

Phụ lục
NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH
PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP KIM THÀNH 2,
HUYỆN KIM THÀNH, TỶ LỆ 1/2000

*(Kèm theo Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2024
của Hội đồng nhân dân tỉnh)*

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Kim Thành 2, huyện Kim Thành, tỷ lệ 1/2000.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô nghiên cứu quy hoạch

a) Vị trí, ranh giới:

Thuộc địa phận xã Đại Đức và xã Tam Kỳ, huyện Kim Thành. Ranh giới tiếp giáp, như sau:

- Phía Bắc giáp QL17B, các khu dân cư xã Đại Đức, xã Tam Kỳ;
- Phía Nam giáp đường đê sông Lạch Tray, khu dân cư xã Tam Kỳ;
- Phía Đông giáp ranh giới xã An Hoà (*Thành phố Hải Phòng*);
- Phía Tây giáp các khu dân cư xã Đại Đức và đất canh tác xã Liên Hoà.

b) Quy mô diện tích:

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch Khu công nghiệp 509,13ha; Trong đó:

- Diện tích quy hoạch Khu công nghiệp: 437,24ha;
- Diện tích nghiên cứu quy hoạch khóm nối hạ tầng, khu dân cư lân cận: 71,89ha.

3. Tính chất

- Là Khu công nghiệp hỗ trợ, chuyên sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ và cung ứng dịch vụ cho sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ, thu hút các dự án đầu tư sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ có giá trị gia tăng cao theo quy định của pháp luật.

- Là Khu công nghiệp được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hiện đại; thu hút các ngành nghề theo lĩnh vực thu hút đầu tư của tỉnh và pháp luật có liên quan; 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 Khu công nghiệp.

4. Tổ chức không gian, cảnh quan, kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất

a) Tổ chức không gian, sử dụng đất:

- Chia thành 02 giai đoạn, bao gồm:
 - + Giai đoạn 1: vị trí phía Tây Bắc Khu công nghiệp, diện tích 234,63ha;

+ Giai đoạn 2: vị trí phía Đông Khu công nghiệp, diện tích 202,61ha.

- Quy hoạch lõi tiếp cận chính Khu công nghiệp Kim Thành 2 từ tuyến đường QH01 (*tuyến đường kết nối với Quốc lộ 10 và Khu công nghiệp Tràng Duệ*) ở phía Bắc khu đất và kết nối với QL17B qua đường (*DH12*) đến trục QH01. Quy hoạch tuyến trục trung tâm theo hướng Bắc - Nam và các tuyến nhánh xuyên suốt Khu công nghiệp theo hướng Đông - Tây để kết nối các nhà máy, xí nghiệp, các khu chức năng. Các khu chức năng chính như sau:

+ Khu đất hành chính, dịch vụ Khu công nghiệp, bố trí chức năng sử dụng đất chính: dịch vụ thương mại, dịch vụ tiện ích công cộng cho người lao động (*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 Khu công nghiệp*), cao tối đa 9 tầng (*không bao gồm tầng tum, hàng hầm*), mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Đất nhà máy, xí nghiệp, kho tàng: Quy hoạch các lô đất công nghiệp có diện tích đa dạng, linh hoạt đáp ứng nhiều loại hình công nghiệp. Cao tối đa 5 tầng (*không bao gồm tầng tum, hàng hầm*), đối với các công trình dạng tháp (*silos, tháp sản xuất...*), chiều cao tối đa 50m. Mật độ xây dựng tối đa 70%.

+ Đất trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật gồm: Trạm xử lý nước thải, điểm tập kết chất thải và trạm cấp nước sạch, trạm biến áp... Tầng cao công trình trong các lô đất hạ tầng kỹ thuật tối đa 2 tầng (*không bao gồm tầng tum, hàng hầm*), mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Đất cây xanh: Quy hoạch khu cây xanh tập trung, cây xanh cách ly bao quanh KCN (*bề rộng $\geq 10m$*) theo quy định; cải tạo nâng cấp, hoàn trả một số tuyến kênh hiện trạng để đảm bảo thu gom nước của dự án và của khu vực lân cận không bị ngập úng và thoát ra sông Lạch Tray giáp ranh phía Nam dự án.

+ Số tầng cao công trình, chiều cao công trình trong từng dự án cụ thể được xác định ở các bước chấp thuận đầu tư, quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư nhưng không được vượt số tầng cao tối đa trong quy hoạch phân khu.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch chức năng sử dụng đất chính như sau:

- Tỷ lệ diện tích đất giao thông: tối thiểu 10%.
- Tỷ lệ diện tích đất cây xanh: tối thiểu 10%.
- Tỷ lệ diện tích đất hạ tầng kỹ thuật: tối thiểu 1%.

- Tỷ lệ diện tích đất điều hành, dịch vụ thương mại (*bao gồm cơ sở lưu trú, thiết chế công đoàn phục vụ người lao động trong khu công nghiệp....*): tối đa 10%.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) *San nền*: Cao độ san nền hoàn thiện từ +2,05m ÷ +2,55m.

b) *Giao thông*:

- Các tuyến đường giao thông kết nối chính của Khu công nghiệp, gồm: Tuyến đường ĐH12, đầu nối với QL17B, mặt cắt rộng 55m (*bao gồm tuyến đường gom 2 bên*); Tuyến đường 01 theo hướng Đông - Tây, nối sang Khu công nghiệp Tràng Duệ, thành phố Hải Phòng, mặt cắt rộng từ 55m đến 57m (*bao gồm tuyến đường gom 2 bên*). Các tuyến đường này nằm trong diện tích Khu công nghiệp Kim Thành 2.

- Các tuyến giao thông nội bộ, gồm các tuyến đường có mặt cắt từ 13,5m đến 35m và một số tuyến đường khác.

- 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*) và nhân dân, địa phương.

- Thực hiện đầu 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 mặt*:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải được xây dựng bằng hệ thống cống tròn BTCT D600-D1800, kết hợp cống hộp.

- Hướng thoát nước chính: Thoát theo địa hình, từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây, qua các cống và trạm bơm tiêu Đại Đức thoát ra sông Lạch Tray.

- Cải tạo, nâng cấp, hoàn trả hệ thống kênh mương 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 hợp với 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.

- Quy hoạch 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, 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 $13.500\text{m}^3/\text{ngđ}$. Bố trí 02 trạm xử lý nước thải cho 02 giai đoạn. 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 xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn về môi trường trước khi xả thải ra nguồn tiếp nhận.

- Hướng thoát nước, vị trí công, kích thước công 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 đi trong ngày. 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:

- Nguồn nước lấy từ đường hệ thống cấp nước trong khu vực (*theo thỏa thuận với các đơn vị cung cấp nước sạch*).

- Tổng nhu cầu dùng nước của Khu công nghiệp khoảng $17.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ (*Công suất cấp nước có thể điều chỉnh, xác định theo nhu cầu dùng nước các dự án thứ cấp*).

- Ống cấp nước có đường kính DN150 đến DN400. Trên các tuyến ống cấp nước có bố trí họng cứu hoả với khoảng cách 120m/trụ.

- Cấp phòng cháy chữa cháy: Bể chứa nước Phòng cháy chữa cháy kết hợp cấp nước Khu công nghiệp có dung tích 5.000m^3 bố trí tại các lô đất hạ tầng kỹ thuật.

- Hướng cấp nước, vị trí ống, kích thước ống 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.

f) Cấp điện, thông tin:

- Nguồn điện:

+ Giai đoạn đầu: khi xây dựng cơ sở hạ tầng nhu cầu cấp điện năng thấp, dự kiến sử dụng nguồn trung áp hiện có gần khu vực dự án.

+ Giai đoạn sau: Xây dựng mới trạm 110/22kV-2x63MVA Kim Thành 2 đặt trong Khu công nghiệp tại lô KT1 để cấp nguồn cho toàn bộ Khu công nghiệp.

- Lưới điện trung thế 22kV được đi ngầm dọc theo vỉa hè giao thông nội bộ Khu công nghiệp. Sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/CTS/PVC/DSTA/PVC-W-24kV. Lưới điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm.

- 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 đường điện 35kV hiện có vào giải phân cách hoặc vỉa hè các tuyến đường quy hoạch (*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 và cáp đồng sẽ được đi ngầm.

(Chi tiết tại hồ sơ Thuyết minh và phương án Quy hoạch kèm theo)

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG