

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000
KHU CÔNG NGHIỆP ĐẠI AN MỞ RỘNG
DIỆN TÍCH: 416.21HA**

ĐỊA ĐIỂM: HUYỆN CẨM GIÀNG, THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH MVT PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KCN ĐẠI AN



CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG AST
Hải Dương, tháng 6 năm 2023

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000
KHU CÔNG NGHIỆP ĐẠI AN MỞ RỘNG
DIỆN TÍCH 416.21HA**

ĐỊA ĐIỂM: HUYỆN CẨM GIÀNG, THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CƠ QUAN THỎA THUẬN
BAN QL CÁC KCN TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CƠ QUAN THỎA THUẬN
UBND HUYỆN CẨM GIÀNG**

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH MVT PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG KCN ĐẠI AN**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC
VÀ XÂY DỰNG AST**

Mục lục

	<i>Trang</i>
A. Nhiệm vụ quy hoạch	
1. Tên Đồ án	2
2. Quy mô	2
3. Chủ Đầu tư	2
4. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	2
5. Các căn cứ lập quy hoạch	3
6. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch	5
7. Các yêu cầu về nghiên cứu quy hoạch	8
8. Các yêu cầu về hồ sơ sản phẩm	12
9. Tổ chức thực hiện	14
B. DỰ TOÁN KINH PHÍ	
1. Căn cứ lập dự toán	15
2. Tổng hợp kinh phí	15

NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 KHU CÔNG NGHIỆP ĐẠI AN MỞ RỘNG

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU KCN ĐẠI AN MỞ RỘNG (Điều chỉnh QHXD KCN Đại An mở rộng).

1. Rà soát tình hình thực hiện quy hoạch, dự án và lý do, sự cần thiết lập quy hoạch phân khu

1.1. Rà soát tình hình thực hiện quy hoạch, dự án:

- KCN Đại An mở rộng, do Công ty TNHH MTV phát triển hạ tầng KCN Đại An làm Chủ đầu tư thực hiện dự án, được:

+ Thủ tướng Chính phủ: chấp thuận quy hoạch tại Công văn số 1059/TTg - CN ngày 07/7/2006, diện tích 470ha; chấp thuận điều chỉnh diện tích tại Công văn số 1156/TTg-KTN ngày 14/7/2014, diện tích 433ha.

+ UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/5000 tại Quyết định số 4401/QĐ-UBND ngày 22/12/2006, tổng diện tích đất quy hoạch (giai đoạn 1 và dự kiến mở rộng giai đoạn 2) 472,94ha. Trong đó, đất công nghiệp (công cộng, dịch vụ công nghiệp, nhà máy xí nghiệp, cây xanh mặt nước, hạ tầng khu công nghiệp, giao thông) là 433 ha.

Đất phụ trợ khác (nhà ở phục vụ công nhân, đất khu dân cư quy hoạch, dân cư hiện hữu, trại giống lúa Lai Cách): 39,94ha.

Trong quá trình triển khai dự án, do một số vướng mắc về mặt bằng như: hành lang đường ống xăng dầu, ranh giới chông lán...lên Dự án đã được điều chỉnh và điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng (tỷ lệ 1/2000) một số lần cho phù hợp với thực tế. Tổng diện tích quy hoạch xây dựng KCN Đại An mở rộng sau các lần điều chỉnh (bao gồm cả 2 giai đoạn) là 416,21ha.

+ Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 04201000068 ngày 31/5/2007 (Chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV phát triển hạ tầng KCN Đại An) và được cấp điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư - Mã số dự án: 8258383518 điều chỉnh năm 2019. Diện tích dự án KCN Đại An mở rộng hiện nay là 416,21 ha, nhỏ hơn 16,79ha so với quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Công văn số 1156/TTg-KTN ngày 14/7/2014 là 433ha (nhưng không quá 10% và không quá 20ha theo quy định tại Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ).

- KCN Đại An mở rộng - giai đoạn 1 đến nay đã xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy hoạch, dự án đã được phê duyệt, chấp thuận; đã thu hút, cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê đất sản xuất với tỷ lệ lấp đầy khoảng 95%, chỉ còn một số lô đất công nghiệp, dịch vụ công nghiệp đang thu hút đầu tư. Các dự án thứ cấp thực hiện xây dựng phù hợp với quy hoạch được

phê duyệt.

- Hiện nay, Chủ đầu tư (Công ty TNHH MTV phát triển hạ tầng KCN Đại An) đang tiếp tục thực hiện các bước triển khai dự án của Giai đoạn 2. Năm 2022, Chủ đầu tư đã lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Đại An mở rộng giai đoạn 2. (227.19ha) trình Bộ Xây dựng, Cục Hạ tầng kỹ thuật thẩm định.

Ngày 16/02/2023, Cục Hạ tầng kỹ thuật đã ban hành Văn bản số 89/HTKT-GCN V/v Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Đại An mở rộng giai đoạn 2, trong đó, tại mục IV.2 có nêu: *“Do quy hoạch xây dựng KCN Đại An điều chỉnh nhiều lần, một số nội dung nội dung điều chỉnh cục bộ (trong đó điều chỉnh ranh giới) là chưa phù hợp với quy định ...đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để thực hiện rà soát trình tự lập, thẩm định và phê duyệt các Quy hoạch xây dựng liên quan đến Khu công nghiệp Đại An mở rộng, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (giai đoạn 2); UBND tỉnh Hải Dương và các cơ quan tham mưu chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đảm bảo tuân thủ các quy định Luật Xây dựng, Luật Đầu tư và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan”*.

Theo đó, Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN Đại An mở rộng được phê duyệt tại Quyết định số 4401/QĐ-UBND ngày 22/12/2006, có tỷ lệ bản đồ 1/5000 là chưa phù hợp với cấp độ quy hoạch tương ứng (QHCT) theo quy định tại thời điểm phê duyệt quy hoạch (theo Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005, Bản vẽ QHCT xây dựng được lập với tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/500).

- Đồng thời, theo Kết luận thanh tra số 856/KL-TTTP ngày 31/3/2023 của Thanh tra Chính phủ về thanh tra trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương trong công tác quản lý đầu tư xây dựng cơ bản và quản lý, sử dụng đất giai đoạn 2016- 2020, có nêu nội dung: *“Việc điều chỉnh, quy hoạch quỹ đất y tế (tại Quyết định 2411/QĐ-UBND ngày 03/10/2014) trong cơ cấu đất của KCN là chưa đúng với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 1156/TTg-KTN ngày 14/7/2014...”, và yêu cầu UBND tỉnh Hải Dương “kiểm tra, rà soát lại Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN Đại An mở rộng, điều chỉnh loại bỏ đất y tế trong cơ cấu đất của KCN Đại An mở rộng”*.

- Kết quả rà soát, đối chiếu với quy định về quy hoạch, xây dựng KCN hiện hành:

+ Theo quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng hiện hành (*Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022*), đối với Khu công nghiệp có quy mô diện tích dưới 500ha thì tổ chức lập quy hoạch phân khu xây dựng làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp và lập quy hoạch chi tiết xây dựng. Đồng thời, theo QCVN 01:2021/BXD, đã có quy định thay đổi về các chỉ tiêu quy hoạch

trong khu công nghiệp, như: mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, cây xanh cách ly...

+ Theo quy định của Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, điều kiện đầu tư hạ tầng khu công nghiệp là phải có quy hoạch xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp (bao gồm: công trình giáo dục, đào tạo, y tế, thể thao, văn hóa, thương mại, cơ sở lưu trú...).

+ Theo Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại khu công nghiệp, khu chế xuất" của Thủ tướng Chính phủ có yêu cầu:

"... Khi quy hoạch khu công nghiệp, khu chế xuất mới nhất thiết phải kèm theo quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, kèm theo các khu chức năng dịch vụ giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao..."

- *Bố trí quỹ đất và các nguồn vốn do địa phương quản lý để đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn, tạo điều kiện về quỹ đất và các điều kiện hạ tầng kỹ thuật để Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất"*

Qua rà soát quy hoạch KCN Đại An mở rộng đã được phê duyệt, chưa có quy hoạch đầy đủ công trình dịch vụ tiện ích phục vụ cho công nhân, người lao động trong khu công nghiệp.

- Căn cứ các quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng hiện hành, quy định về quản lý phát triển khu công nghiệp (Nghị định 35/2022/NĐ-CP), Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại khu công nghiệp, khu chế xuất" của Thủ tướng Chính phủ; căn cứ ý kiến của Cục Hạ tầng kỹ thuật - Bộ Xây dựng (tại Công văn số 89/HTKT-GCN ngày 16/02/2023) và Kết luận của Thanh tra Chính phủ (tại Văn bản số 856/KL-TTCTP ngày 31/3/2023) thì cần thiết rà soát, tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch Phân khu xây dựng KCN Đại An mở rộng đảm bảo tuân thủ các quy định Luật Xây dựng, Luật Đầu tư và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

1.2. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:

- Qua rà soát quy hoạch được phê duyệt, Dự án đầu tư được chấp thuận và tình hình thực hiện dự án KCN như đã nêu trên, đối chiếu với quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng. Chủ đầu tư báo cáo như sau:

(1) Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN, tỷ lệ 1/5000 được phê duyệt căn cứ theo Luật Xây dựng năm 2003, Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005, Nghị định 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008, Quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD...tuy nhiên đến nay phân diện tích Giai đoạn 2 vẫn chưa thực hiện triển khai quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã phê duyệt.

(2) Theo quy định pháp Luật Xây dựng hiện hành (Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022, QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng) có sự thay đổi quy định: về cấp độ lập quy hoạch đối với khu công nghiệp (các KCN có quy mô dưới 500ha thì tổ chức lập quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng); về tầng cao, mật độ xây dựng, cơ cấu sử dụng đất, chỉ giới xây dựng trong khu công nghiệp; về cây xanh cách ly...

Theo quy hoạch đã được phê duyệt chiều cao tầng trung bình nhà máy từ 1-2 tầng, mật độ xây dựng tối đa cho phép 60%, không còn phù hợp với yêu cầu sản xuất trong giai đoạn hiện nay, gây khó khăn cho việc thu hút các xí nghiệp sản xuất công nghiệp, dẫn đến hiệu quả sử dụng đất không cao. Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD đã quy định mật độ xây dựng tối đa là 70% cho nhà máy có 5 sản phẩm, như vậy cần rà soát, lập quy hoạch mới để phù hợp quy chuẩn quy hoạch mới, thúc đẩy thu hút đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng nguồn thu (từ thuế) cho ngân sách nhà nước.

Vì vậy, cần thiết phải rà soát, lập quy hoạch phân khu xây dựng KCN Đại An mở rộng (trên cơ sở rà soát, cập nhật điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/5000 KCN Đại An mở rộng, bao gồm cả 2 giai đoạn) để phù hợp với các quy định pháp luật nêu trên, làm cơ sở lập dự án đầu tư (hoặc báo cáo nghiên cứu khả thi), lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực trong KCN, lập dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và cấp giấy phép xây dựng; đồng thời áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với quy định hiện hành nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, quy hoạch xây dựng các công trình công cộng tiện ích phục vụ trực tiếp cho người lao động trong khu công nghiệp, tăng lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng, tăng cường các biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định...đồng thời quy hoạch khớp nối hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật của KCN với khu vực lân cận, đảm bảo tính liên tục của quy hoạch và dự án.

(3) Mặt khác, chính sách quản lý phát triển khu công nghiệp hiện nay có thay đổi. Cụ thể:

+ Yêu cầu về tổ chức các thiết chế văn hóa cho người lao động trong KCN theo Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại khu công nghiệp, khu chế xuất" của Thủ tướng Chính phủ; (*Thực tế Khu công nghiệp Đại An đã xây dựng Trung tâm văn hóa Khu công nghiệp Đại An với diện tích là 1.62ha vì vậy Khu công nghiệp Đại An mở rộng không cần thiết phải xây dựng*)

+ Theo quy định Nghị định 35/2022/NĐ-CP có yêu cầu về quy hoạch xây dựng, phát triển các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp (bao gồm: công trình giáo dục,

đào tạo, y tế, thể thao, văn hóa, thương mại, cơ sở lưu trú...) để phù hợp với điều kiện lao động, sản xuất trong thời kỳ mới.

Ngoài ra, cũng theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định, quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp là cơ sở để: (a) *Tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp (nếu cần), (a) Tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp (nếu cần), (b) Tổ chức lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án hạ tầng khu công nghiệp sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công; tổ chức lập hồ sơ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư, (c) Quyết định chủ trương đầu tư dự án hạ tầng khu công nghiệp sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư.*

(4) Hiện nay, việc áp dụng khoa học công nghệ trong các ngành sản xuất đã có nhiều đổi mới, dẫn tới dây chuyền công nghệ sản xuất, cung cấp hạ tầng và xử lý môi trường tại các KCN cũng cần thay đổi để đáp ứng tiến bộ khoa học công nghệ thời kỳ mới, Do đó, phương án quy hoạch kết cấu hạ tầng trong KCN Đại An mở rộng cần được rà soát, điều chỉnh, lập mới để phù hợp với yêu cầu phát triển của kinh tế- xã hội.

(5) Đồng thời, tại Công điện số 469/CĐ-TTg ngày 25/5/2023 về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, Thủ tướng Chính phủ đã có chỉ đạo “*Đối với các dự án bất động sản đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết nhưng chưa được cập nhật, bổ sung vào quy hoạch phân khu, quy hoạch chung, quy hoạch tỉnh thì rà soát, thực hiện điều chỉnh các quy hoạch theo thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của các cấp độ quy hoạch...*”.

Ngày 21/5/2023, UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 1826/UBND-VP V/v tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, trong đó đã chỉ đạo khẩn trương tổ chức lập quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp khu công nghiệp Đại An mở rộng.

- Với các lý do, căn cứ như đã phân tích ở trên, cần thiết phải rà soát, lập quy hoạch phân khu xây dựng KCN Đại An mở rộng (trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch xây dựng KCN Đại An mở rộng) để phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, làm cơ sở lập dự án đầu tư (báo cáo nghiên cứu khả thi), lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực trong KCN, lập dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và cấp giấy phép xây dựng; đồng thời áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với quy định hiện hành nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, quy hoạch xây dựng các công trình công cộng tiện ích phục vụ trực tiếp cho người lao động trong khu công nghiệp, tăng lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng, tăng cường các biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định...đồng thời rà soát, quy hoạch khớp nối hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch

vùng huyện Cẩm Giàng, Quy hoạch chung thành phố Hải Dương, phục vụ nhu cầu đi lại của nhân dân.

Việc lập Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp theo quy định pháp luật hiện hành trên cơ sở rà soát, đánh giá quá trình triển khai thực hiện theo QH đã được duyệt thời gian qua để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong triển khai thực hiện; nâng cao chất lượng cuộc sống, điều kiện làm việc của người lao động trong KCN; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường hiện nay và tổ chức khai thác, sử dụng quỹ đất KCN hiệu quả hơn. Đồng thời đảm bảo căn cứ lập quy hoạch, phù hợp với quy định tại: Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022, QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; phù hợp với Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ, phù hợp với chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 469/CD-TTg ngày 25/5/2023 về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; phù hợp với các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương (tại Công văn số 1826/UBND-VP ngày 31/5/2023).

2. Căn cứ lập quy hoạch, Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

2.1. Căn cứ pháp lý lập quy hoạch:

a) Văn bản quy định pháp luật:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

- Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.

- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014.

- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020.

- Luật Giao thông đường bộ;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019.

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

- 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 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số

117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010.

- Nghị định 100/2013/NĐ-CP ngày 03/9/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.

- Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016. Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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.

- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Thông tư 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015, Thông tư 35/2017/TT-BGTVT ngày 09/10/2017 và Thông tư 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2017 của Bộ Giao thông vận tải.

b) Các văn bản chủ trương, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Thanh tra Chính phủ, Bộ Xây dựng, Tỉnh ủy và UBND tỉnh Hải Dương liên quan đến KCN Đại An mở rộng:

- Công văn số 1156/TTg-KTN ngày 14/7/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương.

- Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại khu công nghiệp, khu chế xuất" của Thủ tướng Chính phủ.

- Công điện số 469/CĐ-TTg ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- Công văn số 1826/UBND-VP ngày 31/5/2023 của UBND tỉnh Hải Dương V/v tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung TP. Hải Dương đến năm 2040.

- Kết luận thanh tra số 856/KL-TTCP ngày 31/3/2023 của Thanh tra Chính phủ về thanh tra trách nhiệm của UBND tỉnh Hải Dương trong công tác quản lý đầu tư xây dựng cơ bản và quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn 2016-2021.

- Kế hoạch số 1773/KH-UBND ngày 26/5/2023 của UBND tỉnh Hải Dương thực hiện Kết luận Thanh tra số 856/KL-TTCP ngày 31/3/2023 của Thanh tra Chính phủ.

- Công văn số 89/HTKT-GCN ngày 16/02/2023 của Cục Hạ tầng kỹ thuật - Bộ Xây dựng V/v Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Đại An mở rộng giai đoạn 2.

- Công văn số 1964/UBND -VP ngày 07/6/2023 của UBND tỉnh Hải Dương V/v đề nghị tháo gỡ vướng mắc, khó khăn Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Đại An mở rộng giai đoạn 2.

- Các quyết định của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng KCN Đại An mở rộng, gồm:

+ Quyết định số 4401/QĐ-UBND ngày 22/12/2006 phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/5000 KCN Đại An mở rộng.

+ Quyết định số 2411/QĐ-UBND ngày 03/10/2014 phê duyệt Điều chỉnh QHCT xây dựng KCN Đại An mở rộng - Giai đoạn 1, tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh lần đầu).

+ Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 17/5/2016 phê duyệt Điều chỉnh QHCT xây dựng KCN Đại An mở rộng - Giai đoạn 1 (điều chỉnh lần thứ 2), tỷ lệ 1/2000.

+ Quyết định số 4029/QĐ-UBND ngày 02/11/2018 phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh QHCT xây dựng KCN Đại An mở rộng - Giai đoạn 1 (điều chỉnh lần thứ 2), tỷ lệ 1/2000.

+ Quyết định số 1930/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 phê duyệt Điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng KCN Đại An mở rộng, tỷ lệ 1/2000.

+ Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Đại An mở rộng - Giai đoạn 2, tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh lần 2).

- Giấy chứng nhận đầu tư thực hiện dự án, gồm:

+ Giấy chứng nhận đầu tư số 04201000068 ngày 31/5/2007.

+ Giấy chứng nhận đầu tư số 04201000068 thay đổi lần thứ nhất ngày 03/11/2014. Diện tích KCN là 416,21ha (Giai đoạn 1: 189,02 ha; Giai đoạn 2: 227,19 ha).

+ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 8258383518) thay đổi lần thứ hai ngày 17/6/2016. Diện tích KCN là 416,21 ha (Giai đoạn 1: 189,02 ha; Giai đoạn 2: 227,19 ha).

+ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 8258383518) thay đổi lần thứ ba ngày 05/12/2017. Diện tích KCN là 416,21 ha (Giai đoạn 1: 189,02 ha; Giai đoạn 2: 227,19 ha).

+ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 8258383518) thay đổi lần thứ bốn ngày 05/7/2019. Diện tích KCN là 416,21 ha (Giai đoạn 1: 189,02 ha; Giai đoạn 2: 227,19 ha).

- Công văn 776/UBND-VP ngày 11/6/2007 của UBND tỉnh Hải Dương về việc xây dựng tuyến đường trục chính qua KCN Đại An.

- Thông báo số 92-TB/TU ngày 10/02/2011 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Dương về chủ trương điều chỉnh KCN Đại An, đầu tư xây dựng KDC Đại An II và một số tuyến đường trong khu vực;

- Công văn số 363/UBND-VP ngày 15/3/2011 của UBND tỉnh Hải Dương V/v quy mô nhiệm vụ Dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường trục Đông – Tây (đoạn qua KCN Đại An).

- Thông báo số 590-TB/TU ngày 27/01/2022 Kết luận của Ban thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng các khu công nghiệp: Đại An mở rộng, Lai Cách, Tân trường mở rộng và Kim Thành.

- Văn bản số: 440/UBND - VP ngày 23/02/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc thực hiện Kết luận của Ban thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 590-TB/TU ngày 27/01/2022.

- Thông báo số 135/TB-VP ngày 24/11/2021 của Văn phòng UBND tỉnh Hải Dương về Thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Triệu Thế Hùng tại cuộc họp Lãnh đạo UBND tỉnh ngày 16/11/2021.

- Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định 4051/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Cẩm Giàng.

- Quyết định 15/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

- Các văn bản pháp lý liên quan đến việc quy hoạch, dự án KCN Đại An mở rộng (chi tiết theo hồ sơ pháp lý đóng kèm).

2.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật.

* Quy chuẩn xây dựng Việt Nam:

- QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07:2016/BXD về Các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 07:2009/BTNMT về Ngưỡng chất thải nguy hại.

- QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

- QCVN 50:2013/BTNMT về Ngưỡng nguy hại đối với bùn thải từ quá trình xử lý nước.

- Quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT;.

- Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế TCVN 4054 : 2005;

- Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế TCXD 104 : 2007;

- Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957-2008.

- Cấp nước mạng lưới đường ống và công trình - tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 33-2006

- TCXDVN 333 - 2005: Chiều sáng nhân tạo bên ngoài công trình và kỹ thuật hạ tầng đô thị.

- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành khác có liên quan.

2.3. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Giàng, Quy hoạch sử dụng đất huyện Cẩm Giàng

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040.

- Hồ sơ quy hoạch KCN Đại An đã được phê duyệt.

- Phương án Quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (đang tổ chức lập).

- Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000.

- Các bản vẽ số liệu đầu nổi hạ tầng, chỉ giới đường đỏ và các bản đồ liên quan khác.

- Số liệu kinh tế xã hội của tỉnh Hải Dương, huyện Cẩm Giàng.

II. NỘI DUNG NHIỆM VỤ, QUY MÔ, MỤC TIÊU, TÍNH CHẤT QUY HOẠCH

1. Tên đề án quy hoạch

Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Đại An mở rộng. tỷ lệ 1/2000.

2. Phạm vi nghiên cứu, Quy mô quy hoạch

2.1. Vị trí ranh giới:

KCN Đại An mở rộng thuộc địa giới phường Tứ Minh, thành phố Hải Dương; thị trấn Lai Cách, xã Cẩm Đoài, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đường gom QL5;

- Phía Nam: giáp khu dân cư và đất nông nghiệp xã Cẩm Đông, Cẩm Đoài.

- Phía Tây: giáp khu đô thị dân cư thị trấn Lai Cách, tỉnh lộ 394.

- Phía Đông: giáp sông Sắt và khu dân cư Kim Xá và KCN Đại An;

2.2. Quy mô:

Tổng diện tích nghiên cứu khoảng 416,21 ha.

(Quy mô diện tích quy hoạch cụ thể được xác định trong bước khảo sát, lập đồ án quy hoạch).

2.3. Cơ sở lựa chọn phạm vi, ranh giới, quy mô đề xuất quy hoạch:

- Căn cứ:

+ Hiện trạng thực tế KCN Đại An mở rộng (giai đoạn 1) và hiện trạng khu vực lập quy hoạch.

+ Văn bản số 1156/TTg-KTN ngày 14/7/2014 của Thủ tướng Chính phủ.

+ Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 3/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040.

+ Công văn 776/UBND-VP ngày 11/6/2007 của UBND tỉnh Hải Dương về việc xây dựng tuyến đường trục chính qua KCN Đại An.

+ Thông báo số 92-TB/TU ngày 10/02/2011 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Dương về chủ trương điều chỉnh KCN Đại An, đầu tư xây dựng KDC Đại An II và một số tuyến đường trong khu vực;

+ Công văn số 363/UBND-VP ngày 15/3/2011 của UBND tỉnh Hải Dương V/v quy mô nhiệm vụ Dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường trục Đông - Tây (đoạn qua KCN Đại An).

+ Quyết định số 4401/QĐ-UBND ngày 22/12/2006 phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/5000 KCN Đại An mở rộng.

+ Quyết định số 2411/QĐ-UBND ngày 03/10/2014 phê duyệt Điều chỉnh QHCT xây dựng KCN Đại An mở rộng - Giai đoạn 1, tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh lần đầu).

+ Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 17/5/2016 phê duyệt Điều chỉnh QHCT xây dựng KCN Đại An mở rộng - Giai đoạn 1 (điều chỉnh lần thứ 2) , tỷ lệ 1/2000.

+ Quyết định số 4029/QĐ-UBND ngày 02/11/2018 phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh QHCT xây dựng KCN Đại An mở rộng - Giai đoạn 1 (điều chỉnh lần thứ 2), tỷ lệ 1/2000.

+ Quyết định số 1930/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 phê duyệt Điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng KCN Đại An mở rộng, tỷ lệ 1/2000.

+ Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Đại An mở rộng - Giai đoạn 2, tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh lần 2).

+ Giấy chứng nhận đầu tư số 04201000068 ngày 31/5/2007.

+ Giấy chứng nhận đầu tư số 04201000068 thay đổi lần thứ nhất ngày 03/11/2014. Diện tích KCN là 416,21ha (Giai đoạn 1: 189,02 ha; Giai đoạn 2: 227,19 ha).

+ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 8258383518) thay đổi lần thứ hai ngày 17/6/2016. Diện tích KCN là 416,21 ha (Giai đoạn 1: 189,02 ha; Giai đoạn 2: 227,19 ha).

+ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 8258383518) thay đổi lần thứ ba ngày 05/12/2017. Diện tích KCN là 416,21 ha (Giai đoạn 1: 189,02 ha; Giai đoạn 2: 227,19 ha).

+ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 8258383518) thay đổi lần thứ bốn ngày 05/7/2019. Diện tích KCN là 416,21 ha (Giai đoạn 1: 189,02 ha; Giai đoạn 2: 227,19 ha).

- Theo Công văn số 111156/TTg-KTN ngày 14/7/2014 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 4401/QĐ-UBND ngày 22/12/2006 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/5000 KCN Đại An mở rộng, diện tích quy hoạch KCN Đại An mở rộng là 433ha.

Tuy nhiên, theo chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương về việc thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ thành phố Hải Dương đến tỉnh lộ 394 huyện Cẩm Giàng (đường 33m – qua KCN Đại An mở rộng) và trên cơ sở giao đất thực hiện dự án KCN thực tế, qua các lần điều chỉnh quy hoạch và theo các giấy chứng nhận đầu tư thực hiện dự án được cấp, diện tích đề xuất lập quy hoạch phân khu KCN Đại An mở rộng là khoảng 416,21ha (theo Giấy chứng nhận đầu tư), bao gồm cả 2 giai đoạn (Giai đoạn 1: 189,02 ha; Giai đoạn 2: 227,19 ha).

Việc nghiên cứu, lập quy hoạch trên cả 02 giai đoạn sẽ đảm bảo được sự liên tục trong việc thực hiện quy hoạch, dự án, đảm bảo được quy hoạch kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan kiến trúc của cả Khu công nghiệp. Phạm vi, diện tích nghiên cứu quy hoạch (416,21ha) cơ bản phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Hải Dương và Quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Giàng được phê duyệt, đồng thời phù hợp với quy định tại Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ (điều chỉnh giảm diện tích KCN từ 433ha xuống khoảng 416,21ha - nhưng không quá 10% và không quá 20ha).

3. Mục tiêu

- Cụ thể hóa: Quy hoạch KCN tỉnh Hải Dương được Thủ tướng chấp thuận; Quy hoạch chung thành phố Hải Dương và xây dựng vùng huyện Cẩm

Giàng, quy hoạch sử dụng đất huyện Cẩm Giàng và các Quy hoạch có liên quan và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Hải Dương lần thứ 17.

- Rà soát tình hình triển khai thực hiện đã được phê duyệt đến thời điểm lập QHPK tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã phê duyệt), đề xuất phương án triển khai phù hợp, khả thi.

- Hình thành Khu công nghiệp hoàn chỉnh theo mô hình Khu công nghiệp đa ngành nghề theo chủ trương của Thủ tướng và tỉnh Hải Dương

- Lập quy hoạch phân khu xây dựng KCN Đại An mở rộng (trên cơ sở có rà soát, cập nhật và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đã duyệt) để phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, làm cơ sở lập dự án đầu tư (báo cáo nghiên cứu khả thi), lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực trong KCN, lập dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và cấp giấy phép xây dựng; đồng thời áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với quy định hiện hành nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, quy hoạch xây dựng các công trình công cộng tiện ích phục vụ trực tiếp cho người lao động trong khu công nghiệp, tăng lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng, tăng cường các biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định...đồng thời rà soát, quy hoạch khớp nối hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật, phục vụ nhu cầu đi lại của nhân dân.

- Nghiên cứu đề xuất quy mô, chức năng sử dụng đất hợp lý, khai thác hiệu quả quỹ đất đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành, phù hợp với điều kiện thực tế khu vực, quy hoạch cấp trên đã phê duyệt. Nghiên cứu khớp nối đồng bộ với khu vực lân cận về kiến trúc cũng như về hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng lô đất phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

- Khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất cho nhà đầu tư và đem lại lợi ích cao nhất cho cộng đồng; Hình thành khu vực phát triển công nghiệp đồng bộ về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

- Tạo ra các lợi ích phục vụ cho công nhân lao động KCN như cơ sở lưu trú, văn hoá thể thao, công viên cây xanh.

4. Tính chất

Là KCN tổng hợp đa ngành, chủ yếu là công nghiệp chế biến, chế tạo có tính chất công nghiệp công nghệ kỹ thuật cao, có công nghệ sản xuất tiên tiến và thân thiện với môi trường; là KCN 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.

III. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Khái quát vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.1. Địa hình:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là đất nông nghiệp trồng lúa nước, có địa hình bằng phẳng, cốt tự nhiên trung bình từ 1,4 - 2,2m, hướng dốc từ Bắc xuống Nam, chủ yếu là đất ruộng trồng lúa và hoa màu, bên cạnh có các tuyến mương tưới tiêu thủy lợi nổi ra sông Sắt ở phía Đông Nam và kênh Đò Cây ở phía Tây, rất thuận tiện cho việc tiêu thoát nước của khu vực.

1.2. Khí hậu:

Hải Dương nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa Đông Bắc Bộ. Một năm có bốn mùa rõ rệt. Mùa đông lạnh, mùa hè nóng ẩm, mùa xuân, thu khí hậu ôn hòa. Nhiệt độ trung bình 22 – 23°C, độ ẩm dao động lớn, từ 80 - 90%. Những nét chủ yếu về khí hậu vùng dự án được thể hiện qua số liệu đo đạc của trạm khí tượng Hải Dương.

1.3. Địa chất, Thủy văn:

Tỉnh Hải Dương nằm trong vùng trầm tích bờ rời hệ thứ tư (có nguồn nước biển hỗn hợp) nên khả năng tàng trữ nước ngầm rất tốt, đặc biệt là tầng chứa nước cát, cuội, sỏi ở độ sâu 80 - 120m; Chất lượng nước đạt tiêu chuẩn ăn uống sinh hoạt, mực nước thường có nhiều biến đổi mạnh (chênh lệch nhiều giữa mùa khô và mùa mưa)

Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất ruộng, giáp ranh giới phía Đông Nam là sông Sắt. Sông Sắt dài khoảng 60 km, lấy nước tự chảy từ cống Xuân Quan (Hưng Yên), đoạn chảy qua Hải Dương dài khoảng 30 km, bắt đầu từ Cống Tranh, xã Thúc Kháng (Bình Giang) qua các huyện Bình Giang, Cẩm Giàng, Gia Lộc, cắt ngang TP Hải Dương trước khi đổ ra sông Thái Bình qua Âu Thuyền thuộc địa phận phường Ngọc Châu. Sông Sắt đoạn qua KCN rộng trung bình từ 80 - 120 m, với độ sâu từ 3 - 5 m. Sông Sắt là con sông có vai trò quan trọng nhất trong hệ thống đại thủy nông Bắc - Hưng - Hải, làm nhiệm vụ cung cấp nước tưới cho các huyện Bình Giang, Cẩm Giàng, Gia Lộc, Tứ Kỳ và TP Hải Dương. Sông còn có nhiệm vụ tiêu thoát úng cho phần lớn diện tích của các huyện, thành phố mà nó chảy qua.

2. Hiện trạng sử dụng đất, dân cư và công trình xây dựng

2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (Ha)
1	KCN Đại An mở rộng giai đoạn 1	189,02
2	Đất trồng lúa	123,00
3	Đất nghĩa địa	3,21
4	Đất ở	1,52
5	Đất ao hồ, kênh mương	79,2
6	Đất Hành lang điện 110 KV	1,50
7	Đất khác (giao thông, đất trống, chưa sử dụng,,)	18,76
	Tổng	416,21

2.2. Hiện trạng dân cư, công trình xây dựng:

- Giai đoạn 1 đã cơ bản lấp đầy các nhà máy, xí nghiệp, đã có công trình xây dựng của các nhà đầu tư thứ cấp.

- Giai đoạn 2, chủ yếu vẫn là đất nông nghiệp, có một số khu vực nghĩa địa, nghĩa trang liệt sỹ (sẽ được nghiên cứu khoanh vùng, mở rộng cho phù hợp, đáp ứng nhu cầu chôn cất của nhân dân).

- Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có một số khu dân cư sinh sống xen kẽ.

2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: phía Bắc QL5 kết nối với Hà Nội và Hải Phòng, giữa khu là tuyến đường 33m kết nối đường ĐT 394 với KCN Đại An; phía Đông Nam là cầu qua sông Sặt kết nối với tuyến đường vành đai 1 đang xây dựng; phía tây là đường ĐT194A.

- Giao thông nội bộ: Ngoài các tuyến đường trong KCN giai đoạn 1 đã xây dựng, phần còn lại có một số tuyến đường liên xã và hệ thống giao thông nội đồng trong khu vực quy hoạch.

b) Thoát nước:

- Hướng dốc nền từ Bắc xuống Nam, các tuyến mương tưới tiêu thủy lợi nối ra sông Sặt ở phía Đông Nam và kênh Đò Cậy ở phía Tây, rất thuận tiện cho việc tiêu thoát nước của khu vực.

- Tại khu vực của Giai đoạn 1 đã có hệ thống cống thu gom thoát nước mặt, thoát nước thải, đã xây dựng trạm xử lý nước thải.

- Tại khu vực Giai đoạn 2, hiện trạng có một số mương thủy lợi tưới tiêu.

c) Cấp nước sạch: KCN Đại An giai đoạn 1 đã xây dựng hệ thống cấp nước ổn định.

d) Hệ thống cấp điện: Sử dụng nguồn điện hiện có tại giai đoạn 1 của Khu công nghiệp. Theo dự kiến của điện lực tỉnh Hải Dương sẽ bố trí trạm điện 110/22kv phía Tây Bắc.

3. Điều kiện kinh tế xã hội

Cầm Giàng là 1 huyện của tỉnh Hải Dương có diện tích khoảng 109,3km². Nằm giữa Phố nổi của Hưng Yên và TP Hải Dương dọc theo trục đường QL5 Hà Nội – Hải Phòng. Cầm Giàng có mối quan hệ đối với các đô thị và trung tâm kinh tế trong và ngoài Huyện như : Phía đông giáp thành phố Hải Dương là trung tâm kinh tế chính trị xã hội lớn nhất của Tỉnh Hải Dương, đây là khu vực có tốc độ đô thị hóa diễn ra rất nhanh. Phía Tây giáp Phố Nổi – Hưng Yên, Phía Nam giáp các huyện Bình Giang, Ân Thi (Hải Dương) và Mỹ Hào của Hưng Yên – cũng là vùng kinh tế đang phát triển về nhiều mặt ; Đặc biệt là sự chuyển đổi cơ cấu từ nông nghiệp phát triển đô thị hóa và công nghiệp cao. Phía Bắc

giáp Huyện Lương Tài (Bắc Ninh) và cách thị xã Bắc Ninh khoảng 30km theo QL38; Trên dọc tuyến này là vành đai công nghiệp có mật độ tập trung các nhà máy xí nghiệp rất cao.

Với những tiềm năng và lợi thế trên, Cẩm Giàng đã và đang dần dịch chuyển cơ cấu kinh tế theo hướng Công nghiệp, dịch vụ, nông nghiệp, đô thị. Tuy nhiên, cơ sở hạ tầng kỹ thuật của huyện còn hạn chế, nhất là giao thông, dẫn đến khó khăn cho phát triển kinh tế dịch vụ và thu hút nguồn vốn đầu tư vào đây; Đặc biệt là khu vực phía Bắc đường Sắt và Nam QL5.

4. Định hướng quy hoạch tỉnh, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất

- KCN Đại An mở rộng đã nằm trong quy hoạch phát triển KCN tỉnh Hải Dương được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 1156/TTg-KTN ngày 14/7/2014 về việc điều chỉnh Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương; đã được cập nhật trong phương án QH tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang lập (đã trình Bộ Kế hoạch & Đầu tư thẩm định).

- Đã phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040, Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Giàng và Quy hoạch sử dụng đất huyện Cẩm Giàng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Những vấn đề chính cần giải quyết

- Rà soát quy hoạch đã phê duyệt, đánh giá những tồn tại, đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất.

- Xác định ranh giới, diện tích quy hoạch cho phù hợp với hiện trạng và phù hợp với quy định pháp luật về KCN; phù hợp với các chủ trương, chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương liên quan đến KCN Đại An mở rộng.

- Nghiên cứu quy hoạch để khắc phục những tồn tại, hạn chế đã được Thanh tra Chính phủ và Bộ Xây dựng chỉ ra.

- Nghiên cứu quy hoạch kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh, tạo sự đồng bộ, phục vụ nhu cầu chung đi lại, sử dụng của KCN và dân cư lân cận.

- Nghiên cứu phương án quy hoạch giải cây xanh cách ly giữa KCN với khu lân cận theo quy định.

- Nghiên cứu, đề xuất phương án đấu nối giao thông với QL5, TL394.

- Quy hoạch quỹ đất dịch vụ công cộng tiện ích phục vụ người lao động trong KCN theo quy định tại Nghị định 35/2022/NĐ-CP và chỉ đạo của Thủ tướng tại Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại khu công nghiệp, khu chế xuất" của Thủ tướng Chính phủ.

IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT, QUY MÔ LAO ĐỘNG

1. Quy mô lao động trong đồ án

Quy mô lao động KCN dự báo khoảng 25.000 – 30.000 công nhân và người làm dịch vụ (chỉ tiêu trung bình: khoảng 90 - 100 người/ ha đất công nghiệp), trong đó:

- Cán bộ chuyên gia, lao động trung, cao cấp chiếm 10% tổng số lao động trong KCN là khoảng 3.000 người, trong đó, dự kiến khoảng 70% là 2.100 người có nhu cầu lưu trú, làm việc và sử dụng dịch vụ ngay trong KCN. Với chỉ tiêu diện tích lưu trú khoảng 30-50m²/người, cần thiết xây dựng khoảng 70.000 - 90.000m² diện tích nhu cầu lưu trú của công nhân. Như vậy diện tích xây dựng công trình lưu trú và dịch vụ trong KCN là khoảng 90.000 – 120.000m², chiều cao công trình tối đa 9-12 tầng.

+ Công nhân và lao động khác có nhu cầu nhà ở được bố trí tại các khu nhà ở công nhân theo quy hoạch của huyện Cẩm Giàng, của tỉnh Hải Dương.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Tỷ lệ các loại đất trong Khu công nghiệp đáp ứng chỉ tiêu sau:

TT	Loại đất	Theo QCVN 01:2021/BXD và Nghị định 35/2022/NĐ-CP Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
1	Giao thông	10
2	Cây xanh	10
3	Khu kỹ thuật	1
4	Điều hành; dịch vụ, tiện ích công cộng	≤ 10

Chú thích: Đất giao thông và cây xanh không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các nhà máy.

- Công trình dịch vụ, tiện ích công cộng được quy hoạch xây dựng tại phần diện tích đất dịch vụ của khu công nghiệp để phục vụ cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp. Tỷ lệ diện tích đất xây dựng công trình dịch vụ, tiện ích công cộng không quá 10% so với tổng diện tích đất của khu công nghiệp.

3. Chỉ tiêu về mật độ xây dựng thuần của lô đất

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 tầng sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

Bảng thống kê chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chính

STT	Chức năng	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa
		(%)	(tầng)
1	Đất hành chính, dịch vụ KCN	68,0	10
2	Đất nhà máy, kho tàng	70,0	5
3	Đất cây xanh	5,0	1
4	Đất khu kỹ thuật	70,0	3

4. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)

- Đảm bảo khoảng cách ATMT của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, kho tàng là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác;

- Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp với chiều rộng ≥ 10 m; Trong khoảng cách ATMT chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác.

Trong khoảng cách ATMT chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác; Trong khoảng cách ATMT không được bố trí các công trình dân dụng.

5. Khoảng lùi công trình.

Bảng quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình.

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	<19	19 ÷ <22	22 ÷ <28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ <22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

6. Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Yêu cầu kỹ thuật: Không ngập lụt; Khối lượng thi công ít nhất; an toàn sử dụng; Thoát nước thuận lợi.

- Lựa chọn cao độ san nền: Phù hợp, đảm bảo khớp nối cao độ kỹ thuật chung khu vực.

6.2. Chỉ tiêu kỹ thuật giao thông:

- Tốc độ thiết kế: $V = 20-60 \text{ km/h}$
- Phần đường dành cho xe chạy: Từ $5,5\text{m} \div 10,5\text{m}$.
- Bán kính đường cong bó vỉa: $R = 8 \div 21\text{m}$

6.3. Chỉ tiêu kỹ thuật cấp điện:

- Đất công nghiệp: 300KW/ha
- Đất khu kỹ thuật: 100KW/ha
- Đất điều hành dịch vụ tiện ích công cộng: 30 W/m^2 sàn
- Chiếu sáng giao thông: 1 W/m^2
- Đất cây xanh: $0,5 \text{ W/m}^2$

6.4. Chỉ tiêu kỹ thuật cấp nước:

- Sản xuất công nghiệp $q = 20-45 \text{ m}^3/\text{ha}$
- Cấp nước tưới cây $q = 3 \text{ l/m}^2$
- Cấp nước rửa đường $q = 0,4 \text{ l/m}^2$
- Cấp nước hạ tầng kỹ thuật $q = 10 \text{ m}^3/\text{ha}$
- Cấp nước khu hành chính, dịch vụ $q = 2 \text{ l/m}^2$ sàn
- Nước dự phòng, rò rỉ $15\% Q$;

- Nước cứu hỏa: số đám cháy tính toán đồng thời $n=2$; lưu lượng nước chữa cháy là 100L/s cho 01 đám cháy với áp lực nước tối thiểu $P=10\text{m}$.

6.5. Chỉ tiêu kỹ thuật thoát nước:

- Tách riêng mạng thoát nước mưa và thoát nước thải;
- Tiêu chuẩn thải nước tối thiểu lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước (không kể đến nước tưới cây, rửa đường);

- Phương án xử lý nước thải công nghiệp: Các doanh nghiệp phải xử lý tại cơ sở/nhà máy đạt theo QCVN 40: 2011/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp), cột B hoặc theo mức thỏa thuận riêng với ban quản lý của KCN trước khi xả thải vào hệ thống thu nước thải về trạm XLNT tập trung của cả KCN, nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn cột A trước khi xả thải ra bên ngoài môi trường theo quy định tại TCKT 01:2018/TCTL của Bộ NN&PTNT.

6.6. Chất thải rắn:

Chất thải rắn công nghiệp: Chất thải rắn công nghiệp: $0,4 \text{ tấn/ngày/ha}$ đất xây dựng nhà máy. Chất thải rắn công cộng, dịch vụ: $0,3 \text{ tấn/ngày/ha}$

6.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

Toàn bộ Khu công nghiệp Đại An mở rộng nằm trong vùng phủ sóng của các mạng viễn thông của huyện Cẩm Giàng và thành phố Hải Dương.

V. YÊU CẦU MỨC ĐỘ KHẢO SÁT, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG, SỐ LIỆU

1. Yêu cầu về đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng tổng hợp

1.1. Vị trí của khu vực trong mối liên kết vùng:

- Phân tích vị trí khu vực trong mối quan hệ vùng: Đánh giá với quy hoạch vùng huyện, quy hoạch xã; đánh giá tiềm năng của khu vực trong mối liên hệ với hệ thống hạ tầng quốc gia quốc lộ 5.

- Phân tích xu hướng phát triển và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch trong tổng thể quy hoạch chung huyện Cẩm Giàng.

1.2. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng dân số, kinh tế - xã hội:

Khảo sát đánh giá hiện trạng kinh tế xã hội (dân cư, lao động, thu nhập, trình độ học vấn, năng lực ứng dụng công nghệ cao, thông tin...).

1.3. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan:

- Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, các khu vực cảnh quan đặc trưng, kiến trúc đặc trưng, công trình có giá trị.

- Đánh giá tình trạng công trình và khả năng khai thác của hệ thống công trình hạ tầng xã hội, công cộng trong khu vực.

1.4. Yêu cầu đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật môi trường:

- Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa: Đánh giá khả năng tiêu thoát nước, số lượng, chất lượng của các tuyến cống thoát nước mưa.

- Hiện trạng mạng lưới và các công trình giao thông: Các công trình giao thông đối ngoại kết nối với thành phố và khu vực quy hoạch; mạng lưới giao thông phục vụ dân cư, phục vụ sản xuất nông nghiệp và du lịch.

- Hiện trạng cấp nước: Đánh giá hiện trạng nguồn cấp nước: vị trí, công suất nhà máy nước. Thể hiện mạng lưới đường ống cấp nước hiện có trong khu vực thiết kế.

- Hiện trạng nguồn điện, lưới điện từ 0,4KV trở lên và chiếu sáng: Xác định hướng tuyến, công suất, quy mô của hệ thống đường dây & trạm điện các loại trong khu vực quy hoạch.

- Hiện trạng mạng lưới thông tin liên lạc: Xác định hướng tuyến, công suất, quy mô của hệ thống mạng chuyển mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn.

- Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang...: Đánh giá khả năng tiêu thoát nước, số lượng,

chất lượng các trạm xử lý nước thải, các điểm thu gom chất thải rắn và nghĩa trang trong khu vực.

- Đánh giá ưu điểm và các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong quy hoạch phân khu. Đánh giá mối liên quan về hiện trạng với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như các tuyến chính, các công trình đầu mối bên ngoài khu vực thiết kế. Đánh giá, tổng hợp các giải pháp hạ tầng kỹ thuật của các dự án, đồ án đã có.

- Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

1.5. Yêu cầu về rà soát các dự án, chương trình đang triển khai:

- Tổng quan chung về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Thống kê danh mục các chương trình đồ án, dự án cấp trên có ảnh hưởng tới khu vực nghiên cứu; nêu các định hướng, quy định của các chương trình đó đối với khu vực quy hoạch.

- Rà soát, đánh giá mức độ triển khai, sự phù hợp, khả năng hoặc yêu cầu điều chỉnh các dự án đang thực hiện trong khu vực nghiên cứu. Xem xét tính hiệu quả và sự phù hợp của các chương trình, dự án với các vấn đề về mục tiêu và tầm nhìn đã đặt ra.

VI. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH QUY HOẠCH PHÂN KHU

1. Nguyên tắc lập quy hoạch

Các đề xuất lập quy hoạch cần tôn trọng các nguyên tắc sau:

- **Tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn:** Tuân thủ quy hoạch xây dựng cấp trên được phê duyệt; tuân thủ các quy chuẩn quy phạm liên quan, khớp nối đồng bộ với hệ thống hiện có và các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên quan về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật.

- **Khoa học:** Khu công nghiệp trên nền tảng khai thác giá trị tài nguyên tự nhiên tạo lập cấu trúc phát triển bền vững, tác động tích cực đến phát triển kinh tế xã hội khu vực huyện Cẩm Giàng.

- **Thực tiễn:** Các giải pháp quy hoạch phải khả thi; phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội huyện Cẩm Giàng nói riêng và tỉnh Hải Dương nói chung và xu thế phát triển chung trong nước và quốc tế; sử dụng đất hiệu quả, hợp lý, tiết kiệm tài nguyên. Đáp ứng nhu cầu phát triển trước mắt và có tầm nhìn dài hạn.

- **Hạ tầng xã hội:** Quy hoạch các quỹ đất dịch vụ công cộng tiện ích đảm bảo phục vụ trực tiếp nhu cầu của người lao động, công nhân trong KCN theo quy định tại ND 35/2022/ND-CP.

2. Phân khu chức năng:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển; đánh giá tiềm năng, động lực phát triển công nghiệp. Đánh giá hiện trạng hệ thống kênh mương thủy lợi trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch để đưa ra phương án hoàn trả tưới tiêu, đảm bảo không ảnh hưởng tới việc tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp, an sinh xã hội. Rà soát kỹ hiện trạng sử dụng đất, cơ cấu các loại đất trong phạm vi lập quy hoạch; hệ thống nghĩa trang, mộ nhỏ lẻ để có phương án cải tạo chỉnh trang hoặc di dời về nghĩa trang tập trung.

- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và xác định phân khu quy hoạch, các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu (diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng). Đặc biệt lưu ý các yếu tố kết nối giữa phân khu công nghiệp đã xây dựng và phần quy hoạch xây dựng mới.

Bố trí đầy đủ các chức năng của KCN gồm các khu đất xây dựng: Nhà máy, xí nghiệp; điều hành; dịch vụ công cộng tiện ích; kho vận, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh đảm bảo theo quy định.

- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan: xác định chỉ tiêu khống chế về: Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, công trình điểm nhấn; quy định các công trình ngầm (nếu có).

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Giải pháp về chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng. Xác định cốt xây dựng khống chế của từng khu vực.

+ Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông nội bộ. Xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, quy mô bãi đỗ xe, tuyến giao thông công cộng và hào tuyen.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí quy mô công trình nhà máy, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể.

+ Xác định tổng lượng nước thải và rác thải, mạng lưới đường ống thoát nước thải, vị trí và quy mô công suất của công trình xử lý nước thải...

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt), vị trí quy mô các trạm phân phối, mạng đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng.

+ Đề xuất giải pháp thu gom và tiêu thoát nước mưa, nước thải cho các khu dân cư hiện trạng giáp ranh với khu công nghiệp, không để xảy ra tình trạng ngập úng trong khu dân cư, đảm bảo vệ sinh môi trường cho khu vực.

+ Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động

- + Đánh giá sơ bộ môi trường chiến lược.
- + Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn, nguồn lực thực hiện.

3. Nội dung lấy ý kiến

- Trong quá trình triển khai đồ án yêu cầu lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về hồ sơ, phương án quy hoạch và các vấn đề liên quan (nếu có) theo quy định.

- Hình thức lấy ý kiến: Tùy theo đối tượng, tổ chức lấy ý kiến bằng các hình thức như: Tổ chức hội nghị, phát phiếu lấy ý kiến, gửi công văn xin ý kiến phù hợp với tình hình thực tế:

- Thời gian lấy ý kiến: Theo thực tế công tác lấy ý kiến.

VII. SẢN PHẨM CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU

1. Nội dung hồ sơ quy hoạch, sản phẩm quy hoạch

Thực hiện đầy đủ, tuân thủ theo: Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022, QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

2. Phần bản vẽ

2.1. Các bản đồ trong đồ án:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất thể hiện theo tỷ lệ 1/5000;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan tỷ lệ 1/2000; Trích lục (hoặc trích đo địa chính khu đất);
- Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp; trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình;
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ cắm mốc giới quy hoạch;
- Bản đồ quy hoạch san nền tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa tỷ lệ 1/2000;

- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý CTR tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/2000;
- Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng.

2.2. Yêu cầu chung về bản đồ:

- Bản đồ khảo sát địa hình và các bản vẽ quy hoạch phải thể hiện theo hệ tọa độ quốc gia VN2000.
- Hồ sơ quy hoạch được lập theo thông tin địa lý (GIS) để cập nhật vào Cơ sở dữ liệu quy hoạch của tỉnh.

3. Phần thuyết minh, văn bản

- Thuyết minh tổng hợp, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, các phụ lục tính toán số liệu liên quan.
- Tờ trình; Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.
- Dự thảo Tờ trình, Quyết định.
- Các văn bản pháp lý có liên quan.

4. Số lượng, quy cách sản phẩm, lưu trữ hồ sơ đồ án

- 07 bộ bản vẽ in fit tỷ lệ A0
- 03 bộ bản vẽ in tỷ lệ 1/2000
- 07 bộ thuyết minh tổng hợp (thuyết minh, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan)
- Đĩa CD lưu giữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản; Hồ sơ quy hoạch được lập theo thông tin địa lý (GIS).

5. Dự toán kinh phí

- Căn cứ Định mức chi phí qui hoạch theo thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của BXD ”
- Quy mô quy hoạch Khu công nghiệp: khoảng 416,21 ha;

VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Dự kiến thời gian và tiến độ thực hiện

Thời gian tổ chức lập quy hoạch phân khu Khu công nghiệp không quá 9 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch

2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan lập đề án quy hoạch: Công ty TNHH MTV phát triển hạ tầng KCN Đại An

- Cơ quan thỏa thuận quy hoạch (ký, đóng dấu hồ sơ): UBND huyện Cẩm Giàng, UBND thành phố Hải Dương, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh.

- Cơ quan trình thẩm định: Công ty TNHH MTV phát triển hạ tầng KCN Đại An.

- Cơ quan thẩm định:

+ Sở Xây dựng Hải Dương chủ trì thẩm định.

+ Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Hải Dương.

- Cơ quan trình trình phê duyệt: Công ty TNHH MTV phát triển hạ tầng KCN Đại An.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Hải Dương.

3. Đơn vị tư vấn: Chủ đầu tư lập quy hoạch tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch theo quy định, đảm bảo đủ điều kiện năng lực theo quy định.