

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ NAM  
Số: 1368/QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nam, ngày 12 tháng 7 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp**  
**Thái Hà - Giai đoạn II**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

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

Căn cứ các văn bản của Thủ tướng Chính phủ: số 469/TTg-CN ngày 03/4/2017 về việc Đề án điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hà Nam đến năm 2020; số 363/TTg-CN ngày 20/4/2022 về việc Đề án điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến năm 2020;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về việc 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 336-TB/TU ngày 30/5/2022 về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - giai đoạn II;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1887/QĐ-UBND ngày 08/11/2017 phê duyệt Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân; Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - giai đoạn I; Quyết định 2592/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 về việc thành lập Khu công nghiệp Thái Hà giai đoạn I, tỉnh Hà Nam; Quyết định số 1269/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lý Nhân đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 2373/UBND-GTXD ngày 13/9/2021 về việc chấp thuận ranh giới lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn II; Quyết định số 1699/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 về việc phê duyệt Dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn II;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 1024/TTr-SXD ngày 11/5/2022, kèm theo Báo cáo thẩm định số 1016/BC-SXD ngày 10/5/2022).

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn II; với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên Đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn II.

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Sở Xây dựng Hà Nam.

**3. Tính chất, phạm vi, quy mô khu vực nghiên cứu**

**3.1. Tính chất:** là khu công nghiệp đa ngành, có công nghệ tiên tiến và tác động an toàn đến môi trường; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

**3.2. Phạm vi, quy mô ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:**

a) Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch: Thuộc xã Chân Lý, Bắc Lý và Trần Hưng Đạo, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường ĐT.499 (đường nối 02 cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình với cao tốc Hà Nội Hải Phòng);

- Phía Nam giáp đường, đất nghĩa trang hiện trạng và đất nông nghiệp;

- Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 68m;

- Phía Tây giáp Khu công nghiệp Thái Hà-Giai đoạn I và đường ĐT.495B quy hoạch.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 100ha.

**4. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan**

**4.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

| Stt | Loại đất                                  | Ký hiệu | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     |
|-----|---|---------|-----------------------------|---------------|
| 1   | Đất xây dựng Trung tâm điều hành, dịch vụ | TT01    | 22.986,5                    | 2,30          |
| 2   | Đất xây dựng nhà máy, kho tàng            | CN      | 748.179,1                   | 74,82         |
| 3   | Đất cây xanh                              | CX      | 102.842,7                   | 10,28         |
|     | Đất cây xanh, vườn hoa                    |         | 8.859,6                     | 0,89          |
|     | Đất cây xanh cách ly                      |         | 93.983,1                    | 9,40          |
| 4   | Đất mặt nước                              | MN      | 24.075,7                    | 2,41          |
|     | Đất hoàn trả mương tưới                   |         | 15.342,1                    | 1,53          |
|     | Đất hoàn trả mương tiêu                   |         | 8.733,6                     | 0,87          |
| 5   | Đất giao thông                            | GT      | 101.915,9                   | 10,19         |
|     | Đất giao thông KCN                        |         | 101.065,2                   | 10,11         |
|     | Đất giao thông hoàn trả                   |         | 850,8                       | 0,09          |
| 6   | <b>Tổng cộng</b>                          |         | <b>1.000.000,0</b>          | <b>100,00</b> |

#### 4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trên cơ sở mạng lưới giao thông của quy hoạch chung đô thị Thái Hà, quy hoạch khu công nghiệp Thái Hà - giai đoạn I được phê duyệt, giao thông trong khu công nghiệp Thái Hà - giai đoạn II được tổ chức kết nối với giai đoạn I theo dạng ô bàn cờ, các khu chức năng được bố trí như sau:

- Đất xây dựng Trung tâm điều hành, dịch vụ được bố trí phía Bắc, tiếp giáp với tuyến đường ĐT.499 kết hợp cây xanh cảnh quan, tạo không gian kiến trúc trên tuyến và hạn chế quỹ đất công nghiệp tiếp cận với trục đường chính đô thị, mật độ xây dựng 50%, tầng cao tối đa 8 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Đất xây dựng nhà máy: Bố trí các ô đất công nghiệp (CN01÷CN06) tiếp giáp với các trục đường trong khu, có quy mô diện tích phù hợp nhu cầu sử dụng, mật độ xây dựng 60%, tầng cao tối đa 04 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Đất cây xanh cách ly được bố trí quanh khu công nghiệp với chiều rộng  $\geq$  10m, kết hợp hệ thống mương nước tưới tiêu hoàn trả, nhằm tăng cường không gian xanh, sạch, thân thiện với môi trường.

- Hệ thống bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải) được tính toán quy mô diện tích và bố trí tiếp giáp phía Tây thuộc quy hoạch khu công nghiệp Thái Hà - giai đoạn I.

### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông: các tuyến giao thông ngoài khu và trong khu công nghiệp tuân thủ theo quy định về thiết kế giao thông và đồ án quy hoạch cấp cao; đồng thời cập nhật kết nối giao thông khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn I, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, kết nối thuận tiện giữa các khu và đảm bảo mỹ quan cho khu vực; bao gồm:

#### a) Giao thông ngoài khu công nghiệp:

- Mặt cắt 1-1 (đường ĐT499) rộng 70m = 6m (hè) + 7m (lòng đường) + 9,5m (DPC bên) + 12m (lòng đường) + 1m (GPC giữa) + 12m (lòng đường) + 9,5m (DPC bên) + 7m (lòng đường) + 6m (hè).

- Mặt cắt 2-2 (đường M1 kết nối 2 đến Trần) rộng 68m = 6m (hè) + 10m (lòng đường) + 0,5m (DPC bên) + 16m (lòng đường) + 3m (GPC giữa) + 16m (lòng đường) + 0,5m (DPC bên) + 10m (lòng đường) + 6m (hè).

- Mặt cắt 3-3 (đường ĐT495B) rộng 68m = 5m (hè) + 11m (lòng đường) + 0,5m (DPC bên) + 16m (lòng đường) + 3m (GPC giữa) + 16m (lòng đường) + 0,5m (DPC bên) + 11m (lòng đường) + 5m (hè).

- Mặt cắt 4-4 (đường đô thị N2) rộng 54m = 5m (hè) + 7m (lòng đường) + 2m (DPC bên) + 10,5m (lòng đường) + 5m (DPC giữa) + 10,5m (lòng đường) + 2m (DPC bên) + 7m (lòng đường) + 5m (hè).

#### b) Giao thông trong khu công nghiệp:

- Mặt cắt 5-5 rộng 36m = 5m (hè) + 11,25m (lòng đường) + 3,5m (GPC) + 11,25m (lòng đường) + 5m (hè).

- Mặt cắt 6-6 rộng  $32,5\text{m} = 5\text{m (hè)} + 22,5\text{m (lòng đường)} + 5\text{m (hè)}$ .
- Mặt cắt 7-7 rộng  $21,25\text{m} = 5\text{m (hè)} + 11,25\text{m (lòng đường)} + 5\text{m (hè)}$ .
- Mặt cắt 8-8 rộng  $18,25\text{m} = 2\text{m (hè phía mương tiêu)} + 11,25\text{m (lòng đường)} + 5\text{m (hè)}$ .

c) *Bãi đỗ xe*: Bố trí tập trung tiếp giáp phía Tây thuộc khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn I, đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho toàn khu; tổ chức giao thông lối ra, vào riêng biệt, kết hợp hệ thống cây xanh cảnh quan.

### 5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Hướng dốc chính: Từ Bắc xuống Nam.
- Cao độ tim đường giao thông khoảng từ  $+2,5\text{m} \div +2,7\text{m}$ ; cao độ san nền hoàn thiện bằng cao độ tim đường giao thông tại các vị trí tương ứng.

### 5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: Chia thành 02 lưu vực chính (*lưu vực phía Bắc và lưu vực phía Nam tuyến đường N2 rộng 54m*), đảm bảo thu nước nhanh, giảm kích thước và độ sâu chôn cống. Hướng thoát từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây, nước được thu theo các tuyến cống dọc của tuyến đường nội bộ, qua hệ thống cửa xả và thoát ra kênh tiêu T4 được hoàn trả phía Tây của khu vực.

- Hệ thống thoát nước được bố trí trên vỉa hè và dải cây xanh, gồm các tuyến cống tròn bê tông cốt thép D600, cống hộp BTCT có kích thước BxH=(1mx1m, 1,2mx1,2m, 1,5mx1,0m, 1,5mx1,2m, 1,5mx1,5m). Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng từ 30m÷40m, bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống... Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ( $i_{\min} > 1/D$ ).

- Hoàn trả kênh tưới, tiêu:

+ Hoàn trả kênh tưới: Kênh tưới C2 phía Đông được hoàn trả bằng kênh hở mặt cắt hình thang, đoạn qua đường giao thông được hoàn trả bằng cống hộp BTCT (BxH=3mx2m).

+ Hoàn trả mương tưới C2.3 phía Nam được hoàn trả bằng mương hở dạng chữ nhật, kích thước  $B \geq 0,8\text{m}$ .

+ Hoàn trả kênh tiêu: Kênh tiêu T4 phía Tây được hoàn trả bằng kênh hở mặt cắt hình thang, đoạn qua đường giao thông được hoàn trả bằng cống hộp BTCT-3x(BxH)=3x(2mx2m) (*vi chỉnh kênh tiêu T4 thuộc khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn I tại vị trí tiếp nối với Giai đoạn II, để đảm bảo hướng thoát nước được thuận lợi, đồng thời khai thác quỹ đất khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn II có hiệu quả*).

### 5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khu vực lập quy hoạch dự kiến khoảng  $3.460\text{m}^3/\text{ngđ}$  (bao gồm nước cấp cho sinh hoạt, sản xuất, tưới cây, rửa đường; nước chữa cháy sẽ được tính toán cụ thể và thỏa thuận về quy mô công suất, mạng lưới đường ống, các giải pháp chữa cháy với cơ quan có thẩm quyền).

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước  $\Phi 200$  trên hè đường gom đường ĐT.499- đường nối 02 cao tốc (theo đề án Quy hoạch chung đô thị Thái Hà được duyệt). Bố trí 01 điểm đầu nối nước trên đường ĐT.499 và 02 điểm đầu với khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn I cho khu vực lập quy hoạch đảm bảo nhu cầu và tăng tính ổn định, liên tục của nguồn cấp.

- Hệ thống cấp nước: Mạng lưới cấp sử dụng mạng vòng, đi ngầm trên vỉa hè dọc theo các tuyến chính, đường nội bộ và dải cây xanh, gồm các tuyến ống HDPE  $\Phi 110 \div \Phi 200$ .

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các trục đường của khu công nghiệp, đường kính ống nước chữa cháy từ  $\Phi 110$  trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ.

#### 5.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: Khu vực lập quy hoạch dự kiến khoảng 22.900kVA (bao gồm điện cấp cho sinh hoạt, sản xuất, hành chính dịch vụ, chiếu sáng đường giao thông và cây xanh, vườn hoa...).

- Nguồn điện: Lấy từ 02 xuất tuyến 22kV sau trạm biến áp 110kV Thái Hà phía Đông, tuyến 22kV bố trí trên 2 bên hè đường 36m trong khu.

- Trạm điện: Bố trí 01 trạm biến áp 22/0,4kV công suất khoảng 1000kVA (có thể bố trí nhiều máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn, nên dùng các máy có công suất  $\leq 560KVA$ ) tại các lô đất hành chính, dịch vụ, gần trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế  $\leq 300m$ .

- Mạng lưới: Lưới điện 22kV được đi nổi, đường dây trên không, sử dụng cột bê tông ly tâm cao 20m; Cấp 0,4kV và chiếu sáng được đi ngầm trên vỉa hè.

- Hệ thống chiếu sáng: Tủ điện chiếu sáng bố trí trên hè đường và dải cây xanh, đèn chiếu sáng sử dụng thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, có khả năng tự động hóa chiếu sáng theo khung thời gian, khoảng cách các đèn chiếu sáng được bố trí theo quy định.

#### 5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng nhu cầu nước thải: Khu vực lập quy hoạch dự kiến khoảng  $2.150m^3/ngđ$  (bao gồm nước thải từ các khu hành chính dịch vụ, sản xuất).

- Hướng thoát nước chính: Từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây. Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung (công suất giai đoạn 1 khoảng  $2.050m^3/ngđ$ , công suất giai đoạn 2 khoảng  $5.600m^3/ngđ$ ) đặt tại khu đất đầu mỗi hạ tầng (HTKT01) thuộc khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn I, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường.

- Hệ thống thu gom nước thải gồm các tuyến ống HDPE - D300÷D400 đi ngầm dọc theo các tuyến đường nội bộ và dải cây xanh; Ga thu, ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 40m, bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống... Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ( $i_{\min} > 1/D$ ). Trạm bơm chuyển bậc được bố trí trên hè, tại vị trí nhằm giảm độ sâu chôn cống.

#### 5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cáp viễn thông: được cấp từ tổng đài viễn thông của khu vực.
- Bố trí hệ thống thông tin liên lạc (*cáp điện thoại, truyền hình cáp...*) trên hè đường và dải cây xanh, đi ngầm trong các tuyến ống uPVC và hố ga kỹ thuật.
- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

#### 5.8. Quy hoạch hệ thống hào kỹ thuật:

Hệ thống ga kỹ thuật và ống uPVC được thiết kế nhằm phục vụ cho hệ thống đường dây cáp điện, thông tin liên lạc đi bên trong và thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây.

#### 5.9. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Chất thải rắn thông thường, chất thải rắn nguy hại được phân loại riêng trong các nhà máy và thu gom định kỳ theo loại rác, tổ chức thu gom rác công cộng bằng các thùng đựng rác bán kính từ 200m ÷ 300m. Rác thải được đưa về điểm tập trung CTR của phường và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý.
- Đối với khu vực nghĩa trang: Trong quá trình thực hiện dự án, di chuyển các mộ nhỏ lẻ về khu nghĩa trang tập trung phía Đông Bắc và phía Nam; Từng bước đóng cửa khu nghĩa trang hiện có trong khu vực, xây tường bao, cải tạo chỉnh trang và trồng cây xanh cách ly để đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

5.10. *Đánh giá môi trường chiến lược*: các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch. Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung, nước thải sau trạm xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.
- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom CTR nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.
- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố, cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân và các đơn vị có liên quan: Tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng; hình thức công khai quy hoạch xây dựng; cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng; cấm mốc giới xây dựng theo đúng quy định.

#### 2. Ban Quản lý các Khu công nghiệp:

- Kiểm tra, giám sát công tác quản lý xây dựng trong Khu công nghiệp theo quy hoạch được duyệt đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các Sở, ngành có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh các cơ chế, chính sách, nguồn lực để thực hiện dự án đầu tư theo Quy hoạch được duyệt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải; Giám đốc Ban quản lý các khu công nghiệp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3(10);
- TTTU, TTHĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP(4), GTXD, NN&TNMT, TH;
- Lưu VT, GTXD.

DH - QĐ/7/2022.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trần Xuân Dương**