

NHIỆM VỤ LẬP QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP HẢI LONG, HUYỆN GIAO THỦY

Dự án: Quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp Hải Long, huyện Giao Thủy

1. Lý do và sự cần thiết và các cơ sở lập quy hoạch chung xây dựng:

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch chung xây dựng:

Nam Định có nhiều lợi thế về vị trí trong bối cảnh phát triển vùng: Là trung tâm vùng Nam - Đồng bằng sông Hồng, nằm trong vùng ảnh hưởng của tam giác tăng trưởng Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và Vành đai kinh tế vịnh Bắc Bộ. Với hệ thống giao thông vận tải đồng bộ, hiện đại đã tạo cho Nam Định có vị trí rất thuận lợi để kết nối với thủ đô Hà Nội, các trung tâm kinh tế và các tỉnh lân cận, rút ngắn khoảng cách và thời gian di chuyển đến sân bay, cảng biển: Cách sân bay Nội Bài khoảng 130km, thời gian di chuyển khoảng 1 giờ 30 phút; cách cảng Hải Phòng khoảng 100km với thời gian di chuyển hơn 1 giờ.

Thuận lợi về nguồn nhân lực với lực lượng lao động trẻ, dồi dào: Số người trong độ tuổi lao động khoảng 1 triệu người, chiếm 60% tổng dân số. Trong đó lao động có tay nghề, trình độ cao chiếm tỷ trọng lớn. Là tỉnh nhiều năm liền dẫn đầu cả nước về giáo dục - đào tạo, toàn tỉnh có 4 trường đại học, 7 trường cao đẳng và nhiều trường trung học chuyên nghiệp, dạy nghề, mỗi năm đào tạo hàng nghìn kỹ sư, công nhân kỹ thuật tay nghề cao, đáp ứng nhu cầu tuyển dụng lao động của các nhà đầu tư.

Hệ thống hạ tầng, giao thông phát triển mạnh mẽ và đồng bộ: Mạng lưới giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy và cảng biển được đầu tư đồng bộ, thông suốt đã góp phần quan trọng trong việc rút ngắn không gian địa lý giữa Nam Định với các tỉnh trong nước và với các nước trên thế giới, đồng thời tạo động lực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh:

- Hệ thống đường bộ: Các tuyến đường giao thông huyết mạch của tỉnh được đầu tư nâng cấp đồng bộ kết nối với hệ thống giao thông Quốc gia như: Tuyến đường Nam Định - Phủ Lý; Quốc lộ 21; Quốc lộ 10; Quốc lộ 38B; Quốc lộ 37B, Quốc lộ 21B kéo dài... Trên địa bàn tỉnh đang và sẽ đầu tư các tuyến đường quan trọng thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển như: Tuyến đường trục phát triển nối vùng kinh tế biển tỉnh Nam Định với đường cao tốc Cầu Giẽ- Ninh Bình; tuyến đường cao tốc Ninh Bình - Nam Định - Thái Bình - Hải Phòng - Quảng Ninh; tuyến đường bộ ven biển; tuyến đường Nam Định - Lạc Quan - Đường bộ ven biển.

- Đường sắt xuyên Việt qua địa bàn tỉnh dài 42km, với 6 nhà ga thuận lợi cho việc vận chuyển hành khách và hàng hoá.

- Hệ thống sông gồm 4 sông lớn cấp quốc gia: sông Hồng, sông Đào, sông Đáy, sông Ninh Cơ chảy qua 251km, cùng với hệ thống cảng sông và 279km hệ thống sông địa phương tạo thành một hệ thống giao thông thủy, phân bố đều, thuận tiện cho việc đi lại, vận chuyển hàng hóa.

- 72 km bờ biển và cảng biển Thịnh Long với công suất xếp dỡ hàng hóa 300.000 tấn/năm và sẽ được nâng cấp thành cảng biển thương mại tổng hợp với công suất khoảng 4,5 triệu tấn/năm.

Thực hiện Nghị quyết số 23-NQ/TW ngày 06/10/2022 của BCH trung ương và Kế hoạch 71/KH-UBND ngày 26/8/2018 của UBND tỉnh về các nhiệm vụ trọng tâm đưa công nghiệp thành ngành kinh tế chủ lực bao gồm: Tập trung huy động các nguồn lực, nhất là nguồn lực xã hội hóa để đầu tư xây dựng các khu, cụm công nghiệp theo quy hoạch được duyệt. Đôn đốc đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng một số khu, cụm công nghiệp để thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào sản xuất kinh doanh. Thực hiện phân bố không gian phát triển công nghiệp phù hợp theo từng vùng, địa phương... Thực hiện tốt công tác quy hoạch; củng cố nâng cao chất lượng sản phẩm và hoạt động của làng nghề truyền thống, phát triển làng nghề mới; khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi cho các đơn vị sản xuất trong các làng nghề di chuyển vào cụm công nghiệp để giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Phát triển công nghiệp phù hợp với Quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; quy hoạch phát triển các khu, cụm công nghiệp để thu hút đầu tư, gắn kết chặt chẽ với quy hoạch phát triển theo ngành từ Trung ương đến địa phương, đảm bảo phối hợp triển khai đồng bộ theo Luật Quy hoạch. Phấn đấu giá trị sản xuất công nghiệp tăng bình quân trên 16%/năm.

Huyện Giao Thủy là một huyện ven biển của tỉnh Nam Định. Huyện Giao Thủy nằm ở phía Đông tỉnh Nam Định, cách thành phố Nam Định 49km về phía Đông, cách trung tâm thủ đô Hà Nội khoảng 139km. Huyện Giao Thủy có địa giới hành chính: phía Bắc giáp huyện Kiến Xương và huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình; phía Đông và phía Nam giáp Biển Đông; phía Tây giáp huyện Xuân Trường và huyện Hải Hậu.

Huyện Giao Thủy có tổng diện tích tự nhiên khoảng 237,76km² với 22 đơn vị hành chính bao gồm: 2 thị trấn và 20 xã. Dân số trung bình toàn huyện năm 2019 là khoảng 169.796 người. Huyện Giao Thủy có 32km bờ biển, có 2 cửa sông lớn là sông Hồng và sông Sò. Cơ cấu kinh tế của Giao Thủy đang chuyển dịch dần từ kinh tế nông nghiệp vốn từ lâu đời, sang thương mại và dịch vụ: như phát triển ngành du lịch biển. Hiện tại, huyện Giao Thủy đang được đầu tư vào bảo tồn và khai thác bền vững tuyến du lịch vườn quốc gia Xuân Thủy, một trong những trọng điểm của khu dự trữ sinh quyển châu thổ sông

Hồng. Giao Thủy có biển Quát Lâm là một trong những bãi tắm lý tưởng cho khách du lịch các tỉnh lân cận. Ngoài ra, huyện Giao Thủy còn có QL37B, TL489, TL489B, đường bộ ven biển chạy qua cùng với hệ thống các trục huyện lộ và hệ thống đường giao thông tạo nên sự kết nối liên hoàn về giao thông.

Trong những năm qua công tác quy hoạch xây dựng đã có những đóng góp quan trọng trong việc phát triển kinh tế xã hội tại các địa phương trong huyện. Cụ thể là các đồ án quy hoạch xây dựng đã định hướng tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, xác định vị trí và phân định việc phát triển các khu chức năng, các công trình trên các địa bàn đô thị, nông thôn trong từng thời kỳ hợp lý và hiệu quả. Hồ sơ quy hoạch xây dựng đã làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, quản lý đất đai và bảo vệ cảnh quan môi trường.

Khu công nghiệp Hải Long nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp tại Việt Nam đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Để góp phần thực hiện có hiệu quả và bền vững quy hoạch phát triển các KCN trên cả nước nói chung và quy hoạch các KCN tỉnh Nam Định đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 nói riêng thì việc nghiên cứu, lập Quy hoạch chung xây dựng Khu công nghiệp Hải Long để làm tiền đề thu hút đầu tư xây dựng là rất cần thiết.

1.2. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đối với khu vực quy hoạch:

1.2.1. Mục tiêu:

- Hình thành Khu công nghiệp đa ngành, có công nghệ sản xuất tiên tiến, hiện đại và thân thiện với môi trường. Tạo việc làm cho người lao động, tạo quỹ đất sạch thu hút các Nhà đầu tư thứ cấp, đóng góp cho ngân sách nhà nước và góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Làm cơ sở để tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN theo quy định của pháp luật về đầu tư.

1.2.2. Các yêu cầu phát triển đối với khu vực quy hoạch:

- Cơ cấu chức năng sử dụng đất điều chỉnh phải đáp ứng nhu cầu xây dựng dự án theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy định hiện hành, phù hợp với định hướng quy hoạch cấp cao hơn, tuân thủ cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất đã được phê duyệt;

- Không gian kiến trúc - cảnh quan - môi trường trong khu vực quy hoạch được tổ chức nghiên cứu thực hiện đồng bộ, hoàn chỉnh, gắn kết hài hòa với khu vực lân cận phù hợp với yêu cầu phát triển Khu công nghiệp hiện đại;

- Không gian của các khu đất chức năng tổ chức hiện đại, hài hòa, hợp lý, gắn kết đồng bộ với nhau, đảm bảo sử dụng thuận tiện;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu đồng bộ, phù hợp với các khu vực và dự án lân cận;

- Việc đầu tư xây dựng phải thực hiện đúng quy định hiện hành của Nhà nước; Đảm bảo hợp lý, đồng bộ trước mắt và lâu dài trong quá trình đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng.

1.3. Các cơ sở lập quy hoạch

1.3.1. Các cơ sở pháp lý

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc Hội; Luật Xây dựng được hợp nhất tại Văn bản số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng.

- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội;

- Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng quốc hội về điều chỉnh, bổ sung luật Quy hoạch đô thị;

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị;

- Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

- Nghị định 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 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- 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 liên vùng huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 2341/QĐ-TTg ngày 01/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch, tổng thể phát triển KTXH tỉnh Nam Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Đề án công tác PCCC & CNCH phục vụ sự phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050.

- Công văn số 375/UBND-VP8 ngày 14/5/2021 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch hạ tầng PCCC thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định của pháp luật trong công tác PCCC và CNCH.

- Công văn số 677/UBND-VP5 ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh về việc bổ sung quy hoạch hạ tầng phòng cháy và chữa cháy tích hợp trong Quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

- Văn bản số 2343/TTg-KTN ngày 24/11/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch các Khu công nghiệp tỉnh Nam Định đến năm 2020;

- Quyết định 18/2023/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND tỉnh ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Nam Định;

- Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ v/v phê duyệt quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021 – 2023, tầm nhìn đến năm 2050;

- Văn bản số 810/UBND-VP5 ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh Nam Định về việc nghiên cứu, khảo sát KCN Hải Long, huyện Giao Thủy.

- Văn bản số 257/UBND-VP5 ngày 12/3/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc lập quy hoạch xây dựng 06 khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định.

- Căn cứ vào bản đồ, các tài liệu, số liệu có liên quan.

1.3.2. Các nguồn số liệu, tài liệu:

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5000;

- Các văn bản, tài liệu khác có liên quan;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích, hiện trạng và tính chất khu vực lập quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập quy hoạch

2.1.1. Phạm vi ranh giới:

- Khu công nghiệp Hải Long thuộc địa bàn 04 xã: Bạch Long, Giao Long, Giao Châu, Giao Nhân thuộc huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định, nằm ở phía nam Huyện, cách Thành phố Nam Định 47km theo QL21A, cách đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình tính từ nút giao thông Cao Bồ 68km theo đường trục phát triển

kết nối Vùng kinh tế Biên tỉnh Nam Định với đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

- Ranh giới nghiên cứu:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu và QL 37B;

+ Phía Nam giáp biển Đông;

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu và đường tỉnh ĐT488;

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu.

- Phạm vi quy hoạch theo Văn bản số 810/UBND-VP5 ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh Nam Định về việc nghiên cứu, khảo sát KCN Hải Long, huyện Giao Thủy với diện tích lập quy hoạch khoảng 1.100 ha.

- Quy mô nghiên cứu khoảng 1.320 ha.

2.1.2. Diện tích:

Khu công nghiệp Hải Long, huyện Giao Thủy đã được đưa vào phương án quy hoạch các khu công nghiệp, tích hợp vào quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 với quy mô 1.100ha.

Quy mô diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là khoảng 1.100ha. Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập đề án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000.

2.2. Điều kiện hiện trạng khu đất lập quy hoạch

2.2.1. Địa hình địa mạo:

Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng, chủ yếu là đất canh tác, trồng lúa. Cao độ tự nhiên từ +0,3 đến +0,6m.

2.2.2. Khí hậu:

- Huyện Giao Thủy mang đầy đủ những đặc điểm của khí hậu vùng đồng bằng sông Hồng, là khu vực nhiệt đới, gió mùa, nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa rõ rệt (xuân, hạ, thu, đông).

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình hàng năm từ 23-24°C, số tháng có nhiệt độ trung bình lớn hơn 20°C từ 8-9 tháng. Mùa đông, nhiệt độ trung bình là 18,9°C, tháng lạnh nhất là tháng 1 và tháng 2. Mùa hạ, nhiệt độ trung bình là 27°C, tháng nóng nhất là tháng 7 và tháng 8.

- Độ ẩm: Độ ẩm không khí tương đối cao, trung bình năm từ 80-85%, độ ẩm gần như không có sự chênh lệch lớn giữa các tháng, tháng có độ ẩm cao nhất là 90% (tháng 3), thấp nhất là 81% (tháng 11).

- Lượng mưa trung bình trong năm từ 1.700-1.800mm, từ tháng 5 đến tháng 10, lượng mưa chiếm gần 80% cả năm, tập trung vào các tháng 7,8,9. Do lượng mưa nhiều, tập trung nên hay gây ngập úng, làm ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất nông nghiệp, nhất là khi mưa lớn kết hợp với triều cường, nước sông lên cao. Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, các tháng có lượng mưa thấp là

tháng 12,1,2.

- Nắng: Trung bình có tới 250 ngày nắng/năm, tổng số giờ nắng từ 1650-1700 giờ. Vụ hè thu từ tháng 4 đến tháng 6 có số giờ nắng cao khoảng 1.100-1.200 giờ, chiếm 70% số giờ nắng trong năm.

- Gió: Hướng gió thịnh hành thay đổi theo mùa, tốc độ trung bình cả năm là 2-2,3m/s. Mùa đông hướng gió thịnh hành là gió Đông Bắc với tần suất 60-70%, tốc độ gió trung bình 2,4-2,6m/s. Mùa hè hướng gió thịnh hành là gió Đông Nam, với tần suất 50- 70%, tốc độ gió trung bình 1,9-2,2m/s, tốc độ gió cực đại (khi có bão) là 40 m/s, đầu mùa hạ thường xuất hiện các đợt gió tây khô nóng gây tác động xấu đến cây trồng

- Bão: Nằm trong Vịnh Bắc Bộ, nên hàng năm thường chịu ảnh hưởng nhiều của bão hoặc áp thấp nhiệt đới, bình quân từ 4 - 6 trận/năm.

2.2.3. Thủy văn

Huyện Giao Thủy được thiên nhiên ưu đãi, ban tặng với Vườn Quốc gia Xuân Thủy - địa danh đầu tiên tham gia công ước Ramsar của Việt Nam và Đông Nam Á cùng hệ sinh thái đất ngập nước hết sức phong phú, đa dạng, nhiều loài chim di cư quý hiếm có tên trong sách đỏ quốc tế; biển Giao Thủy có nhiều bãi cát trải dài, thoải mịn, nhiều nắng và gió, nhất là bãi biển Quát Lâm; Huyện còn có diện tích rừng phòng hộ, rừng đặc dụng lớn với hệ động, thực vật phong phú và quý hiếm cùng nền văn hóa mở đất tiêu biểu của cư dân đồng bằng châu thổ sông Hồng với hàng trăm di tích, công trình kiến trúc tôn giáo đặc sắc là điều kiện thuận lợi để nghiên cứu khoa học và phát triển các loại hình du lịch biển, du lịch sinh thái và du lịch cộng đồng.

2.2.4. Hiện trạng sử dụng đất:

Trong tổng diện tích đất nghiên cứu khoảng 1.100ha, phần lớn diện tích đất là đất nông nghiệp trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản, đất giao thông nội đồng.

Ngoài ra trong khu vực nghiên cứu có một số mộ rải rác, khu vực bãi rác của xã, khu vực nghĩa trang tập trung tại xã Giao Long sẽ quy hoạch giữ lại nằm ngoài ranh giới nghiên cứu Khu công nghiệp.

2.2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

Hiện trạng cao độ nền: Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp, cao độ mặt ruộng thay đổi từ +0,3m đến +0,6m. Cao độ lòng đáy ao, hồ, mương nước cơ bản thay đổi từ -1,5m đến +0,1m. Cao độ nền hiện trạng nhìn chung thấp hơn cao độ các tuyến đường bên ngoài.

Hiện trạng thoát nước mặt: Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp được tiêu thoát nước mặt bằng hệ thống kênh mương nội đồng. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống các kênh nội đồng sau đó chảy vào kênh tiêu đất chính nằm ở giữa khu đất dự án và theo hệ thống kênh tiêu cấp 1 thoát ra sông.

Hiện trạng giao thông: Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp nên

giao thông ở đây chủ yếu là đường đất, một số tuyến đường được đổ bê tông xi măng, đường nhựa bề rộng mặt đường từ 2,0m - 3,0m. Đặc biệt, tại đây có đường bộ ven biển chạy ngang qua khu đất theo hướng từ Đông sang Tây, đây là tuyến đường giao thông đối ngoại quan trọng của dự án kết nối phát triển kinh tế - xã hội trong địa phương với các xã, huyện, tỉnh lân cận.

Hiện trạng cấp nước: Khu vực nghiên cứu hiện có các tuyến đường ống nước sạch chạy dọc đường nhựa theo hướng Đông - Tây của khu đất.

Hiện trạng cấp điện: Trong khu vực dự án có trạm biến áp sinh hoạt nằm ở phía Đông, phía Bắc và phía Tây cung cấp điện sinh hoạt cho các khu dân cư hiện hữu. Trong khu vực dự án có một số đường dây trung thế và hạ thế 0,4kV nằm trong khu đất để truyền tải điện từ trạm biến áp về khu dân cư hiện hữu.

Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Khu vực nghiên cứu hiện chưa có hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải.

2.3. Các tính chất, chức năng của khu vực lập quy hoạch

Khu công nghiệp Hải Long là Khu công nghiệp đa ngành, có công nghệ sản xuất tiên tiến, hiện đại và thân thiện với môi trường. Chỉ thu hút các ngành nghề đầu tư theo quy định của pháp luật và quy định của tỉnh Nam Định.

Thu hút các ngành công nghiệp theo định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh, cụ thể:

- + Ngành công nghiệp điện, điện tử, công nghệ thông tin;
- + Công nghiệp cơ khí, lắp ráp chế tạo máy, tự động hóa.
- + Các ngành Vật liệu xây dựng
- + Ngành công nghiệp chế biến thực phẩm và hàng tiêu dùng;
- + Các ngành công nghiệp có công nghệ sạch, công nghệ cao và thân thiện môi trường như: Công nghiệp tin học, phần mềm; công nghiệp chế biến sâu nông thủy sản, thực phẩm đồ uống; công nghiệp dược, thiết bị y tế, công nghiệp thủ công mỹ nghệ, hàng tiêu dùng; công nghiệp bao bì, đóng gói; Công nghiệp hỗ trợ, phụ trợ khác, ...
- + Và các ngành nghề cho phép quy định của pháp luật và của tỉnh Nam Định tại từng thời điểm.

Xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu công nghiệp hiện đại, hài hoà với các khu vực xung quanh.

2.4. Các vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án QH chung xây dựng

Nghiên cứu đánh giá hiện trạng đặc biệt là hiện trạng thoát nước mưa của khu vực dự án, kết hợp với rà soát quy hoạch chung của khu vực để đề xuất phương án quy hoạch phù hợp với các yêu cầu kỹ thuật và thực tế triển khai.

Cập nhật, khớp nối định hướng quy hoạch chung và các quy hoạch, dự án

trong phạm vi nghiên cứu

Đề xuất cơ cấu sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với định hướng chung của khu công nghiệp sạch, hiện đại nhằm thu hút các nhà đầu tư đến triển khai dự án

Đề xuất các nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với các yêu cầu của Khu công nghiệp và các cơ quan chức năng trong quá trình triển khai thực hiện dự án

3. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng

3.1. Các dự báo chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng

Định hướng khu vực quy hoạch và hướng đầu tư phát triển trong tương lai là khu công nghiệp hiện đại và đồng bộ, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đảm bảo tuân theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3.1.1 Quy mô lao động dự kiến

- Quy mô lao động dự kiến trong khu vực quy hoạch trung bình khoảng 100.000 người. Quy mô chính xác sẽ phụ thuộc vào tỷ lệ giữa các loại hình công nghiệp khác nhau và được xác định cụ thể hơn trong giai đoạn lập quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000.

- Chỉ tiêu sử dụng lao động dự kiến áp dụng khoảng: 100 người/ha.

3.1.2 Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến như sau:

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu) theo QCVN:01/2021
1	Giao thông	≥10
2	Cây xanh	≥10
3	Các khu kỹ thuật	≥1

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%.

- Đất giao thông, cây xanh trong bảng trên không bao gồm đất giao thông và cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất, dịch vụ.

- Quy hoạch xây dựng khu nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp. Dự kiến quy hoạch khu đất nhà ở xã hội, nhà ở công nhân với diện tích 23ha tại xã Giao Long, huyện Giao Thủy tỉnh Nam Định.

3.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

a. Mật độ xây dựng tối đa:

+ Khu xây dựng nhà máy xí nghiệp: 70% (mục 2.5.3 QCVN 01: 2021).

- + Cơ quan PCCC 40% (mục 2.6.3 QCVN 01: 2021).
- + Khu TT điều hành - dịch vụ: 60% (mục 2.10 QCVN 01: 2021).
- + Khu kỹ thuật: 60% (QCVN 01: 2021).
- b. Tầng cao tối đa :
 - + Khu xây dựng nhà máy xí nghiệp: 5 tầng.
 - + Cơ quan PCCC 3 tầng.
 - + Khu TT điều hành - dịch vụ: 10 tầng.
 - + Khu kỹ thuật: 2 tầng.
- c. Hệ số sử dụng đất tối đa:
 - + Khu xây dựng nhà máy xí nghiệp: 3,5
 - + Cơ quan PCCC 1,2
 - + Khu TT điều hành - dịch vụ: 6,0
 - + Khu kỹ thuật: 1,2
- d. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:
 - Cấp điện (tối thiểu đạt được):
 - + Điện khu công nghiệp: 250kW/ha (Bảng 2.29 QCVN 01: 2021).
 - + Điện khu hành chính, dịch vụ: 30 W/m² sàn (Bảng 2.28 QCVN 01: 2021).
 - + Điện đường giao thông: 1 W/m² (Bảng 2.28 QCVN 01: 2021).
 - + Điện công viên, cây xanh: 0,5 W/m² (Bảng 2.28 QCVN 01: 2021).
 - Cấp nước:
 - + Nước cấp cho công nghiệp: 40 m³/ha/ngđ (Mục 4.2.3 TCVN 13606: 2023).
 - + Cấp nước cho công nhân: 45 l/người/ca (Mục 5.1.4 TCVN 13606: 2023).
 - + Nước dịch vụ (khu dịch vụ điều hành): Tính 10% nước sinh hoạt (Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD; Bảng 2 - Mục 5.1.2 TCVN 13606:2023)
 - + Nước hạ tầng kỹ thuật: 40 m³/ha/ngđ (Mục 4.2.3 TCVN 13606: 2023).
 - + Nước cấp cho khu điều hành, dịch vụ: 2,0 l/m² sàn/ ngày đêm (Mục 4.2.3 TCVN 13606: 2023).
 - + Nước cho hệ thống giao thông: 1,5 l/m²/ngày đêm (Mục 5.1.3 TCVN 13606: 2023).
 - + Nước cho cây xanh: 4,0 l/m²/ngày đêm (Mục 5.1.3 TCVN 13606:2023).
 - + Nước cứu hỏa: 40 l/s cho 02 đám cháy xảy ra đồng thời (Điều 5 QCVN 06: 2022).
 - + Số giờ tính toán trong ngày: 24h.
 - Thoát nước thải: Tiêu chuẩn thải nước khu đất điều hành – dịch vụ, đất công nghiệp sản xuất $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước cho công nghiệp.

4. Các yêu cầu và nguyên tắc thiết kế

4.1. Yêu cầu và nguyên tắc điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu

- Điều tra khảo sát đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân

cur, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các mối liên hệ quy hoạch khác.

- Phân tích, đánh giá khả năng sử dụng quỹ đất.

4.2. Yêu cầu và nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

4.2.1. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất.

- Tổ chức cơ cấu sử dụng đất phù hợp với chiến lược phát triển của dự án nhằm khai thác hiệu quả giá trị sử dụng của quỹ đất và thế mạnh của hiện trạng khu vực.

- Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất và trục đường. Gắn kết, tổ chức các công trình Trung tâm điều hành, thương mại dịch vụ cho dự án, đồng thời đáp ứng nhu cầu phục vụ cho các khu vực lân cận.

- Các phân khu chức năng trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung phải được quy hoạch đảm bảo các điều kiện sau: giảm thiểu ảnh hưởng của các loại hình sản xuất, kinh doanh dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với các loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ khác; thuận lợi cho công tác phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường; tăng cường khả năng tái sử dụng, tái chế chất thải, tiết kiệm năng lượng và cộng sinh công nghiệp.

4.2.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

- Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường giao thông và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Đảm bảo tốt cảnh quan môi trường và không phá vỡ cảnh quan xung quanh. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian để xây dựng các hạng mục nhà máy và công trình dịch vụ công cộng, nhằm hình thành khu vực quy hoạch có không gian kiến trúc hiện đại, hài hoà với các khu vực xung quanh.

4.3. Yêu cầu và nguyên tắc kết nối hạ tầng kỹ thuật

Hoàn thiện kết nối về hạ tầng kỹ thuật với các đầu mối trên cơ sở định hướng Quy hoạch chung cũng như với các dự án lân cận.

Đảm bảo sự liên tục, đồng bộ của mạng lưới giao thông, hệ thống cấp nước sạch, cấp năng lượng, thoát nước, thông tin liên lạc...

Có giải pháp, kế hoạch thực hiện đảm bảo không bị gián đoạn hoạt động của hệ thống.

Các yêu cầu cụ thể: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- + Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- + Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe;
- + Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy,

trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
 + Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đường giao thông;

+ Xác định nhu cầu và mạng lưới hạ tầng thông tin liên lạc;

+ Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn.

4.4. Yêu cầu về giải pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên, văn hóa, xã hội, cảnh quan thiên nhiên. Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

5. Hồ sơ sản phẩm

Thành phần nội dung và quy cách hồ sơ quy hoạch được thực hiện theo:

- 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;

- Thành phần hồ sơ bao gồm:

Stt	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
A	Phần bản vẽ		
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	QH - 01	Thích hợp
2	Các bản đồ hiện trạng		
2.1	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội	QH-02.1	1/5.000 hoặc 1/10.000
2.2	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật	QH-02.2	1/5.000 hoặc 1/10.000
3	Bản đồ đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng	QH - 03	1/5.000 hoặc 1/10.000
4	Sơ đồ cơ cấu phát triển khu quy hoạch	QH - 04	1/5.000
5	Bản đồ định hướng phát triển không gian	QH - 05	1/10.000

Stt	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
6	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch	QH - 06	1/10.000
7	Bản vẽ định hướng kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan	QH - 07	Thích hợp
8	Các bản đồ định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:		
8.1	Bản đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật	QH – 08.1	1/10.000
8.2	Bản đồ định hướng phát triển giao thông	QH – 08.2	1/10.000
8.3	Bản đồ định hướng quy hoạch cấp nước	QH – 08.3	1/10.000
8.4	Bản đồ định hướng hệ thống cung cấp năng lượng	QH – 08.4	1/10.000
8.5	Bản đồ định hướng quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải	QH – 08.5	1/10.000
8.6	Bản đồ định hướng quản lý chất thải rắn	QH – 08.6	1/10.000
8.7	Bản đồ định hướng quy hoạch nghĩa trang	QH – 08.7	1/10.000
8.8	Bản đồ định hướng hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác	QH – 08.8	1/10.000
B	Phần thuyết minh, văn bản		
1	Thuyết minh đồ án quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan		
2	Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan		
3	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp: Nội dung theo quy định tại khoản 1 điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.		
4	Dự thảo tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch		

- Quy cách bản vẽ: In khổ A0 màu.

- Số lượng: 12 bộ.

6. Nội dung, hình thức và đối tượng, thời gian lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng

6.1. Nội dung:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng (Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Nam Định) phối hợp với ủy ban nhân dân các cấp (xã, huyện) có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập nhiệm vụ và quy hoạch chung xây dựng.

- Trong quá trình lập đề án quy hoạch xây dựng, các ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan phải được tổ chức tư vấn phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổng hợp, giải trình bằng văn bản.

- Các nội dung góp ý phải được phân tích, giải trình đầy đủ, làm cơ sở hoàn chỉnh các phương án quy hoạch theo hướng đảm bảo sự phù hợp, có tính khả thi, hài hòa giữa lợi ích của nhà nước và cộng đồng.

- Văn bản giải trình, tiếp thu ý kiến đối với nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng là một thành phần của hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng.

6.2. Hình thức và đối tượng:

* Về nhiệm vụ lập quy hoạch chung xây dựng:

- Đối tượng lấy ý kiến là các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thì hình thức lấy ý kiến là gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo.

- Đối tượng lấy ý kiến là cộng đồng dân cư thì hình thức lấy ý kiến là phát phiếu góp ý thông qua việc trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án nhiệm vụ trên phương tiện thông tin đại chúng.

* Về đề án quy hoạch chung xây dựng:

- Đối tượng lấy ý kiến là các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thì hình thức lấy ý kiến là gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo.

- Đối tượng lấy ý kiến là cộng đồng dân cư thì hình thức lấy ý kiến là phát phiếu góp ý thông qua việc trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

6.3. Thời gian lấy ý kiến:

- Ít nhất là 20 ngày đối với cơ quan.

- Ít nhất 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

(áp dụng với cả 2 bước lập nhiệm vụ và lập quy hoạch chung xây dựng).

7. Tiến độ và tổ chức thực hiện

7.1. Tiến độ thực hiện

Thời gian lập đề án quy hoạch chung xây dựng không quá 12 tháng.

7.2. Tổ chức thực hiện

Đơn vị tổ chức: Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Nam Định.
Đơn vị tư vấn: Lựa chọn đơn vị có năng lực hoạt động phù hợp theo quy định của pháp luật.
Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Nam Định.
Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định.

8. Kinh phí lập quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000

- Nguồn kinh thực hiện: Từ nguồn vốn ngân sách tỉnh và các nguồn kinh phí hợp pháp khác.
- Giá trị dự toán: Theo bảng dự toán đính kèm.

9. Các văn bản pháp lý liên quan

- Quyết định số 2341/QĐ-TTg ngày 01/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch, tổng thể phát triển KTXH tỉnh Nam Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Văn bản số 2343/TTg-KTN ngày 24/11/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc Điều chỉnh quy hoạch các Khu công nghiệp tỉnh Nam Định đến năm 2020;

- Quyết định 18/2023/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND tỉnh ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Nam Định;

- Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ v/v phê duyệt quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021 – 2023, tầm nhìn đến năm 2050;

- Văn bản số 810/UBND-VP5 ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh Nam Định về việc nghiên cứu, khảo sát KCN Hải Long, huyện Giao Thủy.

- Văn bản số 257/UBND-VP5 ngày 12/3/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc lập quy hoạch xây dựng 06 khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định.

10. Bản vẽ kèm theo

- Bản vẽ sơ đồ vị trí và ranh giới lập quy hoạch.