

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Tân Trường, huyện Thái Thụy**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 10 tháng 11 năm 2018;

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

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

Căn cứ Quyết định số 36/2017/QĐ-TTg ngày 29 tháng 7 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế Thái Bình, tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình, tỉnh Thái Bình đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Văn bản số 1843/BXD-QHKT ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Bộ Xây dựng về Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Tân Trường, huyện Thái Thụy thuộc Khu kinh tế Thái Bình;



Căn cứ Thông báo kết luận số 316-TB/TU ngày 24/12/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp đô thị - dịch vụ Tân Trường trong Khu kinh tế Thái Bình;

Căn cứ Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 16 tháng 7 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Tân Trường, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tại Tờ trình số 13/TTr-BQLKKT ngày 01/3/2022; của Sở Xây dựng tại Văn bản số 130/BC-SXD ngày 01/7/2022, Văn bản số 1648/SXD-QHKT ngày 29/7/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Tân Trường, huyện Thái Thụy, với những nội dung chính sau:

I. Tên đề án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Tân Trường, huyện Thái Thụy.

II. Nội dung đề án quy hoạch:

1. Phạm vi và ranh giới quy hoạch

a) Vị trí Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Tân Trường là lô đất ký hiệu 1.1 và 1.3 trong Đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình; thuộc địa phận xã An Tân và xã Thụy Trường, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

b) Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đường bộ ven biển.
- Phía Tây giáp sông Hóa.
- Phía Nam giáp khu dân cư xã An Tân.
- Phía Bắc giáp sông Thái Bình.

c) Tổng diện tích lập quy hoạch là: 434,88ha, chia làm 2 phân khu:

- Phân khu A: Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ có diện tích là 389,77ha.
- Phân khu B: Khu trung tâm logistics, Kho vận có diện tích là 45,11ha.

2. Tính chất

a) Khu công nghiệp

Là Khu công nghiệp tổng hợp đa ngành, công nghiệp sạch, công nghệ cao, ít gây ô nhiễm; công nghiệp hậu cần khu bến cảng; dịch vụ kho bãi, kho ngoại quan, dịch vụ logistics; ưu tiên các ngành công nghiệp chủ lực của tỉnh; các ngành nghề phù hợp với Quy hoạch chung Khu kinh tế Thái Bình,



b) Khu đô thị - dịch vụ

Có chức năng hỗ trợ, cung cấp các dịch vụ tiện ích xã hội cho Khu công nghiệp và vùng phụ cận (bao gồm các phân khu chức năng như: Nhà ở, nhà văn hóa, trạm y tế, trường học, trung tâm thương mại, thể thao, trung tâm nghiên cứu và phát triển, và một số hạng mục công trình kinh tế - xã hội khác cần thiết cho sự phát triển đồng bộ, bền vững của khu) được đầu tư xây dựng để đảm bảo sự phát triển hiệu quả, bền vững về kinh tế - xã hội, môi trường của Khu công nghiệp.

3. Mục tiêu lập quy hoạch

a) Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình đến năm 2040 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 28 tháng 10 năm 2019.

b) Hình thành Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ hiện đại với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đạt tiêu chuẩn và chất lượng quốc tế tại Khu kinh tế Thái Bình; đồng thời tạo lập môi trường gắn kết, hiệu quả cho công việc sản xuất, kinh doanh của nhà đầu tư và dân cư trong Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ, với tiêu chí xanh, bền vững, hiệu quả.

c) Xác lập kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất hợp lý, làm cơ sở pháp lý để quản lý nhà nước về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng theo hướng phát triển bền vững.

d) Là cơ sở để đề xuất, triển khai thực hiện các dự án đầu tư.

4. Các chỉ tiêu kỹ thuật

Các chỉ tiêu kỹ thuật phù hợp với Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình và tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được chia làm 02 phân khu:

- Phân khu A: Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ có diện tích 389,77ha;
- Phân khu B: Khu trung tâm logistics, Kho vận có diện tích 45,11ha.

Bảng tổng hợp sử dụng đất toàn khu

TT	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
A	PHÂN KHU A				
I	Khu công nghiệp	344,67	100,00		
1	Đất khu điều hành và dịch vụ công cộng	3,59	1,04	60	5
2	Đất nhà máy, kho tàng	235,28	68,26	60	5
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	4,44	1,29	40	1
4	Đất cây xanh	34,56	10,02		
5	Đất mặt nước	6,04	1,76		

TT	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
6	Đất giao thông	52,90	15,35		
7	Đất khác (Đê cửa sông Hữu Hóa và Đê biển 8)	7,86	2,28		
II	Khu đô thị - dịch vụ	45,10	100,00		
1	Đất dân dụng	44,20	98,00		
1.1	Đất đơn vị ở	40,10	88,91		
1.1.1	Đất công cộng	2,24			
a	Nhà văn hóa	0,33		40	3
b	Đất trạm y tế	0,20		40	3
c	Đất trường học	1,71		40	5
1.1.2	Đất công viên cây xanh, vườn hoa tập trung	4,50			
1.1.3	Đất thương mại, dịch vụ	1,97		60	7
1.1.4	Đất ở	24,27		90	7
1.1.5	Đất giao thông đơn vị ở	7,12			
a	Đất giao thông nội bộ	6,66			
b	Đất bãi đỗ xe	0,46			
1.2	Đất giao thông đối ngoại (Đường tỉnh 461)	4,10	9,09		
2	Đất khác	0,90	2,00		
2.1	Đất nghĩa trang	0,90			
	Tổng diện tích Phân khu A	389,77			
B	PHÂN KHU B				
I	Khu trung tâm logistics, Kho vận	36,38	100,00		
1	Đất khu điều hành và dịch vụ công cộng	1,51	4,15	60	5
2	Đất nhà máy, kho tàng logistics	23,12	63,55	60	5
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,61	1,68	40	1
4	Đất cây xanh, mặt nước	4,47	12,29		
5	Đất giao thông	6,67	18,33		
II	Đất khác	8,73			
1	Đất tôn giáo, di tích	1,93			
2	Đất nghĩa trang	2,10			
3	Đất thủy lợi, giao thông hiện trạng...	4,70			
	Tổng diện tích Phân khu B	45,11			
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	434,88			

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

- Tuân thủ quy hoạch chung Khu kinh tế Thái Bình được phê duyệt;
- Cao độ tìm đường trong khu quy hoạch $\geq +2,40\text{m}$.
- Cao độ công trình trong khu quy hoạch $\geq +2,60\text{m}$.

- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, chênh cao giữa các đường đồng mức 0,1m; độ dốc san nền đảm bảo thoát nước mặt tự chảy $i_{\min} = 0,4\%$.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường bộ ven biển: Mặt cắt I-I có bề rộng đường 90,0m.

- Tuyến đường tỉnh ĐT.461: Mặt cắt II-II có bề rộng đường 29,0m.

- Tuyến đê sông Hóa: Mặt cắt III-III, có bề rộng đường 20,5m.

* Giao thông nội bộ:

- Giao thông trong Khu công nghiệp, Trung tâm logistics, Kho vận:

+ Tuyến đường N5 có mặt cắt 1-1: Bề rộng đường 51,5m.

+ Tuyến đường N5a có mặt cắt 1'-1': Bề rộng đường 51,5m.

+ Tuyến đường N5b có mặt cắt 1''-1'': Bề rộng đường 20,75m.

+ Tuyến đường D4 có mặt cắt 2-2: Bề rộng đường 60,0m.

+ Các tuyến đường N3, D1, D3, D5, có mặt cắt 3-3: Bề rộng đường 29,0m.

+ Các tuyến đường N1, N2, N4, N6, D2, D6, D7 có mặt cắt 4-4: Bề rộng đường 24,5m.

+ Các tuyến đường N7, N8, D6a, D8 có mặt cắt 5-5: Bề rộng đường 20,5m.

- Giao thông trong Khu đô thị - dịch vụ:

+ Các tuyến đường T1, T2, T3, T4, T5, T6 có mặt cắt 5-5: Bề rộng đường 20,5m.

+ Tuyến đường T7 có mặt cắt 6-6: Bề rộng 24,0m.

c) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình.

+ Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ được cấp điện từ trạm 110/22KV-2x63MVA được xây dựng trong ranh giới của dự án.

+ Khu trung tâm logistics, Kho vận được cấp nguồn từ mạng lưới điện trung thế theo Quy hoạch chung của Khu kinh tế Thái Bình.

- Giải pháp cấp điện:

+ Mạng lưới trung áp gồm các tuyến 22KV từ trạm biến áp 110/22KV xây dựng mới cấp điện cho các khu vực tiêu thụ điện. Các tuyến điện 22KV quy hoạch đi nổi trên cột bê tông li tâm cao 18m - 20m, tuyến đường dây điện trung thế chạy dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông hoặc trên giải cây xanh thuộc dự án. Riêng tuyến cáp trung thế cấp tới các trạm biến áp thuộc phạm vi Đô thị và Khu trung tâm logistics, Kho vận đi ngầm.

+ Lưới điện hạ áp: Nguồn cấp cho lưới điện hạ áp từ các trạm biến áp 22/0,4 KV xây mới. Cấp hạ áp sử dụng loại cáp đồng cách điện XLPE đi ngầm.

- Giải pháp bố trí điện chiếu sáng: Chiếu sáng đường giao thông dựa trên cấp đường tính toán. Lưới điện chiếu sáng sử dụng lưới điện 3 pha có trung tính nối đất 380/220V để cấp điện cho thiết bị chiếu sáng. Cấp điện chiếu sáng quy hoạch đi ngầm.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước của dự án lấy từ Nhà máy nước Diêm Điền. Nguồn nước mặt sông Diêm Hộ.

- Phân khu A xây dựng 01 trạm bơm tăng áp cấp nước công suất 12.450 m³/ngày đêm trong Khu công nghiệp để đảm bảo cấp nước cho toàn bộ khu công nghiệp và khu đô thị, dịch vụ trong Dự án.

- Phân khu B xây dựng 01 trạm bơm tăng áp cấp nước công suất 2.050 m³/ngày đêm để đảm bảo cấp nước cho toàn bộ khu trung tâm logistics, Kho vận.

- Giải pháp quy hoạch mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới cấp nước của Khu công nghiệp theo dạng kết hợp giữa cấp nước sản xuất, cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa, được thiết kế mạng vòng kết hợp với mạng cụt.

+ Nước từ trạm cấp nước được dẫn qua các ống HDPE đồng bộ, xây dựng dọc theo các trục giao thông cấp cho các khu chức năng trong Khu công nghiệp.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m. Các họng cứu hỏa bố trí nối dọc các trục đường đảm bảo khoảng cách 150m.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước:

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Tân Trường tuân thủ theo quy hoạch thoát nước mưa khu vực được xác định trong Quy hoạch chung Khu kinh tế Thái Bình.

- Thoát nước mưa phần Khu công nghiệp: Nắn chỉnh các tuyến kênh hiện trạng có bề rộng từ 10 m - 15 m; chia thành các lưu vực thoát nước trong Khu công nghiệp, thoát ra các kênh nước nắn chỉnh, rồi chuyển về các trạm bơm hiện có sau đó đổ ra sông Hóa, sông Thái Bình. Hệ thống mạng thoát nước mưa tự chảy trong hệ thống kênh có nắp đan nằm dọc theo vỉa hè các tuyến đường.

- Thoát nước mưa khu đô thị: Nước mưa Khu đô thị và Khu trung tâm logistics, Kho vận được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa qua các hố thu ven đường và dẫn ra kênh nước chảy giữa Dự án.

* Thoát nước thải:

- Xây dựng các trạm xử lý nước thải số 1 và số 2 tại ô đất HTKT-02 và HTKT-05, công suất trạm xử lý nước thải 01: 8.350 m³/ngày đêm, trạm xử lý nước thải số 02: 750 m³/ngày đêm.

- Bố trí các hồ sự cố trong các ô đất HTKT đặt trạm xử lý nước thải có dung tích là 25.050 m³ và 1.500 m³ được đánh giá bằng trạm quan trắc tự động trước khi xả ra môi trường.

- Mạng lưới đường ống: Các đường cống dẫn nước thải ở trên vỉa hè để thuận tiện cho việc thu gom từ khu nhà xưởng, hộ dân cư thoát ra. Các tuyến cống dùng ống cống HDPE đường kính D 300 mm - D 600 mm. Dọc theo các tuyến cống bố trí các ga thu thăm tại những vị trí có cống thoát nước thải từ các nhà xưởng, hộ dân cư thoát ra. Tất cả các tuyến cống theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất lợi dụng tối đa địa hình để thoát tự chảy về Trạm xử lý.

e) Vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch 01 khu tập kết rác thải công nghiệp trong Khu công nghiệp đặt tại ô đất HTKT-02. Toàn bộ chất thải rắn được thu gom về khu đất bãi tập kết rác thải của khu quy hoạch trước khi được vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của Khu kinh tế để xử lý.

- Đối với chất thải rắn thông thường được phân loại ngay tại nguồn và chia làm 2 loại: Chất thải có thể dùng để tái chế, tái sử dụng; chất thải phải tiêu hủy hoặc chôn lấp. Phương tiện lưu chứa chất thải rắn thông thường là các thùng rác có kích thước khác nhau và được bố trí tại các nguồn phát thải. Chất thải rắn thông thường được thu gom hàng ngày và được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của Khu kinh tế.

- Đối với chất thải rắn nguy hại là chất thải có chứa hoặc dính các thành phần nguy hại. Chất thải rắn nguy hại sẽ được phân loại ngay tại nguồn phát sinh và được chứa trong các thùng riêng. Đặt các thùng tại nơi có khả năng phát thải chất thải nguy hại, sau đó được vận chuyển đi xử lý định kỳ theo quy định.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hướng tuyến cáp thông tin liên lạc cho Khu công nghiệp sẽ được cung cấp từ tổng đài thông tin liên lạc theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Thái Bình.

+ Trạm tổng đài trung tâm Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Tân Trường được xây mới tại ô đất CX-01.

+ Trạm tổng đài trung tâm Khu trung tâm logistics, Kho vận được xây mới tại ô đất hạ tầng kỹ thuật HTKT-06.



- Xây dựng tuyến cáp quang từ tổng đài thông tin liên lạc theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Thái Bình tới tổng đài trung tâm thuộc Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Tân Trường. Tuyến cáp này được bố trí trong cống, bể đảm bảo mỹ quan và độ ổn định, tránh các tác động bên ngoài gây ảnh hưởng đến chất lượng tín hiệu.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

a) Xác định các vấn đề chính ảnh hưởng đến môi trường như: Chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, môi trường đất, môi trường nước, cây xanh, nước ngầm, chất thải rắn.

b) Các biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nhằm đạt tới môi trường sống bền vững, gồm:

- Lựa chọn các loại hình công nghiệp ít gây ô nhiễm môi trường với hướng ưu tiên cho các ngành áp dụng các kỹ thuật - công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn: Quy hoạch các nhà máy sản xuất đảm bảo khoảng cách, vị trí phù hợp tránh gây ô nhiễm môi trường; trồng cây xanh cách ly xung quanh Khu công nghiệp, mỗi khu vực bố trí các khoảng cây xanh tập trung, ngoài ra có hệ thống cây xanh giữa trục các tuyến đường chính vào Khu công nghiệp.

- Bảo vệ môi trường nước mặt:

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi vào cống thu nước thải riêng và đưa về trạm xử lý của Khu công nghiệp. Nước thải sản xuất phát sinh từ nhà máy phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi vào đường cống thoát nước của Khu công nghiệp về Trạm xử lý. Nước thải sau khi xử lý phải đảm bảo quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường.

+ Đối với rác thải sinh hoạt, rác thải công nghiệp được tập trung và phân loại tại điểm tập kết chất thải rắn. Sau đó được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của Khu kinh tế để xử lý.

c) Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường: Tiến hành quan trắc, giám sát môi trường không khí, nước thải phải theo đúng nội dung nêu trong báo cáo đánh giá môi trường chiến lược; chấp hành chế độ thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường theo quy định.

8. Giải pháp tái định cư, quy hoạch khu nhà cho chuyên gia, công nhân và người lao động trong khu công nghiệp

a) Quy hoạch quỹ đất tái định cư nằm trong khu đô thị dịch vụ có diện tích khoảng 1,02ha, kí hiệu NO-12.

b) Khu nhà ở cho chuyên gia, công nhân và người lao động được quy hoạch tại khu đô thị dịch vụ của Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ.

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh chỉ đạo đơn vị Tư vấn hoàn thiện hồ sơ, bản vẽ quy hoạch theo các nội dung được phê duyệt, có xác nhận của Sở Xây dựng làm căn cứ quản lý xây dựng theo quy hoạch, lưu trữ hồ sơ và phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch theo quy định.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh; Giám đốc Kho bạc nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy; Thủ trưởng các ngành, cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. Việt

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Các phòng: KT, TH, TTPV HCC;
- Lưu: VT, CTXDGT Việt

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Khắc Thận

