGIS để phục vụ cập nhật cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia.

- Tổ chức triển khai cắm mốc giới và quản lý xây dựng theo quy hoạch đảm bảo đúng quy định; Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch.

- Xác định, đề xuất (hoặc phối hợp đề xuất) các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch; khi đề xuất thực hiện các dự án đầu tư, đầu tư xây dựng có trách nhiệm xác định ranh giới và quy mô các dự án, phạm vi đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Đề xuất các giải pháp thực hiện cải tạo, mở rộng các tuyến đường giao thông trong các khu dân hiện hữu lân cận Khu công nghiệp đảm bảo kết nối phục vụ nhu cầu đi lại thuận tiện của nhân dân, đảm bảo an toàn.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương bàn giao hồ sơ quy hoạch điều chỉnh để quản lý theo quy định.

Điều 2. Giao cho Công ty cổ phần Coma18 phối hợp cùng đơn vị tư vấn Công ty TNHH Đầu tư và Thương Mại Hoàng Phát Hà Nội phối hợp với UBND xã Tuấn Việt, UBND xã Thượng Vũ, UBND xã Cổ Dũng công bố quy hoạch điều chỉnh cho các đơn vị, cá nhân liên quan biết để thực hiện, chỉ đạo xây dựng theo đúng điều chỉnh quy hoạch được duyệt và quản lý quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc nhà nước huyện; Thủ trưởng các cơ quan liên quan; Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Tuấn Việt, Thượng Vũ, Cổ Dũng và Công ty cổ phần Coma18 căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Thường trực Huyện uỷ;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu VT, KT&HT (…b).

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Phạm Quang Hưng

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 156/ĐT Quyển số: Chứng thực bản sao điện tử - SCTĐT/2025-SCTĐT/BS
Ngày 5 tháng 3 năm 2025



QR tra cứu, xác thực tài liệu đã được chứng thực điện tử