

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

o0o



**BÁO CÁO NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
TỶ LỆ 1/500**

NINH BÌNH: 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG THIÊN MINH
Địa chỉ: Lô L1, đường D-1, KCN Bảo Minh, Km10 QL.10, xã Liên Minh, tỉnh Ninh Bình



BÁO CÁO NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500
CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI

UBND XÃ VỤ BẢN



[Signature]

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
NGUYỄN ANH ĐỨC

PHÒNG KINH TẾ



[Signature]

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Nguyễn Ngọc Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG THIÊN MINH



[Signature]

GIÁM ĐỐC
HOÀNG MẠNH CƯỜNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TRƯỜNG THỌ



[Signature]

PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN VĂN HÙNG

NINH BÌNH 2026

BÁO CÁO NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn số 47/2024/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01:2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển Cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ QCXDVN và các quy chuẩn, quy phạm khác có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2026 của UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2768/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ) đến năm 2030, tầm nhìn đến năm

2050;

Căn cứ Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ);

Căn cứ Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Kim Thái, huyện Vụ Bản đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc thành lập Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ);

Căn cứ Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ);

Căn cứ Quyết định số 1849/QĐ-UBND ngày 20 tháng 06 năm 2025 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 58/KTCTTL-QLN&CT ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Công ty TNHH Một thành viên khai thác công trình thuỷ lợi Vụ Bản về việc thoả thuận vị trí xả nước thải dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Kim Thái vào công trình kênh tiêu C9;

Căn cứ Văn bản số 08.03/2025/KCNBM-HT ngày 08 tháng 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh về việc cấp nước sạch cho dự án Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản;

Căn cứ Văn bản số 10.03/2025/KCNBM-HT ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh về việc đồng ý chấp thuận cho phép sử dụng hệ thống đường giao thông tại Cụm công nghiệp Kim Thái để kết nối Cụm công nghiệp Kim Thái với Quốc lộ 10;

Căn cứ Văn bản số 67/KTCT-QLN&CT ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Công ty TNHH Một thành viên khai thác công trình thuỷ lợi Vụ Bản về việc đồng ý cho phép nắn chỉnh hướng tuyến một phần kênh C9 và một phần kênh T7D nằm trong ranh giới dự án Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Văn bản số 920/PCND-KT ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Công ty Điện lực Nam Định về việc phúc đáp đề nghị cấp điện cho Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản;

Căn cứ Văn bản số 456/UBND-KTHT ngày 10 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc đồng ý chấp thuận vị trí đầu nối giao thông tại Km0+696,44 (T) và Km1+074,72 (T) đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành;

Căn cứ Văn bản số 132/UBND-VP4 ngày 09 tháng 01 năm 2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc chấp thuận hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA 110kV thuộc dự án đường dây và TBA 110kV Khu công nghiệp Bảo Minh, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Văn bản số 1101/PCCC&CNCH-Đ1 ngày 07 tháng 4 năm 2026 của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Ninh Bình về việc tham gia ý kiến về PCCC hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình.

Căn cứ Báo cáo giải trình số 21/2026/BC-TM ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh giải trình, tiếp thu ý kiến của cơ quan tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư về đề án “Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình”;

Căn cứ Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến số 31/2026/BC-TM ngày 18 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh giải trình, tiếp thu ý kiến các Sở về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình.

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình đã được UBND tỉnh Nam Định (cũ) thành lập tại Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2025, cũng như chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1849/QĐ-UBND ngày 20 tháng 06 năm 2025 và được UBND huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025.

Cụm công nghiệp Kim Thái phù hợp với Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt tại Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2026; Quy hoạch xây dựng vùng huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ) đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Nam Định (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2768/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2024 và Quy hoạch chung xây dựng xã Kim Thái, huyện Vụ Bản đến năm 2030 được UBND huyện Vụ Bản phê duyệt tại Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2025.

Tuy nhiên trong quá trình triển khai dự án “Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Kim Thái” một số vị trí không phát huy tối đa hiệu sử dụng đất và không phát huy được tối đa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trọng tâm như:

- Căn cứ khoản 5, khoản 8 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định về điều kiện điều chỉnh Quy hoạch đô thị và nông thôn

thuộc trường hợp cụ thể như sau:

+ “Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở đảm bảo không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch” sau khi được điều chỉnh Quy hoạch, Quy hoạch sẽ đảm bảo phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo các tiêu chí theo quy định, giá trị gia tăng cao, đảm bảo nguồn cung cấp năng lượng cho phát triển công nghiệp và dân sinh, tạo ra nhiều lợi ích về phát triển kinh tế - xã hội góp phần an sinh xã hội, ổn định nguồn cung cấp năng lượng, nâng cao vị thế kinh tế, tiếp cận các công nghệ tiên tiến từ đó nâng cao thu nhập góp phần phát triển cho kinh tế địa phương nói riêng, cho nền kinh tế của tỉnh nói chung qua đó góp một phần vào sự phát triển kinh tế chung của quốc gia.

+ “Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết” theo Quy hoạch đã được phê duyệt để đáp ứng các tiêu chí về an toàn sau khi đầu tư xây dựng trạm biến áp 110kV KCN Bảo Minh tại lô đất HTKT-1, Cụm công nghiệp Kim Thái chưa đảm bảo, dẫn đến gây ảnh hưởng rất lớn đến an toàn hành lang đường điện và không đảm bảo nguồn cung cấp năng lượng để phát triển kinh tế của địa phương cũng như chưa phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất.

- Điều chỉnh một số vị trí cho phù hợp với quy định của ngành Điện, để đảm bảo hành lang an toàn cho đường dây 110kV thuộc dự án đường dây và TBA 110kV Khu công nghiệp Bảo Minh, đã được UBND tỉnh Ninh Bình chấp thuận hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA 110kV tại Văn bản số 132/UBND-VP4.

- Điều chỉnh chia lô nhằm đáp ứng nhu cầu về quy mô diện tích lô đất và yêu cầu về công nghệ sản xuất của dự án thứ cấp.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phù hợp và thuận tiện trong quá trình quản lý, khai thác, vận hành.

Từ những lý do chính như trên, việc lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Kim Thái tỷ lệ 1/500 là hết sức cần thiết cho sự phát triển Cụm công nghiệp Kim Thái nói riêng và các Cụm công nghiệp tỉnh Ninh Bình nói chung.

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cam kết trong quá trình lập hồ sơ, triển khai thực hiện việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình “Không

làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch”.

II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch:

Điều chỉnh lô đất công trình dịch vụ (DV-2) sang vị trí khác và điều chỉnh lô đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng (CN-6) để đảm bảo khoảng cách an toàn điện cho tuyến đường dây cấp điện cho trạm biến áp 110kV KCN Bảo Minh. Chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại lô đất công trình dịch vụ (DV-2) thành đất cây xanh, đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng; Chuyển đổi một phần lô đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng (CN-6) thành đất cây xanh; Chuyển một phần đất cây xanh thành đất công trình dịch vụ (DV); Chuyển đổi một phần đất giao thông thành đất cây xanh, mặt nước, đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng và một phần đất cây xanh thành đất giao thông, đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng, mặt nước cụ thể như sau:

- Chuyển đổi một phần đất giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 419,75m², thành đất cây xanh có diện tích 419,75m².

- Chuyển đổi một phần đất đường giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 183,93m², thành mặt nước có diện tích 183,93m².

- Chuyển đổi một phần đất cây xanh tiếp giáp đất giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 12,08m², thành mặt nước có diện tích 12,08m².

- Chuyển đổi một phần mặt nước có diện tích 101,5m², thành đất giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 101,5m².

- Chuyển đổi một phần mặt nước có diện tích 12,49m², thành đất cây xanh tiếp giáp đất giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 12,49m².

- Chuyển đổi một phần đất cây xanh có diện tích 355,8m², thành đất giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 355,8m².

- Chuyển đổi một phần đất cây xanh phía Đông Bắc lô đất công trình dịch vụ (DV-1) có diện tích 145m² thành đất giao thông có diện tích 145m².

- Chuyển đổi một phần đất cây xanh phía Đông Nam lô đất công trình dịch vụ (DV-1) có diện tích 850m² thành mặt nước có diện tích 850m².

- Chuyển đổi một phần đất giao thông tại đường D-6 có diện tích 160,4m² thành đất công trình dịch vụ có diện tích 160,4m².

- Chuyển đổi một phần đất cây xanh phía Bắc lô đất công trình dịch vụ (DV-2) có diện tích 200,52m² thành đất công trình dịch vụ có diện tích 220,52m².

- Chuyển đổi một phần lô đất công trình dịch vụ (DV-2) trên đường D-6 có diện tích 435,91m² thành đất cây xanh có diện tích 435,91m².

- Chuyển đổi một phần đất giao thông tại đường D-6 và đường N-6 có diện tích 609,27m² thành đất cây xanh có diện tích 609,27m².

- Chuyển đổi một phần đất giao thông tại đường D-6 có diện tích 206,49m² thành đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng có diện tích 206,49m².

- Chuyển đổi một phần đất cây xanh phía Tây lô đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng (CN-6) có diện tích 746,51m² thành đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng có diện tích 746,51m².

- Chuyển đổi một phần đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng (CN-6) có diện tích 953m² thành đất cây xanh có diện tích 953m².

- Chuyển đổi một phần đất cây xanh trên đường N-5 có diện tích 207,38m² thành đất giao thông có diện tích 207,38m².

Bảng cơ cấu sử dụng đất Cụm công nghiệp Kim Thái sau điều chỉnh

STT	Loại đất	Theo QH đã được phê duyệt tại quyết định số: 1836/QĐ-UBND ngày 22 /04/2025		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	
1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	478.176	69,30	478.176	69,30	0,00
2	Đất công trình dịch vụ	9.663	1,40	9.588	1,39	-75,00
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	17.023	2,47	17.023	2,47	0,00
4	Đất cây xanh	70.002	10,14	70.002	10,14	0,00
5	Mặt nước	16.680	2,42	17.511	2,54	831,00
6	Đất giao thông	98.456	14,27	97.700	14,16	-756,00
	Tổng diện tích	690.000	100,00	690.000	100,00	0,00

Như vậy cơ cấu toàn bộ Cụm công nghiệp như sau:

- Đất công trình dịch vụ chiếm 1,39% tổng diện tích Cụm công nghiệp có diện tích 9.588m², trong khu vực này sẽ tập trung các loại hình dịch vụ phục vụ Cụm công nghiệp và tạo hướng không gian mở phục vụ trong và ngoài Cụm công nghiệp.

- Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng chiếm 69,30% tổng diện tích Cụm công nghiệp có diện tích 478.176m². Các công trình xây dựng trong khu vực này được phép xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần, tuy nhiên cần đảm bảo chỉ giới xây dựng theo

tiêu chuẩn.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác chiếm 2,47% diện tích 17.023m², trong khu vực này sẽ tập trung xây dựng trạm xử lý nước thải, nhà máy xử lý nước sạch, khu tập kết rác thải tập trung để trung chuyển

- Đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, mặt nước chiếm 12,68% có tổng diện tích 87.513m². Trong đó diện tích cây xanh chiếm 10,14% có diện tích 70.002m² bố trí cây xanh cách ly bao xung quanh Cụm công nghiệp, ngăn cách với khu dân cư hiện hữu bên ngoài, nhằm đảm bảo giảm thiểu tối đa tiếng ồn, ô nhiễm không khí đồng thời tạo cảnh quan xanh, hài hòa giữa Cụm công nghiệp với các khu vực lân cận. Mặt nước chiếm 2,54% có diện tích 17.511m² chủ yếu là hoàn trả kênh C9, kênh T7D.

- Đất giao thông chiếm 14,16% diện tích 97.700m² trong khu vực này sẽ tập trung xây dựng các trục đường giao thông nội bộ để kết nối các khu chức năng với nhau tạo thành một vòng tròn giao thông khép kín.

2. Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch:

Các chỉ tiêu quy hoạch được điều chỉnh theo QCVN 01:2021/BXD để phù hợp với quy định hiện hành.

3. Điều chỉnh chia lô:

Điều chỉnh các lô đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

Theo Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22/4/2025

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây (%)	Tầng cao tối (tầng)	Hệ số sử dụng (lần)
A	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	478.176	70	5	3,5
1	Lô CN-1	85.576	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-1.1</i>	<i>21.354</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-1.2</i>	<i>21.434</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-1.3</i>	<i>21.434</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-1.4</i>	<i>21.354</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
2	Lô CN-2	86.968	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-2.1</i>	<i>21.742</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-2.2</i>	<i>21.742</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-2.3</i>	<i>21.742</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-2.4</i>	<i>21.742</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
3	Lô CN-3	158.000	70	5	3,5
4	Lô CN-4	48.282	70	5	3,5
5	Lô CN-5	79.133	70	5	3,5

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây (%)	Tầng cao tối (tầng)	Hệ số sử dụng (lần)
6	Lô CN-6	3.197	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-6.1</i>	2.244	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-6.2</i>	953	70	5	3,5
7	Lô CN-7	13.020	70	5	3,5
8	Lô CN-8	4.000	70	5	3,5
B	Đất công trình dịch vụ	9.663	70	5	3,0
1	Lô ĐH-DV	7.463	70	5	3,0
	<i>Thửa - ĐH-DV.1</i>	3.466	70	5	3,0
	<i>Thửa - ĐH-DV.2</i>	2.705	70	5	3,0
	<i>Thửa - ĐH-DV.3</i>	1.292	70	5	3,0
2	Lô DV-1	1.450	70	5	3,0
3	Lô DV-2	750	70	5	3,0
C	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	17.023	70	5	3,5
1	Lô HTKT-1	7.783	70	5	3,5
2	Lô HTKT-2	9.240	70	5	3,5

Bảng tổng hợp chia lô theo Quy hoạch điều chỉnh

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
A	Đất công trình sản xuất công nghiệp, tten, kho tàng	478.176			
1	Lô CN-1	85.576	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-1.1</i>	10.000	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-1.2</i>	9.555	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-1.3</i>	9.555	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-1.4</i>	13.001	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-1.5</i>	13.001	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-1.6</i>	9.555	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-1.7</i>	9.555	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-1.8</i>	11.354	70	5	3,5

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
2	Lô CN-2	86.968	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-2.1</i>	<i>33.484</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-2.2</i>	<i>10.000</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-2.3</i>	<i>43.484</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
3	Lô CN-3	158.000	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-3.1</i>	<i>5.000</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-3.2</i>	<i>5.000</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-3.3</i>	<i>27.000</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-3.4</i>	<i>27.000</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-3.5</i>	<i>27.000</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-3.6</i>	<i>27.000</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-3.7</i>	<i>27.000</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-3.8</i>	<i>25.000</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
4	Lô CN-4	48.282	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-4.1</i>	<i>12.071</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-4.2</i>	<i>12.070</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-4.3</i>	<i>12.070</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-4.4</i>	<i>12.071</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
5	Lô CN-5	79.133	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-5.1</i>	<i>24.463</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-5.2</i>	<i>30.210</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-5.3</i>	<i>24.460</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
6	Lô CN-6	3.197	70	5	3,5
	<i>Thửa - CN-6.1</i>	<i>2.244</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - CN-6.2</i>	<i>953</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,5</i>
7	Lô CN-7	13.020	70	5	3,5
8	Lô CN-8	4.000	70	5	3,5
B	Đất công trình dịch vụ	9.588			

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Lô ĐH-DV	7.463	60	6	3,5
	<i>Thửa - ĐH-DV.1</i>	<i>2.016</i>	<i>60</i>	<i>6</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - ĐH-DV.2</i>	<i>3.935</i>	<i>60</i>	<i>6</i>	<i>3,5</i>
	<i>Thửa - ĐH-DV.3</i>	<i>1.512</i>	<i>60</i>	<i>6</i>	<i>3,5</i>
	Lô DV-1	1.450	80	8	6,0
	Lô DV-2	675	80	8	6,0
C	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	17.023	70	5	3,5
1	Lô HTKT-1	7.783	70	5	3,5
2	Lô HTKT-2	9.240	70	5	3,5

4. Các nội dung điều chỉnh khác:

- Điều chỉnh bỏ tuyến đường D-6 chuyển thành đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng, đất cây xanh và đất công trình dịch vụ.

- Điều chỉnh bỏ tuyến đường N-6 chuyển thành đất cây xanh.

- Điều chỉnh công suất xử lý nhà máy xử lý nước thải Cụm công nghiệp Kim Thái từ 7.000m³/ngày đêm thành 12.000m³/ngày đêm.

- Điều chỉnh Quy hoạch điện chiếu sáng, thoát nước thải, cấp nước, thoát nước mưa ... để phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất. Các nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22/4/2025.

III. ĐÁNH GIÁ TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch:

Trong quá trình lập hồ sơ, triển khai thực hiện việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái vẫn đảm bảo tính liên tục, đồng bộ, không gây xung đột về chức năng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật so với quy hoạch đã phê duyệt do các nội dung điều chỉnh chiếm tỷ lệ nhỏ trong tổng thể cụ thể như sau:

a. Hệ thống giao thông:

Dựa trên hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đã được UBND huyện Vụ Bản (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025.

- Tuyến giao thông đối ngoại có mặt cắt A-A: Là đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái (cũ) đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành (cũ), mặt đường là 12m, vỉa hè từ 3,5m+5,5m, lộ giới là 21m, Hành lang an toàn cho phép không nhỏ hơn 15m so với chỉ giới đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái (cũ) đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành (cũ), trong đó:

+ Đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái (cũ) đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành (cũ) đoạn qua khu vực Quy hoạch là: 21m.

+ Hành lang khoảng lùi lớn hơn hoặc bằng :15m.

- Đường nội bộ: Bao gồm các tuyến vành đai Cụm công nghiệp và các tuyến đường ngang hỗ trợ liên kết đường trục chính với đường vành đai. Trên các tuyến vành đai bố trí quỹ đất xây dựng dải cây xanh cách ly với khu vực dân cư bên ngoài, đảm bảo an toàn giao thông và hạn chế tối đa tác động môi trường ảnh hưởng đến khu vực bên ngoài theo quy định.

+ Đối với tuyến đường vành đai, quy hoạch lộ giới rộng từ 14.5m. Trong đó, phía hè đường tiếp giáp với công trình kiến trúc đảm bảo hè đường rộng 5,5m nhằm bố trí công trình hạ tầng ngầm, phía tiếp giáp với dải cây xanh cách ly không làm vỉa hè, chỉ làm bó vỉa.

+ Đối với trục đường dọc Cụm công nghiệp theo hướng Bắc – Nam đến kênh C9 lộ giới từ 22,25m. Đoạn từ kênh C9 về phía Nam lộ giới 14,5m đảm bảo hè đường rộng 5,5m nhằm bố trí công trình hạ tầng ngầm.

+ Các tuyến đường khác được bố trí vuông góc với trục đường chính Cụm công nghiệp cũng như vuông góc với trục đường gom và phân chia Cụm công nghiệp thành các khu vực phù hợp bố trí đầu tư sản xuất cũng như xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của Cụm công nghiệp.

- Dựa theo hồ sơ Quy hoạch đã được phê duyệt khi Cụm công nghiệp Kim Thái được lấp đầy, dự kiến nhu cầu lao động khoảng từ 6.000 lao động. Tuy nhiên đến nay Cụm công nghiệp Kim Thái đã ký ghi nhớ với 9 doanh nghiệp đạt tỷ lệ lấp đầy 80% với số lao động đăng ký khoảng 5.000 lao động. Với số lượng đăng ký lao động chưa vượt quá lao động dự kiến ban đầu. Vì vậy về quy hoạch giao thông đảm bảo không bị quá tải khi được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái.

Từ các yếu tố trên Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cam kết luôn luôn đảm bảo tính liên tục, đồng bộ và không quá tải hệ thống giao thông đối nội và đối ngoại khi được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái.

b. Hệ thống cung cấp điện:

Hệ thống cấp điện trên hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đã được UBND huyện Vụ Bản (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025. Hệ thống nguồn điện cung cấp

cho Cụm công nghiệp Kim Thái từ trạm 110kV KCN Bảo Minh với công suất 2x63MVA được cấp nguồn bởi đường dây 110kV thuộc lộ 172E3.22 Yên Thắng - 172E3.1 Trình Xuyên dự kiến Quý III năm 2026 bắt đầu đi vào xây dựng, hoàn thành vào Quý IV năm 2026 để đi vào hoạt động, đảm bảo đáp ứng cho việc hoạt động sản xuất trong Khu công nghiệp.

Với tổng công suất điện năng dự kiến tiêu thụ của Cụm công nghiệp Kim Thái theo hồ sơ Quy hoạch đã được phê duyệt và cam kết của Công ty điện lực Nam Định (nay là Công ty Điện lực Ninh Bình) tại Văn bản số 920/PCNĐ-KT ngày 19 tháng 3 năm 2025 về việc đảm bảo cung cấp điện cho Cụm công nghiệp Kim Thái.

Công ty điện lực Nam Định (nay là Công ty Điện lực Ninh Bình) đã làm việc với Chủ đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Kim Thái và có cam kết đảm bảo cung cấp điện đầy đủ cho các nhà đầu tư thứ cấp hoạt động trong Cụm công nghiệp Kim Thái với điện áp lưới điện phân phối 35kV theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của ngành điện.

Hiện nay Công ty điện lực Nam Định (nay là Công ty Điện lực Ninh Bình) đã triển khai hạ tầng cấp điện cho khu vực lập quy hoạch cụ thể như sau:

- + Đơn vị cung cấp: Công ty Điện lực Nam Định
- + Điện áp lưới điện phân phối: 35kV.
- + Chiều dài tuyến dây: Khoảng 4.000m.
- + Số lượng đường dây cấp điện: 01 đường dây.
- + Kết cấu đường dây: AC-120.
- + Khả năng mang tải: 60% - 80%.
- + Dự kiến số lượng trạm biến áp phân phối: 28 trạm biến áp; Công suất trạm phân phối: Từ 630kVA đến 2.500kVA (nhà đầu tư thỏa thuận cung cấp trạm biến áp phân phối với Công ty Điện lực Ninh Bình).
- + Tổng công suất các TBA phân phối: 50.000kVA.

Từ các yếu tố trên Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cam kết luôn luôn đảm bảo tính liên tục, đồng bộ và không làm quá tải hệ thống cấp điện khi được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái.

c. Hệ thống chiếu sáng công cộng:

Hệ thống chiếu sáng công cộng tại các vị trí kể nối và trong Cụm công nghiệp Kim Thái theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đã được UBND huyện Vụ Bản (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025. Hệ thống chiếu sáng công cộng gồm 173 cột đèn chiếu sáng, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đảm bảo tính liên tục, đồng bộ và không làm

quá tải đến hạ tầng chiếu sáng trong Khu công nghiệp cũng như tại các vị trí kế nối, đảm bảo chiếu sáng cho các doanh nghiệp trong Cụm công nghiệp.

d. Hệ thống thông tin liên lạc:

Theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đã được UBND huyện Vụ Bản (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025. Cụm công nghiệp Kim Thái thu hút khoảng 6.000 lao động tương đương với khoảng 6.000 thuê bao di động và khoảng 250 thuê bao internet, mạng cố định. Tuy nhiên đến nay Cụm công nghiệp Kim Thái đã ký ghi nhớ với 9 doanh nghiệp đạt tỷ lệ lấp đầy 80% với số lao động đăng ký khoảng 5.000 lao động. Với số lượng đăng ký lao động chưa vượt quá lao động dự kiến ban đầu. Vì vậy hệ thống thông tin liên lạc đảm bảo không bị quá tải khi được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái.

e. Hệ thống cấp nước:

Dựa trên hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đã được UBND huyện Vụ Bản (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025. Hệ thống cấp nước Cụm công nghiệp Kim Thái cung cấp bởi nhà máy nước sạch của Khu công nghiệp Bảo Minh hiện có công suất 20.000m³/ngày, đem dự kiến năm 2025 nâng công suất nhà máy nước sạch Khu công nghiệp Bảo Minh từ 20.000m³/ngày, đem lên 40.000m³/ngày, đem theo Văn bản số: 272/UBND-VP5 ngày 04/05/2019 của UBND tỉnh về việc đồng ý Chủ trương nâng công suất nhà máy nước sạch Khu công nghiệp Bảo Minh từ 20.000m³/ngày, đem lên 40.000m³/ngày, đem.

Theo hồ sơ Quy hoạch đã được phê duyệt tổng công suất nước cấp cho Cụm công nghiệp Kim Thái là 10.000m³/ngày, đem. Kích cỡ đường ống cấp nước cho sinh hoạt từ DN100 đến DN300 và kích cỡ ống cấp nước cho sản xuất từ DN200 đến DN500. Hiện tại với tổng công suất của nhà máy nước sạch Khu công nghiệp Bảo Minh là 20.000m³/ngày, đem đã cung cấp cho các nhà máy đang hoạt động tại Khu công nghiệp Bảo Minh khoảng 17.000m³/ngày, đem còn dư khoảng 3.000m³/ngày, đem đạt gần như 100% công suất, Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Bảo Minh đang tiến hành nâng công suất nhà máy nước sạch Khu công nghiệp Bảo Minh từ 20.000m³/ngày, đem lên 40.000m³/ngày, đem dự kiến đến quý IV năm 2026 hoàn thành để đưa vào sử dụng.

Dự kiến theo đăng ký của các nhà đầu tư thứ cấp đã ký ghi nhớ tại Cụm công nghiệp Kim Thái khi đi vào hoạt động công suất tiêu thụ nước khoảng 15.500m³/ngày, đem.

Tính toán công suất cấp nước

Nhu cầu dùng nước trong khu quy hoạch bao gồm: Nước dùng cho khu sản

xuất công nghiệp và nước dùng cho dịch vụ.

Bảng xác định nhu cầu dùng nước Cụm công nghiệp Kim Thái

TT	Hạng mục	Tiêu chuẩn cấp nước	Quy mô	Đơn vị	Lưu lượng (m ³ /ngày đêm)
1	Cấp cho sản xuất công nghiệp	45 m ³ /ha/ngđ	9,57	ha	430,65
2	Nhu cầu đăng ký sử dụng nước cấp cho sản xuất công nghiệp của nhà đầu tư thứ cấp	Văn bản ghi nhớ	38,25	ha	7.900,00
3	Cấp cho công trình dịch vụ	5 lít/m ² sàn/ngđ	40.466,00	m ²	202,33
4	Nước cấp cho đất hạ tầng kỹ thuật	5 lít/m ² sàn/ngđ	59.580,00	m ²	297,90
5	Nước tưới cây	6 lít/m ² /ngđ (ngày 2 lần)	69.902,00	m ²	419,41
6	Nước tưới đường	1,2 lít/m ² /ngđ	97.784,00	m ²	117,24
7	Cấp nước cho sinh hoạt công nhân	80 lít/người/ngđ	6.000,00	người	480,00
	Tổng (ΣQ)				9.847,54
	Nhu cầu dùng nước lớn nhất trong ngày: Q _{max} = Q _{tổng} *1,4				13.786,54
	Nước dự phòng: Q _{dp} = 5% ΣQ				492,38
	Qtổng				14.278,92

Nhu cầu cấp nước cứu hoả

Việc tính toán số đám cháy đồng thời, lưu lượng cho mỗi đám cháy dựa trên diện tích Cụm công nghiệp và việc quy hoạch các khối nhà với các chức năng, độ cao khác nhau được bố trí trong khu vực dự án.

Lưu lượng nước chữa cháy: Cụm công nghiệp diện tích < 150ha, theo TCVN 2622:1995 và QCVN 06:2022/BXD số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy và lưu lượng nước chữa cháy tính toán cho 01 đám cháy là 110l/s.

=> Tổng lượng nước dự trữ cho chữa cháy trong 3 giờ liên tục là:

$$Q_{cc} = (1 \times 110 \times 3.600 \times 3) / 1.000 = 1.188\text{m}^3$$

Vậy tổng nhu cầu cấp nước toàn khu quy hoạch là:

$$\Sigma Q = 14.278,92 + 1.188 = 15.466,92\text{m}^3/\text{ngđ.}$$

Tổng nhu cầu cấp nước lấy công suất an toàn là: 15.500m³/ngày.đêm.

Từ các yếu tố trên Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cam kết luôn luôn đảm bảo tính liên tục, đồng bộ và không làm quá tải hệ thống cấp nước khi được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái.

f. Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải:

Hệ thống thoát nước mưa:

Theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đã được UBND huyện Vụ Bản (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025. Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng bằng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép, có đường kính D600mm÷D1200m, thoát nước qua đường dùng cống tròn bê tông cốt thép chịu lực D800mm÷D1200mm.

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Hướng thoát nước được thu vào hệ thống thoát nước đặt dọc theo mạng lưới giao thông và được thu dẫn vào hệ thống kênh C9 và kênh T7D.

Với hệ thống cống có đường kính phù hợp đảm bảo việc tiêu thoát nước, không bị ngập úng trên các tuyến đường trong Cụm công nghiệp và đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực chịu ảnh hưởng của dự án.

Từ các yếu tố trên Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cam kết luôn luôn đảm bảo tính liên tục, đồng bộ và không làm quá tải hệ thống thoát nước mưa khi được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái.

Hệ thống xử lý nước thải:

Cụm công nghiệp Kim Thái đã ký ghi nhớ với 9 doanh nghiệp đạt tỷ lệ lấp đầy 80%. Theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đã được UBND huyện Vụ Bản (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025. “Hiện tại trong giai đoạn đầu, khi dự án Cụm công nghiệp Kim Thái bắt đầu đi vào hoạt động, toàn bộ nước thải phát sinh trong quá trình hoạt động (bao gồm cả nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất) được thu gom về hệ thống xử lý nước thải tập trung của Cụm công nghiệp Kim Thái với công suất 7.000 m³/ngày,đêm”.

Tuy nhiên với nhu cầu sử dụng nước sạch theo ghi nhớ với các nhà đầu tư thứ cấp lưu lượng nước thải thu gom từ các nhà đầu tư đã ký ghi nhớ đầu tư vào Cụm công nghiệp Kim Thái, lưu lượng nước thải khoảng 12.000m³/ngày,đêm sau khi các doanh nghiệp đi vào hoạt động đạt khoảng 85% nhu cầu sử dụng nước sạch. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh nắm bắt được nhu cầu thiết yếu trên, trạm xử lý nước thải Cụm công nghiệp Kim Thái điều chỉnh nâng công suất trạm XLNT từ 7.000m³/ngày,đêm lên 12.000m³/ngày,đêm là rất cần thiết. Các tuyến ống thu gom nước thải dùng ống HDPE và ống INOX có đường kính D200 ÷ D500.

Đối với công nghệ xử lý nước thải và đảm bảo môi trường sẽ được thể hiện rõ tại đánh giá tác động môi trường.

Từ các yếu tố trên Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cam kết luôn luôn đảm bảo tính liên tục, đồng bộ và không làm quá tải hệ thống xử lý nước thải khi được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái.

g. Hệ thống quản lý chất thải rắn:

Đối với hệ thống quản lý chất thải rắn trong Cụm công nghiệp Kim Thái được thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải. Chất thải rắn được phân loại ngay trong từng nhà máy, đơn vị sản xuất có phát sinh chất thải. Toàn bộ chất thải rắn công nghiệp được các nhà máy, đơn vị sản xuất ký hợp đồng với các đơn vị có đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý để vận chuyển đến nơi phân loại, xử lý theo quy định.

Chất thải rắn sinh hoạt, dịch vụ cũng được thu gom, phân loại trong từng cơ sở phát sinh chất thải và được vận chuyển hàng ngày đến đến nơi xử lý Chất thải rắn của xã Vụ Bản.

Từ các yếu tố trên Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cam kết luôn luôn đảm bảo tính liên tục, đồng bộ và không làm quá tải hệ thống quản lý chất thải rắn khi được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái.

h. Hệ thống vệ sinh công cộng:

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh có bố trí bộ hân chuyên vệ sinh công cộng, duy tu, bảo dưỡng, chăm sóc cây xanh gồm 18 người trong đó có 10 người chịu trách nhiệm thường xuyên dọn dẹp, vệ sinh trên các tuyến đường trong Khu công nghiệp đảm bảo việc vệ sinh công cộng luôn luôn sạch sẽ. Từ yếu tố trên Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cam kết luôn luôn đảm bảo tính liên tục, đồng bộ và không làm quá tải hệ thống vệ sinh công cộng khi được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái.

i. Hệ thống hạ tầng xã hội:

Theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đã được UBND huyện Vụ Bản (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh dự kiến phát triển hình thành các dải cây xanh cách ly xung quanh Cụm công nghiệp Kim Thái thành các công viên cây xanh, vườn hoa trong đó có bố trí các sân chơi nhỏ phục vụ cho người lao động trong Cụm công nghiệp và các khu vực dân cư tiếp giáp Cụm công nghiệp.

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cam kết luôn luôn đảm bảo tính liên tục, đồng bộ và luôn luôn hướng đến mục tiêu xanh hóa

Cụm công nghiệp Kim Thái.

2. Hiệu quả về Kinh tế - Xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Sau khi được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình, sẽ phát huy được tối đa hiệu quả sử dụng đất, thu hút các Nhà đầu tư lớn, giá trị gia tăng cao, công nghệ hiện đại, tạo ra nhiều lợi ích về phát triển kinh tế - xã hội góp phần an sinh xã hội, ổn định việc làm cho người lao động tại địa phương, nâng cao trình độ, tiếp cận các công nghệ tiên tiến từ đó nâng cao thu nhập góp phần phát triển cho kinh tế địa phương nói riêng, cho nền kinh tế của tỉnh nói chung qua đó góp một phần vào sự phát triển kinh tế chung của quốc gia.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình sau khi được phê duyệt đảm bảo tính đồng bộ của Quy hoạch Cụm công nghiệp, thuận lợi cho việc xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch và các khu vực liên quan, tạo thành một chuỗi hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong và ngoài khu vực quy hoạch.

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái là cơ sở không thể thiếu để hiện thực hóa Cụm công nghiệp Kim Thái thành Cụm công nghiệp xanh.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh dự kiến tại các dải cây xanh cách ly xung quanh Cụm công nghiệp Kim Thái bố trí hệ thống vườn hoa, cây xanh cảnh quan, công viên dạng vừa và nhỏ nhằm phục vụ người lao động làm việc tại Cụm công nghiệp, nhân dân tại địa phương.

IV. CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy Hoạch xây dựng;

QCVN 07:2023/BXD ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật .

Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Các khu Hạ tầng kỹ thuật: $\geq 1\%$;
- Giao thông: $\geq 10\%$;
- Cây xanh: $\geq 10\%$.

Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa đối với các lô đất xây dựng công nghiệp, xí nghiệp, kho tàng: $\leq 70\%$;

- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Độ dốc nền trong các nhà máy XN: $0,03\% \leq i \leq 2,0\%$;

- Chỉ tiêu cấp nước: $20 \div 300\text{m}^3/\text{ha}/\text{ngày,đêm}$ (Dựa trên số liệu về sử dụng nước thực tế của các nhà máy theo ngành nghề đang hoạt động tại Khu công nghiệp Bảo Minh và Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng và các văn bản ghi nhớ của các nhà đầu tư. Trong đó Cụm công nghiệp Kim Thái hướng đến thu hút các ngành nghề công nghệ cao, ngành nghề phụ trợ cho ngành điện tử như: như sản xuất vi mạch, linh kiện điện tử);

- Chỉ tiêu cấp điện: $250 \text{ Kw}/\text{ha}$;

- Chỉ tiêu thoát nước bằng $\geq 80\%$ cấp nước;

- Chỉ tiêu rác thải: $0,03\text{kg}/\text{m}^2/ \text{ngày,đêm}$.

V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT.

Theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đã được UBND huyện Vụ Bản (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025. Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái cũng có tác động nhỏ đến việc triển khai thực hiện Quy hoạch đã được phê duyệt cụ thể như sau:

1. Về cơ cấu sử dụng đất:

Chuyển đổi đất dịch vụ công nghiệp và một phần đất giao thông thành đất công nghiệp và cây xanh.

2. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Bỏ một số tuyến đường và mở rộng, dài một số tuyến đường.

- Đồng bộ hóa lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Về mặt vệ sinh, môi trường:

- Tăng công suất trạm xử lý nước thải từ $7.000\text{m}^3/\text{ngày,đêm}$ lên $12.000\text{m}^3/\text{ngày,đêm}$.

- Đồng bộ lại hệ thống đường ống thu gom nước thải.

- Số liệu đầu vào của đánh giá tác động môi trường thay đổi.

4. Thu hút đầu tư:

Để đảm bảo tiêu chí xanh hóa Cụm công nghiệp, Cụm công nghiệp Kim Thái đặt mục tiêu thu hút các ngành nghề không có phát thải ra môi trường hoặc có phát thải trong mức độ cho phép. Tuyệt đối Cụm công nghiệp Kim Thái không thu hút các ngành nghề gây ô nhiễm môi trường hoặc có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

Đối với các nội dung điều chỉnh tại hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch. Mà việc thay đổi là theo chiều hướng tích cực phát huy hiệu quả sử dụng đất, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, góp phần an sinh xã hội, ổn định

việc làm cho người lao động tại địa phương, nâng cao trình độ, tiếp cận các công nghệ tiên tiến từ đó nâng cao thu nhập góp phần phát triển cho kinh tế địa phương nói riêng, cho nền kinh tế của tỉnh nói chung qua đó góp một phần vào sự phát triển kinh tế chung của quốc gia.

VI. BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH.

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái cũng có một số các vấn đề nảy sinh nhỏ do điều chỉnh cục bộ Quy hoạch gây ra, do đó Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cũng có một số biện pháp khắc phục triệt để các vấn đề nảy sinh đó cụ thể như sau:

1. Về thu hút đầu tư:

Cụm công nghiệp Kim Thái là Cụm công nghiệp tập trung, tổng hợp đa ngành, trong đó trọng tâm phát triển các loại hình công nghiệp trong Cụm công nghiệp Kim Thái không gây ô nhiễm cụ thể như sau:

- Ngành nghề sản xuất chính, gồm:
 - + Cơ khí, cơ khí đúc, gia công kim loại;
 - + Chế biến lương thực, thực phẩm;
 - + Sản xuất vật liệu xây dựng, chế biến gỗ;
 - + Sản xuất đồ nhựa, sản xuất các loại bao bì;
 - + Sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ, chế biến lâm sản;
 - + Công nghệ hỗ trợ, công nghệ phụ trợ dệt may;
 - + Sản xuất chế biến thực phẩm, sản xuất dược liệu;
 - + Sản xuất các sản phẩm từ cao su;
 - + Dệt (không bao gồm công đoạn nhuộm và gia công nhuộm);
 - + Sản xuất linh kiện, phụ tùng ô tô;
 - + Sản xuất, lắp ráp hàng điện tử, thiết bị điện;
 - + Công nghiệp hỗ trợ ngành cơ khí chế tạo, ô tô, điện tử tin học;
 - + Công nghiệp công nghệ cao;
 - + Sản xuất giấy và bìa (không bao gồm sản xuất bột giấy);
 - + Sản xuất giấy nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bìa.
- Dịch vụ công nghiệp phục vụ hoạt động của Cụm công nghiệp.
 - + Sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc và thiết bị;
 - + Cung cấp nước; hoạt động quản lý và xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ: Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ.
- Và các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo khác,

2. Về đánh giá tác động môi trường:

Sau khi được UBND xã Vụ Bản phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cam kết thực hiện ngay công tác điều chỉnh đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường cho dự án theo đúng quy định.

3. Về dự kiến tổng mức đầu tư:

3.1. Cơ sở xác định tổng mức đầu tư

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;
- Diện tích xác định ranh giới quy hoạch.
- Khối lượng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch chi tiết.

3.2. Tổng mức đầu tư dự án

Tổng mức đầu tư dự án (làm tròn) : 899.707.95.000đồng

(Bằng chữ: Tám trăm chín mươi chín tỷ, bảy trăm linh bảy triệu, không trăm chín mươi năm nghìn đồng ./.)

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN

STT	Nội dung chi phí	Định mức %	Cách tính	Giá trị sau thuế	Ký hiệu
I	CHI PHÍ GPMB			161.700.000.000	Ggpmb
1	Bồi thường về đất và tài sản khác		Khái toán tạm tính	130.000.000.000	Gđbht
2	Chi phí phục vụ BTGPMB	2%	Gđbht x tỷ lệ	2.600.000.000	Gpv
3	Bảo vệ đất lúa	50%	Diện tích đất lúa x giá đất lúa x tỷ lệ	14.400.000.000	Gbvdl
4	Dự phòng GPMB 10%	10%	(Gđbht+Gpv+Gbvdl) x tỷ lệ	14.700.000.000	Gdp
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án		Gxd+Gtb+Gqlda+Gtv+Gk	614.407.158.903	Gđtxd
1	Chi phí xây dựng		Theo suất vốn đầu tư quy định tại mục 13300.01, bảng 58, mục 3, chương III, phần 2 và bảng 97, phần 4 - Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024	563.723.806.272	Gxd

STT	Nội dung chi phí	Định mức %	Cách tính	Giá trị sau thuế	Ký hiệu
2	Chi phí thiết bị		<i>Theo suất vốn đầu tư quy định tại mục 13300.01, bảng 58, mục 3, chương III, phần 2 và bảng 97, phần 4 - Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024</i>	26.174.859.040	Gtb
3	Chi phí quản lý dự án	1,260%	(Gxd+Gtb) trước thuế x tỷ lệ	7.432.723.183	Gqlđa
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng			14.654.875.141	Gtv
4.1	Chi phí khảo sát			270.000.000	
4.2	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	3,000%	Gtv1 x trước thuế x tỷ lệ	8.100.000	
4.3	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	4,072%	Gtv1 x trước thuế x tỷ lệ	10.994.400	
4.4	Chi phí Thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường			648.000.000	
4.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	0,209%	(Gxd+Gtb) x trước thuế x tỷ lệ	1.232.888.210	
4.6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	0,037%	(Gxd+Gtb) x trước thuế x tỷ lệ	218.262.506	
4.7	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	1,157%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	6.522.284.439	
4.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng	0,059%	Gxd x trước thuế x tỷ lệ	332.597.046	
4.9	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	0,056%	Gxd x trước thuế x tỷ lệ	315.685.332	
4.10	Chi phí giám sát thi công xây dựng	0,904%	Gxd x trước thuế x tỷ lệ	5.096.063.209	
5	Chi phí khác			2.420.895.267	Gk
5.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ			1.007.109.573	
5.2	Chi phí thẩm định thiết kế	0,039%	Gxd x trước thuế x tỷ lệ	219.852.284	
5.3	Phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng	0,019%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	2.415.660	
5.4	Chi phí kiểm toán độc lập	0,632%	(Tổng mức đầu tư - Dự phòng) x tỷ lệ	84.222.658	
5.5	Chi phí bảo hiểm công trình	0,030%	Gxd x trước thuế x tỷ lệ	169.117.142	
5.6	Chi phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	0,002%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	11.621.004	

STT	Nội dung chi phí	Định mức %	Cách tính	Giá trị sau thuế	Ký hiệu
5.7	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	20,000%	Ggstcxđ x 20%	926.556.947	
III	Chi phí dự phòng + lãi vay		Gdp1 + Gdp2 + Lv	123.599.935.768	Gdp
1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	5,000%	(Gxd+Gtb+Gqlda+Gtv+Gk)x tỷ lệ	30.725.002.809	Gdp1
2	Chi phí dự phòng cho yếu tố dự trù trượt giá	5,500%	(Gxd+Gtb) x tỷ lệ	32.444.426.592	Gdp2
3	Lãi vay			60.430.506.367	Lv
	TỔNG CỘNG		Ggpm̄b+Gđt̄xđ+Gdp	899.707.094.671	Gt̄m̄đt̄1
	LÀM TRÒN			899.707.095.000	Gt̄m̄đt̄

Bảng chữ: Tám trăm chín mươi chín tỷ, bảy trăm linh bảy triệu, không trăm chín mươi năm nghìn đồng./.

3.3. Nguồn vốn đầu tư

* Tổng vốn đầu tư của dự án là: **899.707.095.000 VNĐ.**

- Nguồn vốn tự có của doanh nghiệp: 135.000.000.000 đồng (Bảng chữ: Một trăm ba mươi lăm tỷ đồng).

- Nguồn vốn vay ngân hàng thương mại: 764.707.095.000 đồng (Bảng chữ: Bảy trăm sáu mươi tư tỷ bảy trăm linh bảy triệu không trăm chín mươi năm nghìn đồng).

VII. LỘ TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI.

Sau khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái được phê duyệt, Chủ đầu tư dự kiến thực hiện các công việc cụ thể như sau:

- Công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch;
- Điều chỉnh đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường;
- Điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi, đầu tư xây dựng, thiết kế sau thiết kế cơ sở, ... tổ chức thẩm tra, thẩm duyệt, thẩm định, phê duyệt ... các pháp hồ sơ pháp lý có liên quan đến dự án;
- Điều chỉnh Giấy phép xây dựng;
- Tổ chức thực hiện xây dựng theo Quy hoạch chi tiết và giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chấp thuận. Dự kiến hoàn thành đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2027.

VIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận.

Trên đây là Báo cáo nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh kính trình UBND xã Vụ Bản thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái là phù hợp với định hướng phát triển không gian xã Vụ Bản. Cụm công nghiệp Kim Thái được xây dựng nhằm nâng cao tiềm năng thu hút đầu tư kinh tế, đồng thời tạo công ăn việc làm và tăng thu nhập cho nhân dân trong vùng, góp phần phát triển kinh tế cho xã Vụ Bản nói riêng và tỉnh Ninh Bình nói chung.

Tổ chức không gian Cụm công nghiệp hiệu quả, linh hoạt, đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư.

Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiệu quả, linh hoạt, đảm bảo an toàn trước thiên tai, đáp ứng đầy đủ nhu cầu của từng chức năng khu công nghiệp.

Định hướng kiến trúc cảnh quan hiện đại, nhiều cây xanh đảm bảo khoảng cách ly với khu vực dân cư xung quanh, góp phần tạo cảnh quan thân thiện với môi trường xung quanh.

Định hướng bảo vệ môi trường, đảm bảo phát triển bền vững.

2. Kiến nghị.

Việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái có tính khả thi cao trong điều kiện hiện nay, có vai trò quan trọng, góp phần đẩy nhanh mục tiêu hoàn thành cơ sở vật chất khu công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội của huyện Vụ Bản và toàn bộ tỉnh Nam Định đến năm 2025.

Kính đề nghị UBND xã Vụ Bản, các Cơ quan, Ban ngành xem xét, thẩm định và phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái theo quy định Nhà nước./.



VĂN BẢN PHÁP LÝ

Số: 58/ KTCTTL-QLN&CT

Vụ Bản, ngày 05 tháng 3 năm 2025

V/v thỏa thuận vị trí xả nước thải dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng CCN Kim Thái vào công trình kênh tiêu C9

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh

Công ty TNHH một thành viên KTCTTL Vụ Bản nhận được công văn số 05/CV- CTY ngày 04/3/2025 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh. Về việc thỏa thuận thoát nước mưa, nước thải cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng CCN Kim Thái.

Qua kiểm tra thực tế hiện trường xác định, vị trí xả nước thải của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh xả vào kênh tiêu C9 thuộc hệ thống thủy nông Vụ Bản do Công ty TNHH một thành viên KTCT Thủy lợi Vụ Bản quản lý và khai thác.

Sau khi xem xét văn bản, hồ sơ thỏa thuận. Công ty TNHH một thành viên KTCT Thủy lợi Vụ Bản có ý kiến như sau:

1. Về việc thỏa thuận tiếp nhận nguồn xả nước thải đã qua xử lý của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh vào hệ thống công trình thủy lợi Kênh tiêu C9:

Nhất trí về mặt chủ trương để Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh. Được xả nước mưa, nước thải sau khi đã xử lý đảm bảo đạt quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp. (Cột A, $Kq = 0,9$ và $Kf = 0,9$)

Cụ thể:

Nguồn tiếp nhận nước thải: Kênh tiêu C9.

Vị trí xả nước thải: Tọa độ điểm xả thải: X(m): 2250140; Y(m): 561272 (Theo Hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trực $105^{\circ}30'$, Múi chiều 3°).

Phương thức xả thải: Tự chảy.

Chế độ xả nước thải: Liên tục 24 h/ngày đêm.

Lưu lượng xả nước thải lớn nhất theo đề nghị: $7.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$, đêm.

Chất lượng nước thải trước khi thải vào kênh tiêu C9 phải được nằm trong giới hạn cho phép của QCVN 40: 2011/BTNMT (Cột A) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

2. Đề nghị Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh thực hiện một số nội dung sau:

- Hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục theo Quy định để đề nghị cấp có thẩm quyền cấp phép xả nước thải vào hệ thống công trình thủy lợi.

- Nước xả thải vào công trình Thủy lợi phải đảm bảo đạt QCVN 40: 2011/BTNMT (Cột A) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp. (Như trong nội dung văn bản đề nghị)

+ Đề nghị Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh trước khi đầu nối xả thải, phải có kế hoạch nạo vét và kè gia cố 2 mái kênh đoạn kênh C9 chạy qua khu cụm công nghiệp.

- Định kỳ kiểm tra chất lượng nước xả thải theo quy định trong Giấy phép xả nước thải vào công trình thủy lợi và gửi kết quả phân tích chất lượng nước thải về Công ty TNHH một thành viên KTCT Thủy lợi Vụ Bản.

- Báo cáo trung thực, khách quan, thực hiện đúng cam kết bảo vệ môi trường theo nội dung được cấp có thẩm quyền cấp phép.

- Phối hợp với Công ty TNHH một thành viên KTCT Thủy lợi Vụ Bản xử lý những nội dung phát sinh (Nếu có).

- Thực hiện nghiêm các nội dung trong giấy phép khi được cấp; Luật Thủy Lợi số 08/2017/QH14 và Nghị định 67/2018/NĐ-CP ngày 14/5/2018 Quy định chi tiết một số điều Luật Thủy lợi.

Trên đây là ý kiến của Công ty TNHH một thành viên KTCT Thủy lợi Vụ Bản về việc xả nước thải sau khi xử lý của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh vào kênh tiêu C9.

Công ty TNHH một thành viên KTCT Thủy lợi Vụ Bản trân trọng thông báo ./.

Nơi nhận

- Như kính gửi; để thực hiện
- Lưu PQLN.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN



GIÁM ĐỐC

Trần Đăng Lập

UBND TỈNH NAM ĐỊNH
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
KTCT THỦY LỢI VỤ BẢN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 67./KTCT-QLN&CT
V/v Đồng ý cho phép nắn chỉnh hướng tuyến
một phần kênh C9 và một phần kênh T7d nằm
trong danh giới dự án cụm công nghiệp Kim
Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định

Vụ Bản, ngày 12 tháng 3 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư & phát triển hạ tầng Thiên Minh

Công ty TNHH một thành viên KTCTTL Vụ Bản nhận được công văn số 06/CV-TM ngày 05/3/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư & phát triển hạ tầng Thiên Minh Về việc xin nắn chỉnh hướng tuyến một phần kênh C9 và một phần kênh T7d nằm trong danh giới dự án cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định

Căn cứ Luật Thủy Lợi số 08/2017/QH14, ngày 19/6/2017;

Căn cứ Quyết định số 1296/QĐ-BNN-TCTL ngày 15/6/2011 của Bộ Nông nghiệp & PTNT về việc phê duyệt qui hoạch thủy lợi hệ thống Bắc Nam Hà;

Căn cứ Quyết định số 18/QĐ-UBND ngày 13/6/2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Căn cứ Quyết định 22/2022/QĐ-UBND ngày 08/8/2022 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân cấp quản lý, khai thác công trình thủy lợi.

Công ty TNHH một thành viên KTCTTL Vụ Bản được UBND tỉnh Nam Định giao quản lý khai thác công trình thủy lợi trên địa bàn huyện, trong đó có 2 tuyến kênh tiêu C9 và T7d.

Kênh C9 có chiều dài 4.330 m; đầu kênh từ sông Chanh cuối kênh nối với kênh tiêu S35 có nhiệm vụ tiêu thoát nước phục vụ sản xuất Nông nghiệp và dân sinh kinh tế trên địa bàn các xã Liên Bảo, Liên Minh Kim Thái và Thị trấn Gôi với diện tích là 429 ha. Kênh tiêu T7d có chiều dài 3.004 m có nhiệm vụ tiêu thoát nước phục vụ sản xuất Nông nghiệp và dân sinh kinh tế trên địa bàn xã Kim Thái với diện tích là 333 ha.

Được UBND tỉnh Nam Định đồng ý về mặt chủ trương cho phép Công ty Cổ phần đầu tư & phát triển hạ tầng Thiên Minh nghiên cứu khảo sát cụm công nghiệp tại xã Kim Thái huyện Vụ Bản có hai tuyến kênh C9 và T7d nằm trong phạm vi nghiên cứu dự án cụm công nghiệp cần phải nắn chỉnh hướng tuyến kênh T7d.

Công ty TNHH một thành viên KTCTTL Vụ Bản có ý kiến như sau:

1. Đồng ý với Công ty Cổ phần đầu tư & phát triển hạ tầng Thiên Minh về việc nắn chỉnh hướng tuyến một phần kênh C9 và một phần kênh T7d nằm trong ranh giới dự án cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

2. Công ty Cổ phần đầu tư & phát triển hạ tầng Thiên Minh có trách nhiệm nhiệm:

- Triển khai thủ tục lập báo cáo trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt đồng ý cho phép chỉnh hướng tuyến một phần kênh C9 và một phần kênh T7d nằm trong ranh giới dự án cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

- Quá trình triển khai phải phối hợp với các đơn vị, địa phương có liên quan thống nhất về hướng tuyến, thông số kỹ thuật và các điểm đầu nối của kênh phải phù hợp, đảm bảo để không ảnh hưởng đến tưới tiêu khi dự án được triển khai.

- Trong giai đoạn thiết kế, phải tính toán quy mô hoàn trả kênh C9, kênh T7d để đảm bảo năng lực dẫn nước cho lưu vực.

Trên đây là ý kiến của Công ty TNHH một thành viên Khai thác công trình thủy lợi Vụ Bản Về việc xin nắn chỉnh hướng tuyến một phần kênh C9 và một phần kênh T7d nằm trong danh giới dự án cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu P.QLN&CT.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
KTCT THỦY LỢI VỤ BẢN



GIÁM ĐỐC
Trần Đăng Lạp

TỔNG CÔNG TY
ĐIỆN LỰC MIỀN BẮC
CÔNG TY ĐIỆN LỰC NAM ĐỊNH

Số: 920/PCNĐ-KT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Nam Định, ngày 19 tháng 3 năm 2025

V/v phúc đáp đề nghị cấp điện cho
CCN Kim Thái, huyện Vụ Bản

Kính gửi: Công ty CP đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh.

Căn cứ công văn số 04/CV-TM ngày 26/02/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh, về việc: “Cung cấp điện cho Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định”;

Căn cứ kết quả buổi làm việc giữa Công ty Điện lực Nam Định và Công ty CP đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh ngày 17/03/2025.

Công ty Điện lực Nam Định xin phúc đáp quý Công ty như sau:

1. Công ty Điện lực Nam Định thống nhất với đề nghị của Công ty CP đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh để báo cáo Tổng Công ty Điện lực miền Bắc xem xét đầu tư xây dựng hạ tầng lưới điện để bán điện trực tiếp cho các doanh nghiệp trong CCN Kim Thái đáp ứng nhu cầu công suất và kế hoạch sử dụng điện như đăng ký của Công ty Thiên Minh.

2. Đề nghị Công ty CP đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh thực hiện:

- Cung cấp các hồ sơ pháp lý liên quan đến CCN Kim Thái, bao gồm các quyết định chủ trương xây dựng CCN Kim Thái, phê duyệt Quy hoạch chi tiết CCN Kim Thái, tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng... của CCN Kim Thái.

- Rà soát, dự kiến thật sát nhu cầu công suất sử dụng điện của CCN Kim Thái theo từng quý/ năm để ngành điện có cơ sở căn cứ thực hiện lập kế hoạch tiến độ đầu tư hạ tầng lưới điện phù hợp để đảm bảo cấp điện, bán điện cho CCN Kim Thái.

- Phối hợp thực hiện các nội dung đăng ký bổ sung quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cho các dự án đường dây và trạm 110 kV Bảo Minh, các xuất tuyến và đường dây 22 kV liên quan đến cấp điện cho CCN Kim Thái.

Công ty Điện lực Nam Định trân trọng phúc đáp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD Công ty (để b/c);
- Phòng KH, KD;
- ĐL Vụ Bản;
- Lưu: VT, KT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Văn Thiện

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 132 /UBND-VP4

Ninh Bình, ngày 09 tháng 01 năm 2026

V/v chấp thuận hướng tuyến
đường dây và vị trí đặt TBA
110kV thuộc dự án Đường dây
và TBA 110kV Khu công nghiệp
Bảo Minh, tỉnh Ninh Bình

Kính gửi:

- Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường,
Công Thương;
- Ban Quản lý dự án xây dựng điện Miền Bắc;
- Công ty Điện lực Ninh Bình;
- Ủy ban nhân dân xã Vụ Bản;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Thiên Minh.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 8249/SXD-QHKT ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc chấp thuận hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA 110kV thuộc dự án Đường dây và TBA 110kV Khu công nghiệp Bảo Minh, tỉnh Ninh Bình, Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA 110kV thuộc dự án Đường dây và TBA 110kV Khu công nghiệp Bảo Minh, tỉnh Ninh Bình như đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn trên.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Thông báo, hướng dẫn và đôn đốc Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn, đơn vị thi công phối hợp chặt chẽ với các ngành chức năng của tỉnh, Ủy ban nhân dân xã Vụ Bản, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Thiên Minh tổ chức thực hiện dự án và các nội dung công việc có liên quan, đảm bảo đúng các quy định của pháp luật.

- Hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Thiên Minh (*Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Kim Thái*) thực hiện các thủ tục, báo cáo cấp có thẩm quyền cập nhật hướng tuyến đường dây vào Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu Ban Quản lý dự án xây dựng điện Miền Bắc (*Chủ đầu tư*)

- Triển khai các bước tiếp theo đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật (*về đất đai, điện lực, đầu tư, xây dựng, thủy lợi, môi trường...*) và các quy định của pháp luật khác liên quan.

- Chủ động làm việc với các đơn vị liên quan để thống nhất về giải pháp kỹ thuật, đảm bảo tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành và các quy định có liên quan.

- Chủ động phối hợp với các đơn vị có liên quan để tháo gỡ các vướng mắc, tạo sự thống nhất (nhất là công trình bị ảnh hưởng) trong quá trình thực hiện dự án.

- Chủ động phối hợp Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Thiên Minh, Ủy ban nhân dân xã Vụ Bản trong quá trình cập nhật hướng tuyến đường dây và vị trí TBA được chấp thuận vào Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Kim Thái làm cơ sở để triển khai thực hiện theo quy định.

4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Thiên Minh (*Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Kim Thái*): Trên cơ sở hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA được chấp thuận, báo cáo cấp có thẩm quyền và tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Kim Thái theo đúng nội dung đã cam kết tại văn bản số 94/BDAXD-KT ngày 15 tháng 12 năm 2025 và đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

5. Giao Ủy ban nhân dân xã Vụ Bản và các đơn vị liên quan giám sát chặt chẽ Chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đồng thời phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Thiên Minh trong quá trình thực hiện các thủ tục cập nhật hướng tuyến đường dây và vị trí Trạm biến áp trong Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Kim Thái. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để kịp thời giải quyết. *gq*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP: 2,3,8;
- Lưu: VT, VP4.

VVH_VP4_CV

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Cao Sơn
Nguyễn Cao Sơn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN VỤ BẢN**

Số: 456/UBND-KTHT

V/v chấp thuận vị trí đầu nối giao thông tại
Km0+696,44 (T) và Km1+074,72 (T)
đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến
cụm công nghiệp xã Trung Thành

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Vụ Bản, ngày 10 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh

UBND huyện nhận được Văn bản số 15/CCNKT-CV của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh về việc đề nghị chấp thuận vị trí đầu nối giao thông tại Km0+696,44 (T) và Km1+074,72 (T) đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành.

Căn cứ Quyết định số 32/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh Nam Định ban hành Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ thuộc phạm vi quản lý của UBND tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 39/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh Nam Định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ thuộc phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định ban hành kèm theo Quyết định số 32/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021;

Căn cứ Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 20/02/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc thành lập Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và kiểm tra hiện trường, UBND huyện có một số ý kiến như sau:

1. Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản được UBND tỉnh quyết định thành lập tại Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 20/02/2025. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh.
2. Vị trí đầu nối của Cụm công nghiệp Kim Thái vào đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành tại Km0+696,44 (T) và Km1+074,72 (T).
3. Đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành đi qua vị trí đề nghị đầu nối quy hoạch đến năm 2030 là đường cấp III đồng bằng; bình đồ tuyến thẳng, không bị che khuất tầm nhìn.
4. Để thực hiện đúng quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, đảm bảo an toàn giao thông, UBND huyện nhất trí với đề xuất và yêu cầu:

- Chấp thuận vị trí đầu nối giao thông của Cụm công nghiệp Kim Thái vào đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành tại Km0+696,44 (T) và Km1+074,72 (T).

- Yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh:

+ Chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế đấu nối tuân thủ đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô và các quy định liên quan, trình cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận, cấp phép thi công theo quy định; Chỉ đạo đơn vị liên quan rà soát, thống nhất phạm vi thiết kế đấu nối giữa dự án và đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành đảm bảo thống nhất, đồng bộ, không trùng lắp.

+ Chịu trách nhiệm toàn bộ về: Kinh phí xây dựng nút giao; Công tác quản lý, bảo trì phạm vi nút giao; Các vấn đề liên quan đến bảo đảm trật tự, an toàn giao thông phạm vi nút giao trong quá trình khai thác sử dụng.

+ Không đưa nút giao vào khai thác khi chưa được cấp có thẩm quyền nghiệm thu, chấp thuận.

Trên đây là ý kiến của UBND huyện về việc đấu nối giao thông tại Km0+696,44 (T) và Km1+074,72 (T) đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Ngọc Chi

Số: 1849 /QĐ-UBND

Nam Định, ngày 20 tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: ngày 20 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021;

Căn cứ Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 20/02/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc thành lập Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

Xét văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh và hồ sơ kèm theo ngày 11/6/2025;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 3211/BC-STC ngày 19/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Chấp thuận Nhà đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG THIÊN MINH.**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0601235849 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định (nay là Phòng Quản lý doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Nam Định) đăng ký lần đầu ngày 15/6/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 02/12/2024.

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô L1, đường D1 KCN Bảo Minh, km số 10 Quốc lộ 10, xã Liên Minh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Công Thành; Sinh ngày: 12/7/1981; Quốc tịch: Việt Nam; Căn cước công dân số: 031081010604; Cấp ngày: 01/5/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội; Địa chỉ thường trú: Số 71/1/11 Đường D1, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: Số 71/1/11 Đường D1, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị.

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Kim Thái.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp. Các ngành nghề kinh doanh chính của dự án như sau:

- Kinh doanh bất động sản (mã ngành VSIC: 6810).
- Chuẩn bị mặt bằng (mã ngành VSIC: 4312).
- Xây dựng công trình đường bộ (mã ngành VSIC: 4212).
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (mã ngành VSIC: 4299).
- Hoàn thiện công trình xây dựng (mã ngành VSIC: 4330).
- Thoát nước và xử lý nước thải (mã ngành VSIC: 3700).
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (mã ngành VSIC: 3600).

4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất sử dụng: khoảng 69 ha.
- Quy mô xây dựng: Xây dựng các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: Hệ thống công trình giao thông nội bộ, vỉa hè, cây xanh, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, phòng cháy, chữa cháy, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc nội bộ và công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ hoạt động chung của cụm công nghiệp.

5. Vốn đầu tư của dự án: 899.707.095.000 đồng. Trong đó:

- Vốn chủ sở hữu: 135.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 15% tổng vốn đầu tư. Tiến độ góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án.

- Vốn vay và huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác: 764.707.095.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

8. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình hoạt động:

- Giai đoạn I với diện tích khoảng 50 ha: Khởi công dự án Quý I/2026 và đi vào hoạt động sau 24 tháng kể từ ngày khởi công dự án.

- Giai đoạn II với diện tích khoảng 19 ha được triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư; tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu trong hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt; chịu trách nhiệm về việc huy động vốn thực hiện dự án và các nội dung đã cam kết.

- Chủ động liên hệ với: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các đơn vị liên quan để được hướng dẫn triển khai các thủ tục, công việc về: Bảo đảm thực hiện dự án đầu tư; Đầu tư xây dựng cơ bản; Đất đai, môi trường; Thủy lợi, Giao thông vận tải và các công việc có liên quan theo quy định của pháp luật trước khi phê duyệt đầu tư dự án. Tuân thủ đúng các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng, Luật Đường bộ, Luật Lao động, Luật Phòng cháy, chữa cháy và các quy định khác có liên quan.

- Chỉ được san lấp mặt bằng, thi công xây dựng khi được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng (hoặc trường hợp được miễn phép xây dựng) theo quy định của pháp luật. Triển khai thực hiện đầu tư theo đúng nội dung hồ sơ dự án đầu tư, hồ sơ pháp lý của dự án và các quy định của pháp luật có liên quan, đúng mục đích sử dụng đất. Thực hiện đúng tiến độ thi công quy định tại Điều 1 Quyết định này để đưa công trình vào khai thác sử dụng.

- Đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện chỉ được đưa vào hoạt động khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan. Cung cấp các văn bản, tài liệu thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

2. Giao Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm phục vụ hành chính công, kiểm soát thủ tục hành chính và xúc tiến đầu tư và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn, hỗ trợ, đôn đốc, giám sát Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh giải quyết, thực hiện các thủ tục, công việc tiếp theo của dự án thuộc lĩnh vực ngành theo quy định của pháp luật.

3. Giao UBND huyện Vụ Bản, UBND xã Kim Thái và các đơn vị liên quan thực hiện chức năng giám sát của địa phương trong quá trình xây dựng và khi dự án đi vào hoạt động theo quy định của pháp luật. Bàn giao đầy đủ hồ sơ, tài liệu cho đơn vị tiếp nhận nhiệm vụ từ UBND huyện khi dừng hoạt động của đơn vị hành chính cấp huyện đảm bảo không để khoảng trống pháp lý, gián đoạn công việc trong triển khai thực hiện dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các cơ quan: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Sở Khoa học và Công nghệ, Chi cục Thuế khu vực IV, UBND huyện Vụ Bản, UBND xã Kim Thái; Trung tâm phục vụ hành chính công, kiểm soát thủ tục hành chính và xúc tiến đầu tư; Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VP1, VP3, VP6, VP5.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Anh Dũng

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thành lập Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 14/2024/TT-BCT ngày 15/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Công Thương quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông báo số 1401-TB/TU ngày 21/01/2025 của Tỉnh ủy Nam Định về ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Hội nghị giao ban Thường trực Tỉnh ủy ngày 21/01/2025; Thông báo số 1434-TB/TU ngày 17/02/2025 của Tỉnh ủy Nam Định về ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 19/2024/QĐ-UBND ngày 20/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định ban hành Quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định;

Xét các Văn bản đề nghị ngày 08/5/2024, Văn bản đề nghị ngày 28/5/2024 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh; Báo cáo số 02/BC-HĐ ngày 09/01/2025 của Hội đồng đánh giá lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định về kết quả đánh giá chấm điểm lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản tại Tờ trình số 100/TTr-UBND ngày 28/5/2024, Báo cáo số 528/BC-UBND ngày 12/12/2024, Văn bản số 1613/UBND-KTHT ngày 25/12/2024; Sở Công Thương tại Báo cáo thẩm định số 62/BC-SCT ngày 10/01/2025, Tờ trình số 64/TTr-SCT ngày 10/01/2025 về việc thành lập cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thành lập Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Kim Thái.

2. Diện tích đất: Khoảng 69,04 ha.

Trong đó:

- Diện tích đầu tư xây dựng giai đoạn I (2024÷2027): Khoảng 50 ha.

- Diện tích đầu tư xây dựng giai đoạn II (2026÷2028): Khoảng 19,04 ha.

3. Địa điểm: Tại xã Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

4. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc tiếp giáp với xóm Mới và khu đất nông nghiệp xã Kim Thái.

- Phía Nam tiếp giáp khu đất nông nghiệp xã Liên Minh và khu đất nông nghiệp Thị trấn Gôi.

- Phía Tây tiếp giáp khu dân cư xóm Pheo và xóm Tiên và đất nông nghiệp xã Kim Thái.

- Phía Đông tiếp giáp với đường quy hoạch từ Quốc lộ 10 đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp Trung Thành.

5. Ngành nghề hoạt động chủ yếu, gồm:

Cơ khí, cơ khí đúc, gia công kim loại; Chế biến lương thực, thực phẩm; Sản xuất vật liệu xây dựng, chế biến gỗ; Sản xuất đồ nhựa, sản xuất các loại bao bì; Sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ, chế biến lâm sản; Sản xuất chế biến thực phẩm, sản xuất dược liệu; Sản xuất các sản phẩm từ cao su; Dệt (không bao gồm công đoạn nhuộm và gia công nhuộm); Sản xuất linh kiện, phụ tùng ô tô; Sản xuất, lắp ráp hàng điện tử, thiết bị điện; Công nghiệp hỗ trợ ngành cơ khí chế tạo, ô tô, điện tử tin học; Công nghệ hỗ trợ; Công nghiệp công nghệ cao; Dịch vụ công nghiệp phục vụ hoạt động của cụm công nghiệp; Sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc và thiết bị; Cung cấp nước; hoạt động quản lý và xử lý nước thải; Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ: Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ và các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo khác,....

6. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh.

7. Quy mô đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Xây dựng các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: Hệ thống công trình giao thông nội bộ, vỉa hè, cây xanh, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, phòng cháy, chữa cháy, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc nội bộ và công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ hoạt động chung của cụm công nghiệp.

8. Dự kiến tổng mức vốn đầu tư: 899.707.095.000 đồng (Tám trăm chín mươi chín tỷ, bảy trăm linh bảy triệu, không trăm chín mươi năm nghìn đồng).

Trong đó:

- Vốn sở hữu của doanh nghiệp: 135.000.000.000 đồng (tương đương 15% tổng mức vốn đầu tư).
- Vốn huy động từ các tổ chức tín dụng: 764.707.095.000 đồng (tương đương 85% tổng mức vốn đầu tư của dự án).

9. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Giai đoạn I với diện tích khoảng 50 ha: Dự kiến khởi công dự án Quý I/2026 và đi vào hoạt động sau 24 tháng kể từ ngày khởi công dự án.
- Giai đoạn II với diện tích khoảng 19,04 ha được triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

10. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng

Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Kim Thái được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Kim Thái:

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng, Luật Lao động, Luật Phòng cháy và chữa cháy và các quy định khác có liên quan.

- Triển khai thực hiện đầu tư theo đúng nội dung hồ sơ dự án đầu tư, hồ sơ pháp lý của dự án, pháp luật có liên quan, cam kết của Chủ đầu tư và thực hiện đúng tiến độ dự án quy định tại Điều 1 Quyết định này để đưa dự án vào khai thác sử dụng.

- Thực hiện các thủ tục, công việc về xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy, an ninh trật tự và các nội dung liên quan khác theo quy định của pháp luật.

- Tuân thủ về điều kiện khởi công xây dựng; chỉ cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê sau khi hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và khu xử lý nước thải cụm công nghiệp.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo hoạt động đầu tư, bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan. Cung cấp các văn bản, tài liệu thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; chủ động liên hệ với các sở, ngành để được hướng dẫn theo quy định pháp luật.

2. Trách nhiệm của cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Kim Thái:

- Sở Công Thương, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Công an tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh thực hiện các thủ tục, công việc theo quy định.

- Giao Sở Công Thương chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thường xuyên theo dõi tiến độ thực hiện dự án, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh theo đúng quy định của pháp luật.

- Giao Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan hướng dẫn, giám sát Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh thực hiện dự án theo quy hoạch, hồ sơ đã được phê duyệt. Thực hiện các thủ tục có liên quan trong công tác giải phóng mặt bằng để khởi công dự án theo đúng tiến độ tại quyết định này.

Điều 4. - Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan: Sở Công Thương, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Công an tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản; Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Bộ Công Thương (để b/c);
- Như Điều 4;
- Huyện ủy Vụ Bản;
- CPVP UBND tỉnh;
- Lưu: VP1, TT, VP5.

llor

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Anh Dũng

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim
Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VỤ BẢN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều
của Luật xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch số ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số
điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Điện lực ngày 30/11/2024;

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

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính
phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ
Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 sửa đổi bổ sung
một số điều của Nghị định 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 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính
phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy và chữa
cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2024 của Chính
phủ về quản lý, phát triển Cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Chính
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng
11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật
phòng cháy và chữa cháy và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy
và chữa cháy và nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Chính
phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01:2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy hoạch về hồ sơ của 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;

Căn cứ Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1193/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh Nam Định về định chỉnh loại đất, thay đổi về quy mô, địa điểm, số lượng công trình dự án trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Vụ Bản, huyện Ý Yên;

Căn cứ Quyết định số 19/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh Nam Định về ban hành Quy chế quản lý Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 2768/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc thành lập Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Kim Thái, huyện Vụ Bản đến năm 2030;

Căn cứ Văn bản số 58/KTCTTL-QLN&CT ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Công ty TNHH Một thành viên khai thác công trình thủy lợi Vụ Bản về việc thoả thuận vị trí xả nước thải dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Kim Thái vào công trình kênh tiêu C9;

Căn cứ Văn bản số 67/KTCT-QLN&CT ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Công ty TNHH Một thành viên khai thác công trình thủy lợi Vụ Bản về việc đồng ý cho phép nắn chỉnh hướng tuyến một phần kênh C9 và một phần kênh T7D nằm trong ranh giới

dự án Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Văn bản số 920/PCND-KT ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Công ty Điện lực Nam Định về việc phúc đáp đề nghị cấp điện cho Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản;

Căn cứ Văn bản số 39/QHMB-PC07 ngày 01 tháng 04 năm 2025 của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH về việc tham gia ý kiến về phòng cháy và chữa cháy đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái;

Căn cứ Văn bản số 581/SCT-QLCN ngày 35/3/2025 của Sở Công thương tỉnh Nam Định về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Văn bản số 864/SXD-QH ngày 01/4/2025 của Sở Công thương tỉnh Nam Định về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Văn bản số 456/UBND-KTHT ngày 10 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc đồng ý chấp thuận vị trí đầu nổi giao thông tại Km0+696,44 (T) và Km1+074,72 (T) đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành;

Căn cứ Văn bản số 08.03/2025/KCNBM-HT ngày 08/3/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Bảo Minh về việc cấp nước sạch cho dự án cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản;

Căn cứ Báo cáo giải trình số 20/2025/CCNKT-BC ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh về việc giải trình, tiếp thu ý kiến của các sở, ngành và thành viên Hội đồng thẩm định về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Văn bản số 147/TĐ-QH ngày 22 tháng 04 năm 2025 về việc thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định, với nội dung sau:

I. Danh mục các bản vẽ

- 1 - Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất (QH-01);
- 2 - Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (QH-02);
- 3 - Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-03);
- 4 - Bản đồ Quy hoạch chia lô (QH-04);
- 5 - Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05);
- 6 - Bản đồ Quy hoạch giao thông (QH-06);

7 - Bản đồ Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật (QH-07);

8 - Bản đồ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa (QH-08);

9 - Bản đồ Quy hoạch cấp nước sinh hoạt (QH-09);

10 - Bản đồ Quy hoạch cấp nước sản xuất (QH-10);

11 - Bản đồ Quy hoạch cấp điện (QH-11);

12 - Bản đồ Quy hoạch cấp điện chiếu sáng (QH-12);

13 - Bản đồ Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường (QH-13);

14 - Bản đồ Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động (QH-14)

15 - Bản đồ Quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật (QH-15);

16 - Kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan (QH-16).

II. Phạm vi ranh giới, mục tiêu, quy mô và tính chất

1. **Phạm vi ranh giới:** Khu vực quy hoạch thuộc địa phận xã Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định. Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc: Tiếp giáp với xóm Mới và khu đất nông nghiệp xã Kim Thái;

- Phía Tây: Tiếp giáp khu dân cư xóm Pheo Tiên và đất nông nghiệp xã Kim Thái;

- Phía Đông: Tiếp giáp với đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành;

- Phía Nam: Tiếp giáp khu đất nông nghiệp xã Liên Minh và khu đất nông nghiệp Thị trấn Gôi.

2. Mục tiêu:

Quy hoạch Cụm công nghiệp Kim Thái: Nhằm bổ sung quỹ đất công nghiệp cho tỉnh Nam Định nói chung và huyện Vụ Bản nói riêng, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp gồm các hạng mục chính như hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống thoát nước thải, hệ thống thoát nước mưa, nhà máy xử nước thải... tạo mặt bằng di dời các cơ sở sản xuất trong khu dân cư vào Cụm công nghiệp, thu hút đầu tư trong và ngoài nước; khai thác và sử dụng đất có hiệu quả, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường, thúc đẩy phát triển công nghiệp, dịch vụ nông thôn và tăng trưởng kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Vụ Bản, góp phần hoàn thành thắng lợi mục tiêu kế hoạch của UBND tỉnh Nam Định đã đề ra.

Quy hoạch Cụm công nghiệp Kim Thái được lập lên nhằm thực hiện các các nhiệm vụ sau:

+ Hình thành khu vực tập trung sản xuất hiện đại, thân thiện với môi trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các Doanh nghiệp sản xuất trong và ngoài nước.

+ Quảng bá, giới thiệu rộng rãi đến các tổ chức, đơn vị, cơ sở và nhà đầu tư thấy rõ công dụng và lợi ích của việc đầu tư tại Cụm công nghiệp. Ngoài ra, nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững cho dự án doanh nghiệp cũng đề ra các mục tiêu như:

+ Thực hiện hệ thống tổ chức, quản lý, phát triển công nghệ, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;

+ Đảm bảo ổn định đời sống, thu nhập, và đầy đủ các chế độ cho cán bộ công nhân viên trong Công ty;

+ Đảm bảo và phát triển vốn, lợi ích của cổ đông, đối tác và khách hàng.

3. Quy mô:

Tổng diện tích Cụm công nghiệp Kim Thái là 69ha.

Lao động dự kiến khoảng: 6.000 lao động.

4. Tính chất:

Là Cụm công nghiệp tập trung, đa ngành, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, nhằm thu hút đầu tư trong và ngoài nước. Ưu tiên các dự án sử dụng công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường, góp phần phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, thuộc các lĩnh vực:

- + Cơ khí, cơ khí đúc, gia công kim loại;
- + Chế biến lương thực, thực phẩm;
- + Sản xuất vật liệu xây dựng, chế biến gỗ;
- + Sản xuất đồ nhựa, sản xuất các loại bao bì;
- + Sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ, chế biến lâm sản;
- + Công nghệ hỗ trợ, công nghệ phụ trợ dệt may;
- + Sản xuất chế biến thực phẩm, sản xuất dược liệu;
- + Sản xuất các sản phẩm từ cao su;
- + Dệt (không bao gồm công đoạn nhuộm và gia công nhuộm);
- + Sản xuất linh kiện, phụ tùng ô tô;
- + Sản xuất, lắp ráp hàng điện tử, thiết bị điện;
- + Công nghiệp hỗ trợ ngành cơ khí chế tạo, ô tô, điện tử tin học;
- + Công nghiệp công nghệ cao;
- + Sản xuất giấy và bìa (không bao gồm sản xuất bột giấy);
- + Sản xuất giấy nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bìa.
- + Sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc và thiết bị;
- + Cung cấp nước; hoạt động quản lý và xử lý nước thải;
- + Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ: Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ;
- + Và các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo khác,

III. Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai, hạ tầng kỹ thuật

1. Chỉ tiêu về đất đai

- Các khu Hạ tầng kỹ thuật: $\geq 1\%$;
- Giao thông: $\geq 10\%$;
- Cây xanh: $\geq 10\%$.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa đối với các thửa, lô đất xây dựng công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật khác: $\leq 70\%$;
- Chiều cao tối đa 5 tầng.

2. Hạ tầng kỹ thuật

- Độ dốc nền trong các nhà máy XN: $0,03\% \leq i \leq 2,0\%$;
- Chỉ tiêu cấp nước: $20 \div 300\text{m}^3/\text{ha}/\text{ngày,đêm}$ (Dựa trên số liệu về sử dụng nước thực tế của các nhà máy theo ngành nghề đang hoạt động tại Khu công nghiệp Bảo Minh và Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng và các văn bản ghi nhớ của các nhà đầu tư. Trong đó Cụm công nghiệp Kim Thái hướng đến thu hút các ngành nghề công nghệ cao, ngành nghề phụ trợ cho ngành điện tử như: như sản xuất vi mạch, linh kiện điện tử);
- Chỉ tiêu cấp điện: 250 Kw/ha;
- Chỉ tiêu thoát nước $\geq 80\%$ cấp nước;
- Chỉ tiêu rác thải: $0,03\text{kg}/\text{m}^2/ \text{ngày,đêm}$.

IV. Nội dung quy hoạch

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Các khu vực xây dựng công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng được bố trí hai bên tuyến đường chính của Cụm công nghiệp và phân thành các chức năng rõ ràng.

Khu công trình dịch vụ nằm sát ranh giới phía Nam của Cụm công nghiệp Kim Thái và bám dọc theo trục đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành, các Khu công trình dịch vụ của Cụm công nghiệp Kim Thái đều được tiếp giáp đường nội khu và tạo thành dãy liên hoàn với khu dịch vụ bên ngoài.

Hệ thống cây xanh cách ly sẽ bao quanh Cụm công nghiệp Kim Thái với diện tích lớn, được kết hợp trồng cây xanh cách ly và cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe nhằm tránh ảnh hưởng tối đa khả năng gây ô nhiễm của Cụm công nghiệp Kim Thái đến các khu vực lân cận, khu dân cư hiện có.

Tại vị trí tiếp giáp với 2 khu dân cư hiện có tạo Hệ thống cây xanh cảnh quan, mặt nước vừa đảm bảo khoảng cách, vừa tạo được không gian ngăn cách với 2 khu vực này.

Bảng cơ cấu sử dụng đất Cụm công nghiệp Kim Thái

STT	Loại	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng diện tích	690.000	100,00	
1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	478.176	69,30	
2	Đất công trình dịch vụ	9.663	1,40	
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	17.023	2,47	
4	Đất cây xanh	70.002	10,14	
5	Mặt nước	16.680	2,42	
6	Đất giao thông	98.456	14,27	

2. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

2.1. Công trình nhà máy xí nghiệp

Hình thành không gian Cụm công nghiệp hiện đại đáp ứng được nhu cầu của nhà đầu tư và phát huy giá trị Cụm công nghiệp Kim Thái trong các Cụm công nghiệp của tỉnh Nam Định.

Bố trí không gian chức năng từng loại hình sản xuất theo trục không gian chính, đồng thời liên kết nối các chức năng với nhau bằng hệ thống đường nội bộ theo dạng vòng, đảm bảo tính liên thông của hệ thống chức năng, và đảm bảo tính liên thông và kết hợp chặt chẽ giữa Cụm công nghiệp Kim Thái với các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp lân cận.

2.2. Đường giao thông

Hình thành trục giao thông chính theo hướng Đông – Tây thành trục xương sống của Cụm công nghiệp, kết nối trực tiếp với đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành và Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng.

2.3. Cây xanh

Hình thành không gian Cụm công nghiệp nhiều cây xanh, tạo cảnh quan thoáng mát, trong lành cho người lao động đảm bảo môi trường bền vững.

3. Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

Tổ chức mạng lưới giao thông: Đường trục chính (đường khu vực) là tuyến giao thông nối Cụm công nghiệp Kim Thái với đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành và đường kết nối Khu công nghiệp Bảo Minh và Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng, là đường trục chính tiếp nhận dòng giao thông trực tiếp từ các đường nội bộ và các công trình chức năng. Đường trục chính được Quy hoạch là đường cấp III đồng bằng 4 làn xe có mặt đường 22m, có vỉa hè là 6m+0m, lộ giới 28m.

Tuyến giao thông đối ngoại có mặt cắt A-A: Là đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành, mặt đường là 12m, vỉa hè từ

3,5m+5,5m, lộ giới là 21m, Hành lang an toàn cho phép không nhỏ hơn 15m so với chỉ giới đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm công nghiệp xã Trung Thành, trong đó:

+ Đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến cụm Công nghiệp xã Trung Thành đoạn qua khu vực Quy hoạch là: 21m.

+ Hành lang khoảng lùi lớn hơn hoặc bằng :15m.

Đường nội bộ: Bao gồm các tuyến vành đai Cụm công nghiệp và các tuyến đường ngang hỗ trợ liên kết đường trục chính với đường vành đai. Trên các tuyến vành đai bố trí quỹ đất xây dựng dải cây xanh cách ly với khu vực dân cư bên ngoài, đảm bảo an toàn giao thông và hạn chế tối đa tác động môi trường ảnh hưởng đến khu vực bên ngoài theo quy định.

+ Đối với tuyến đường vành đai, quy hoạch lộ giới rộng từ 14.5m. Trong đó, phía hè đường tiếp giáp với công trình kiến trúc đảm bảo hè đường rộng 5,5m nhằm bố trí công trình hạ tầng ngầm, phía tiếp giáp với dải cây xanh cách ly không làm vĩa hè, chỉ làm bó vĩa.

+ Đối với trục đường dọc Cụm công nghiệp theo hướng Bắc – Nam đến kênh C9 lộ giới từ 22,25m. Đoạn từ kênh C9 về phía Nam lộ giới 14,5m đảm bảo hè đường rộng 5,5m nhằm bố trí công trình hạ tầng ngầm.

Các mặt cắt đường Cụm công nghiệp Kim Thái:

STT	TÊN TUYẾN	MẶT CẮT	MẶT ĐƯỜNG (M)	LỘ GIỚI (M)	CHIỀU RỘNG(M)		
					MẶT ĐƯỜNG	HÈ ĐƯỜNG	DÀI PHÂN CÁCH
1	ĐƯỜNG D-1	7-7	9	14,5	2x4,5	5,50+0,00	0,00
2	ĐƯỜNG D-2	10-10	9	14,5	2X4,5	0,00+5,50	0,00
3	ĐƯỜNG D-3	11-11	11,25	22,25	2X5,625	5,50+5,50	0,00
4	ĐƯỜNG D-4	10-10	9	14,5	2X4,5	5,50+0,00	0,00
5	ĐƯỜNG D-5	8-8 9-9	9	14,5	2X4,5	0,00+5,50	0,00
6	ĐƯỜNG D-6	-	9	14,5	2X4,5	5,50+0,00	0,00
7	ĐƯỜNG N-1	4-4	9	14,5	2X4,5	0,00+5,50	0,00
8	ĐƯỜNG N-2	2-2 3-3	11,25	17,5 23,25	2X5,625	0,00+6,00 6,00+6,00	0,00
9	ĐƯỜNG N-3	1-1	20	28	2X10	6,00+0,00	2,00
10	ĐƯỜNG N-4	1-1	9	14,5	2X4,5	0,00+5,5	0,00
11	ĐƯỜNG N-5	5-5	9	20	2X4,5	5,50+5,50	0,00
12	ĐƯỜNG N-6	6-6	5,5	5,5	2x2,75	0,00+0,00	0,00

Công trình phục vụ giao thông Cụm công nghiệp Kim Thái:

- *Bãi đỗ xe*: Bố trí quỹ đất trong từng dự án để xây dựng bãi đỗ xe phục vụ nội bộ dự án, dựa vào tính chất và quy mô dự án.

- *Giao thông xanh*: Trên các tuyến giao thông, xây dựng hệ thống cây xanh bóng mát hai bên đường, kết hợp với hệ thống cây xanh cách ly xung quanh Cụm công nghiệp.

- *Công trình ngầm*: Hệ thống hạ tầng được ngầm hóa toàn bộ theo các tuyến đường giao thông, trong các hào kỹ thuật phù hợp với đặc điểm của từng tuyến đường. Hạn chế tối đa đi nổi.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và thể hiện trong bản đồ "Quy hoạch giao thông" tỷ lệ 1/500.

- Chỉ giới xây dựng: Tùy theo tầng cao của từng khối nhà, từng khu vực chức năng mà quy định khoảng lùi thích hợp. Chỉ giới xây dựng được thể hiện trong bản đồ "Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật", tỷ lệ 1/500.

4. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

4.1. San nền

- Cao độ san tối thiểu Cụm công nghiệp là: +1,65m đến +1,8m, đồng bộ với Khu công nghiệp Bảo Minh và Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng.

- Hướng dốc: Khu vực được san nền với nguyên tắc nước tự chảy, hướng dốc dẫn ra kênh C9 và ra kênh T7D.

- Vật liệu san nền : Cát hoặc đất đá thải từ các mỏ khai thác đá đáp ứng chi tiêu kỹ thuật cho vật liệu san nền.

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.

4.2. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng bằng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép, có đường kính D600mm÷D1200mm, thoát nước qua đường dùng cống tròn bê tông cốt thép chịu lực D800mm÷D1200mm.

- Hướng thoát nước được thu vào hệ thống thoát nước đặt dọc theo mạng lưới giao thông và được thu dẫn vào hệ thống kênh C9 và kênh T7D.

- Mạng lưới đường ống: Rãnh thoát nước mưa tại các tuyến đường sử dụng cống tròn BTCT có đường kính D600mm – D800mm – D1000mm – D1200mm,

qua đường dùng công tròn BTCT chịu lực có đường kính D800mm÷D1200 mm.

4.3. Cấp nước

Nhu cầu dùng nước trong khu quy hoạch bao gồm: Nước dùng cho khu sản xuất công nghiệp và nước dùng cho dịch vụ.

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt và sản xuất cho Cụm công nghiệp Kim Thái là: 12.000m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Hệ thống cấp nước sinh hoạt và sản xuất của Cụm công nghiệp Kim Thái trong giai đoạn đầu được đầu nối, sử dụng nước sạch tại nhà máy nước sạch Khu công nghiệp Bảo Minh. Nhà máy nước sạch Khu công nghiệp Bảo Minh hiện đang có công suất 20.000 m³/ ngày đêm và sẽ mở rộng và nâng công suất lên 40.000 m³/ngđ. Khi nhà máy nước sạch Khu công nghiệp Bảo Minh đạt 90% công suất nhà đầu tư sẽ đầu tư xây dựng hệ thống đường ống cấp nước thô và nhà máy xử lý nước có công suất 15.000m³/ngày đêm để xử lý và cung cấp nước sạch cho các nhà máy trong cụm công nghiệp và các khu dân cư xung quanh khi có nhu cầu.

- Cấp nước cho Các trụ cứu hoả HDPE D110, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả được bố trí dọc theo các tuyến đường khoảng cách 150m/trụ đảm bảo khả năng chữa cháy tối ưu

- Mạng lưới đường ống: Từ điểm đầu nối nguồn nước từ mạng đường ống cuối đường N-3C của Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng cấp cho toàn Cụm công nghiệp Kim Thái thông qua các tuyến ống HDPE DN110 đến ống HDPE DN500 và ống qua đường là ống INOX DN 110 đến ống INOX DN 450.

4.4. Cấp điện và cấp điện chiếu sáng

- Nhu cầu cấp điện cho khu vực Cụm công nghiệp Kim Thái là 50MVA.

- Nguồn điện cung cấp cho Cụm công nghiệp Kim Thái từ trạm 110kV KCN Bảo Minh với công suất 2x63MVA được cấp nguồn bởi đường dây 110kV thuộc lộ 172E3.22 Yên Thắng - 172E3.1 Trình Xuyên dự kiến Quý III năm 2025 bắt đầu đi vào xây dựng, hoàn thành vào Quý IV năm 2025 để đi vào hoạt động.

- Nguồn điện cấp dự kiến lấy từ đường dây trung thế 35kV thuộc lộ 377-E3.15 nằm ở phía Nam Cụm công nghiệp Kim Thái hoặc lấy trực tiếp từ trạm 110kV KCN Bảo Minh, đáp ứng cho việc cấp điện cho công trình.

- Chiếu sáng đường giao thông khu vực dùng các cột thép tròn côn cần đơn cao 11m lắp đèn cao áp Led 150W. Các cột này được bố trí trên vỉa hè một bên hoặc 2 bên đường tùy mặt cắt, khoảng cách giữa các cột là 30-35m. Độ chói trung bình đạt được là 0,6-1cd/m².

4.5. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải của Cụm công nghiệp được thu gom về Trạm xử lý nước.

thải trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Hệ thống thoát nước thải được tính toán về tổng công suất, đường kính ống để phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

- Nước thải từ các nhà xưởng, nhà điều hành trong Cụm công nghiệp, nước thải sinh hoạt trong khu DVCN được thu gom từ các nhà xưởng theo các tuyến tuyến ống thu gom, tập trung về trạm xử lý nước thải chung của Cụm công nghiệp.

Thiết kế các đường cống dẫn nước thải ở trên vỉa hè để thuận tiện cho việc thu gom từ khu nhà xưởng thoát ra. Các tuyến cống dùng ống HDPE và ống INOX có đường kính D160-D500. Toàn bộ hệ thống thu gom nước thải trong Cụm công nghiệp là hệ thống đường ống kín và dùng bơm để bơm nước thải từ các nhà máy về hệ thống xử lý tập trung của Cụm công nghiệp.

Hệ thống đường ống dẫn nước thải được bố trí đi nổi ở trên vỉa hè tại các vị trí đầu nổi giao thông vào các lô đất, sẽ hạ cao độ đi ngầm vào hệ thống hào kỹ thuật để đảm bảo an toàn.

Lưu lượng nước thải được tính bằng 100% nước cấp đối với nước thải sinh hoạt và 80% nước cấp đối với các loại nước thải khác, tổng công suất nước thải của toàn dự án lấy tròn $Q_{nt} = 7.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

b. Quản lý chất thải rắn

Chất thải rắn được phân loại ngay trong từng nhà máy, đơn vị sản xuất có phát sinh chất thải. Toàn bộ chất thải rắn công nghiệp được các nhà máy, đơn vị sản xuất ký hợp đồng với các đơn vị có đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý để vận chuyển đến nơi phân loại, xử lý theo quy định.

Chất thải rắn sinh hoạt, dịch vụ cũng được thu gom, phân loại trong từng cơ sở phát sinh chất thải và được vận chuyển hàng ngày đến đến nơi xử lý Chất thải rắn của huyện Vụ Bản.

4.6. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Dựa trên hiện trạng phát triển viễn thông ở tỉnh Nam Định nói chung và ở huyện Vụ Bản nói riêng, Cụm công nghiệp Kim Thái thu hút khoảng 6.000 lao động tương đương với khoảng 6.000 thuê bao di động và khoảng 250 thuê bao internet, mạng cố định.

- Theo dự báo nhu cầu sử dụng Viễn thông thụ động các Nhà cung cấp dịch vụ Viễn thông đã có kế hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật Viễn thông từ Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng đến ranh giới của Cụm công nghiệp Kim Thái để kịp thời đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư thứ cấp khi đi vào hoạt động tại Cụm công nghiệp Kim Thái.

5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong "Quy định quản lý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định" kèm theo đồ án này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm cơ sở cho việc lập dự án xây dựng cụm công nghiệp Kim Thái và thực hiện các bước tiếp theo, làm căn cứ quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch đúng với các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh (cơ quan tổ chức lập quy hoạch).

- Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định, cấm mốc giới ngoài thực địa theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo quy định.

3. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì phối hợp với các cơ quan đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đấu nối giao thông và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Thủ trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị, Phòng Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Kim Thái; Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Lãnh đạo UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP BẢO MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 08.03/2025/KCNBM-HT

Nam Định, ngày 08 tháng 03 năm 2025

V/v Cấp nước sạch cho dự án Cụm công nghiệp
Kim Thái, huyện Vụ Bản

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh

Căn cứ Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 20/02/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc thành lập Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Văn bản số 10/2025/CCNKT-CV ngày 11/03/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh về việc đề nghị cung cấp nước sạch cho Cụm công nghiệp Kim Thái;

Căn cứ năng lực cung cấp nước sạch của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp Bảo Minh.

Căn cứ nhu cầu sử dụng nước sạch phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh và sinh hoạt tại Cụm công nghiệp Kim Thái.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp Bảo Minh đồng ý cung cấp nước sạch cho Cụm công nghiệp Kim Thái với các nội dung cụ thể như sau:

Thông tin về đề nghị cung cấp nước sạch

Chúng tôi ghi nhận thông tin từ văn bản đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh, bao gồm:

- Tên dự án:** Cụm công nghiệp Kim Thái.
- Địa điểm:** Xã Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.
- Quy mô:** 69 ha.
- Nhu cầu sử dụng nước sạch:** 12.000 m³/ngày, đêm, đạt tiêu chuẩn

theo QCVN 01-1:2018/BYT.

Sau khi xem xét đề nghị và đánh giá khả năng cung cấp, Công ty chúng tôi đồng ý hỗ trợ các nội dung sau:

Cung cấp nguồn nước sạch:

- Cam kết cung cấp tối thiểu 12.000 m³/ngày, đêm nước sạch đạt tiêu



chuẩn theo QCVN 01-1:2018/BYT và các quy định liên quan, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sản xuất, kinh doanh và sinh hoạt của Cụm công nghiệp Kim Thái.

o Nguồn nước sẽ được kết nối từ hệ thống cấp nước hiện có của Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng, với chất lượng và áp lực nước được kiểm soát chặt chẽ.

Chúng tôi rất mong nhận được sự hợp tác từ Quý Công ty để sớm hoàn thiện hệ thống cấp nước, góp phần đảm bảo hoạt động ổn định và phát triển bền vững cho Cụm công nghiệp Kim Thái.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.



**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
HOÀNG MẠNH CƯỜNG**



Số: 10.03/2025/KCNBM-HT

Nam Định, ngày 10 tháng 03 năm 2025

*V/v đồng ý chấp thuận cho phép sử dụng hệ thống
đường giao thông tại Khu công nghiệp Bảo Minh
mở rộng để kết nối Cụm công nghiệp Kim Thái
với Quốc lộ 10*

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh

Căn cứ Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 20/02/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc thành lập Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Văn bản số 13/2025/CCNKT-CV ngày 06/03/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh về việc đề nghị cho phép đấu nối giao thông vào hệ thống giao thông Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng để kết nối Cụm công nghiệp Kim Thái với Quốc lộ 10;

Căn cứ hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng.

Căn cứ nhu cầu kết nối giao thông của Cụm công nghiệp Kim Thái.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp Bảo Minh đồng ý chấp thuận cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh, sử dụng hệ thống đường giao thông tại Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng để kết nối Cụm công nghiệp Kim Thái với Quốc lộ 10 với các nội dung cụ thể như sau:

Thông tin về đề nghị sử dụng hệ thống giao thông

Chúng tôi ghi nhận thông tin từ văn bản đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh, bao gồm:

- **Tên dự án:** Cụm công nghiệp Kim Thái.
- **Địa điểm:** Xã Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.
- **Quy mô:** 69 ha.
- **Nhu cầu kết nối:** Kết nối trực tiếp từ nút giao đường N-3 (CCN Kim Thái) với đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành, vào hệ thống giao thông của Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng tại nút giao đường N-3C & đường D-8, cắt ngang đường từ xã Liên Minh đi xã

Kim Thái đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành. Kết nối Quốc lộ 10 thông qua đường N-3C và đường D-1A (KCN Bảo Minh).

Sau khi xem xét đề nghị và đánh giá khả năng đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng, Công ty chúng tôi đồng ý hỗ trợ các nội dung sau:

- o Cam kết đảm bảo kết nối giao thông luôn luôn thông suốt.
- o Hạ tầng kỹ thuật giao thông luôn luôn đảm bảo tính đồng bộ và an toàn giao thông sau khi kết nối.

Chúng tôi rất mong nhận được sự hợp tác từ Quý Công ty để sớm hoàn thiện phần kết nối giao thông để đảm bảo cho hoạt động của dự án, góp phần đảm bảo hoạt động ổn định và phát triển bền vững cho Cụm công nghiệp Kim Thái.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP
BẢO MINH
H. VŨ BÀN - T. NAM ĐỊNH

Hm
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
HOÀNG MẠNH CƯỜNG

**CÔNG AN TỈNH NINH BÌNH
PHÒNG CẢNH SÁT PCCC VÀ CNCH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1101/PCCC&CNCH-Đ1

Ninh Bình, ngày 07 tháng 4 năm 2026

V/v tham gia ý kiến về PCCC hồ sơ điều chỉnh
quy hoạch chi tiết 1/500 cụm công nghiệp
Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh

Ngày 02/4/2026 Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (PCCC và CNCH) - Công an tỉnh Ninh Bình nhận được công văn số 23/2026/TTr-QH ngày 31/3/2026 của công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh về việc tham gia ý về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình. Sau khi nghiên cứu, Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH có ý kiến như sau:

1. Căn cứ Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024, Điều 6, Điều 9 Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025, giai đoạn góp ý hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án không cần thiết phải được cơ quan Công an góp ý về PCCC.

2. Đề nghị công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh thực hiện đầy đủ các điều kiện an toàn về phòng cháy và chữa cháy theo quy định tại Điều 23 Luật Phòng cháy chữa, cháy và cứu nạn, cứu hộ trước khi đưa dự án trên vào hoạt động.

Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Ninh Bình trả lời để công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh biết, thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Đ1 (P.T.L).



Trung tá Trương Vũ Minh

Số: 31/2026/BC-TM

Vụ Bản, ngày 18 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

Giải trình, tiếp thu ý kiến của các Sở về hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn số 47/2024/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01:2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển Cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ QCVN và các quy chuẩn, quy phạm khác có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2026 của



UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2768/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ) đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ);

Căn cứ Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Kim Thái, huyện Vụ Bản đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc thành lập Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ);

Căn cứ Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ);

Căn cứ Quyết định số 1849/QĐ-UBND ngày 20 tháng 06 năm 2025 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Báo cáo giải trình số 21/2026/BC-TM ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh giải trình, tiếp thu ý kiến của cơ quan tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư về đề án “Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình”;

Căn cứ Văn bản số 1603/SCT-CN ngày 6 tháng 4 năm 2026 của Sở Công thương và Văn bản số 3297/SXD-QHKT ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Văn bản số 1530/UBND-KT ngày 17 tháng 4 năm 2026 của UBND xã Vụ Bản về việc giải trình ý kiến các Sở về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình.

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh Ninh Bình giao tại Văn bản số 132/UBND-VP4 ngày 09 tháng 01 năm 2026 về việc chấp thuận hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA 110kV thuộc dự án Đường dây và TBA 110kV Khu công nghiệp Bảo Minh, tỉnh Ninh Bình (điều chỉnh quy hoạch Cụm công nghiệp Kim Thái). Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh đã



tổ chức thành lập hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình và trình thẩm định theo quy định.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, UBND xã Vụ Bản ban hành Văn bản số 1316/UBND-KT (thay thế Văn bản số 1243/UBND-KT ngày 30/03/2026) gửi các Sở Công thương, Sở Xây dựng tham gia ý kiến bằng văn bản đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình.

Trên cơ sở ý kiến tham gia góp ý của các Sở Công thương, Sở Xây dựng về hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình. Ngày 17 tháng 4 năm 2026 UBND xã Vụ Bản ban hành Văn bản số 1530/UBND-KT gửi Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh về việc giải trình ý kiến các Sở về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh phối hợp cùng đơn vị tư vấn giải trình, tiếp thu ý kiến và hoàn thiện đồ án theo các nội dung thể hiện tại phụ lục gửi kèm theo Văn bản này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh kính đề nghị UBND xã Vụ Bản xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- UBND xã Vụ Bản;
- Phòng Kinh tế - UBND xã Vụ Bản;
- Các đơn vị có liên quan;
- Lưu: VT, P. Dự án.

GIÁM ĐỐC



Hoàng Mạnh Cường

PHỤ LỤC

(Kèm theo Báo cáo số 31/2026/BC-TM ngày 18 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần ĐT&PT hạ tầng Thiên Minh)



STT KIẾN SỞ, BAN, NGÀNH VÀ ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN

Ý KIẾN CHỈNH SỬA, GIẢI TRÌNH

I Sở Công thương (Theo Văn bản số 1603/SCT-CN ngày 06 tháng 4 năm 2026)

- Kiểm tra, rà soát bảo đảm hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA 110kV thuộc dự án Đường dây và TBA 110kV Khu công nghiệp Bảo Minh (đặt trong ranh giới của CCN Kim Thái) đúng theo hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA 110kV đã được UBND tỉnh Ninh Bình chấp thuận tại Văn bản số 132/UBND-VP4 ngày 09/01/2026.

- Rà soát hệ thống ký hiệu, tên các loại bản vẽ trong hồ sơ quy hoạch theo đúng quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025, trong đó lưu ý các quy định tại mục 8 Phụ lục I về thể hiện ký hiệu trong các bản vẽ hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu và màu của trạm biến áp, cáp điện, ...).

- Rà soát, tính toán vị trí, công suất các trạm biến áp và hướng tuyến đường dây trung thế (lắp đặt mới) bảo đảm cấp điện an toàn, ổn định cho các nhà đầu tư thứ cấp, tuân thủ quy định về hành lang

- Thực hiện chỉ đạo UBND tỉnh Ninh Bình giao tại Văn bản số 132/UBND-VP4 ngày 09 tháng 01 năm 2026, chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn đã lập hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, bảo đảm hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA 110kV thuộc dự án Đường dây và TBA 110kV Khu công nghiệp Bảo Minh (đặt trong ranh giới của CCN Kim Thái) đúng theo hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA 110kV đã được UBND tỉnh Ninh Bình chấp thuận, được thể hiện tại bản vẽ QH-02 và QH-10.

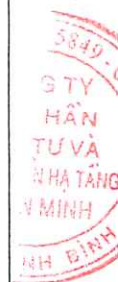
- Chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn đã rà soát lại toàn bộ đồ án và hiệu chỉnh tuyệt đối tuân thủ quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025.

- Chủ đầu tư đã làm việc với Công ty Điện lực Ninh Bình, các đơn vị liên quan về việc cung cấp điện tại Văn bản cho các nhà đầu tư thứ cấp, tuân thủ

STT	Ý KIẾN SỞ, BAN, NGÀNH VÀ ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN	Ý KIẾN CHỈNH SỬA, GIẢI TRÌNH
	<p>an toàn theo quy định.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phối hợp với Công ty Điện lực Ninh Bình, các đơn vị liên quan khảo sát chính xác hiện trạng, thống nhất phương án di chuyển, hoàn trả hệ thống đường điện hiện có (110kV, 35kV,...), bảo đảm tuân thủ quy định về hành lang bảo vệ an toàn lưới điện cao áp, khoảng cách an toàn phóng điện và các quy định liên quan tại Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn trong lĩnh vực điện lực. - Kiểm tra, rà soát năng lực của đơn vị tư vấn và các cá nhân chủ trì lập quy hoạch các bộ môn theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng. 	<p>quy định về hành lang an toàn theo quy định tại Văn bản số 920/PCND-KT ngày 19 tháng 3 năm 2025. Về việc rà soát, tính toán vị trí, công suất các trạm biến áp và hướng tuyến đường dây trung thế (<i>lắp đặt mới</i>) thuộc dự án cấp điện do Công ty Điện lực Ninh Bình làm chủ đầu tư dựa trên nhu cầu thực tế của các nhà đầu tư thứ cấp.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sau khi nhận được Văn bản số 1240/PCNB-QLDA ngày 09 tháng 4 năm 2026 của Công ty Điện lực Ninh Bình về việc khảo sát thiết kế dự án xây dựng xuất tuyến 22kV, 35kV đồng bộ với dự án xây dựng mới TBA 110kV Khu công nghiệp Bảo Minh, tỉnh Ninh Bình, Chủ đầu tư đã cử người phối hợp làm việc với Công ty Điện lực Ninh Bình, các đơn vị liên quan. - Chủ đầu tư cam kết đơn vị tư vấn và cá nhân chủ trì lập quy hoạch các bộ môn đảm bảo đầy đủ năng lực theo đúng quy định.
III	<p>Sở Xây dựng (Theo Văn bản số 3297/SXD-QHKT ngày 16 tháng 4 năm 2026)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Về thành phần và nội dung hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đề nghị nhà đầu tư rà soát, thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của 	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tuân thủ thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2026 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết

3012
 CÔNG
 CỐ
 ĐÀ
 LẮT TR
 TH
 H

STT	Ý KIẾN SỞ, BAN, NGÀNH VÀ ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN	Ý KIẾN CHỈNH SỬA, GIẢI TRÌNH
	<p>Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Về thuyết minh điều chỉnh quy hoạch: Bổ sung các căn cứ pháp lý liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch như Luật số 144/2025/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. - Về các nội dung đề nghị điều chỉnh: <ul style="list-style-type: none"> + Về nội dung điều chỉnh chức năng sử dụng đất một số vị trí do ảnh hưởng của việc bổ sung đường dây 110kV thuộc dự án đường dây và TBA 110kV Khu công nghiệp Bảo Minh nhằm bảo đảm hành lang an toàn cho tuyến đường dây và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình chấp thuận tại Văn bản số 132/UBND-VP4. + Đối với nội dung điều chỉnh một phần diện tích đất cây xanh phía Đông Nam lô đất công trình dịch vụ (DV-1) thành mặt nước để đáp ứng về cảnh quan theo nhu cầu của chủ đầu tư đồng thời diện tích đất cây xanh sau khi điều chỉnh quy mô không thay đổi so với diện tích đất cây xanh đã được phê duyệt. + Đối với đoạn đường nối tuyến N-3 với N-4: Qua xem xét nội dung đề xuất điều chỉnh bỏ đoạn nối ở phía Tây và điều chỉnh 	<p>một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn xin tiếp thu ý kiến và đã bổ sung tại trang 2 “Báo cáo nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái”. - Chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn xin tiếp thu ý kiến. - Chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn xin tiếp thu ý kiến và luôn tuân thủ theo các chỉ tiêu đã được quy định tại QCVN 01:2021/BXD. - Chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn xin tiếp thu ý kiến. Đối với đoạn đường nối tuyến N-3 với N-4



STT	Ý KIẾN SỞ, BAN, NGÀNH VÀ ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN	Ý KIẾN CHỈNH SỬA, GIẢI TRÌNH
	<p>giảm quy mô mặt cắt đường ở đoạn nối phía Đông, Sở Xây dựng nhận thấy việc này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng kết nối giao thông từ các hướng tới các lô đất sản xuất trong cụm công nghiệp, đề nghị giữ lại theo quy hoạch đã phê duyệt, nghiên cứu mở rộng kết nối tại điểm tiếp cận với lô DV-1.</p> <p>+ Về nội dung đề nghị điều chỉnh tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng của lô đất DV-1, DV-2 và ĐH-DV: Đề nghị phân tích sự phù hợp với Quy chuẩn quy hoạch tại mục 2.5.2 QCVN 01:2021/BXD, ảnh hưởng đến chủ trương đầu tư dự án cụm công nghiệp để làm cơ sở xem xét theo quy định; chịu trách nhiệm về nội dung điều chỉnh này.</p> <p>+ Đối với nội dung đề nghị điều chỉnh tăng công suất trạm xử lý nước thải, đề nghị chủ đầu tư bổ sung luận cứ, bảng tính toán cụ thể làm cơ sở xác định nhu cầu thực tế về xử lý nước thải trong cụm công nghiệp. Đồng thời, chủ đầu tư cần trình bày rõ phương án công nghệ xử lý, khả năng đáp ứng của hệ thống hiện tại và giải pháp nâng cấp mở rộng, đảm bảo tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, gắn với mục tiêu phát triển bền vững của cụm công nghiệp Kim Thái.</p>	<p>phía Tây do ảnh hưởng của cột điện 110kV hoàn trả của tuyến 110kV và lượng xe đi lại chủ yếu là xe tải trọng nhẹ, chủ đầu tư điều chỉnh thu hẹp lại mặt đường từ 9m xuống 5m và dịch chuyển về phía Đông để đảm bảo an toàn cột điện 110kV. Về đoạn đường nối tuyến N-3 với N-4 phía Đông tại điểm tiếp cận với lô DV-1 chủ đầu tư điều chỉnh lại mở rộng mặt đường là 5m. Chủ đầu tư đã thể hiện tại bản vẽ QH-02 và QH-05.</p> <p>- Chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn xin tiếp thu ý kiến. Về nội dung đề nghị điều chỉnh tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng của lô đất DV-1, DV-2 và ĐH-DV, đảm bảo tuân thủ khoảng cách ATMT theo QCVN 01:2021/BXD. Chủ đầu tư đảm bảo tuân thủ theo quy định và không làm ảnh hưởng đến chủ trương đầu tư dự án cụm công nghiệp.</p> <p>- Chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn xin tiếp thu ý kiến. Đã được thể hiện rõ tại trang 14, trang 15, trang 16 “Báo cáo nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái”.</p>

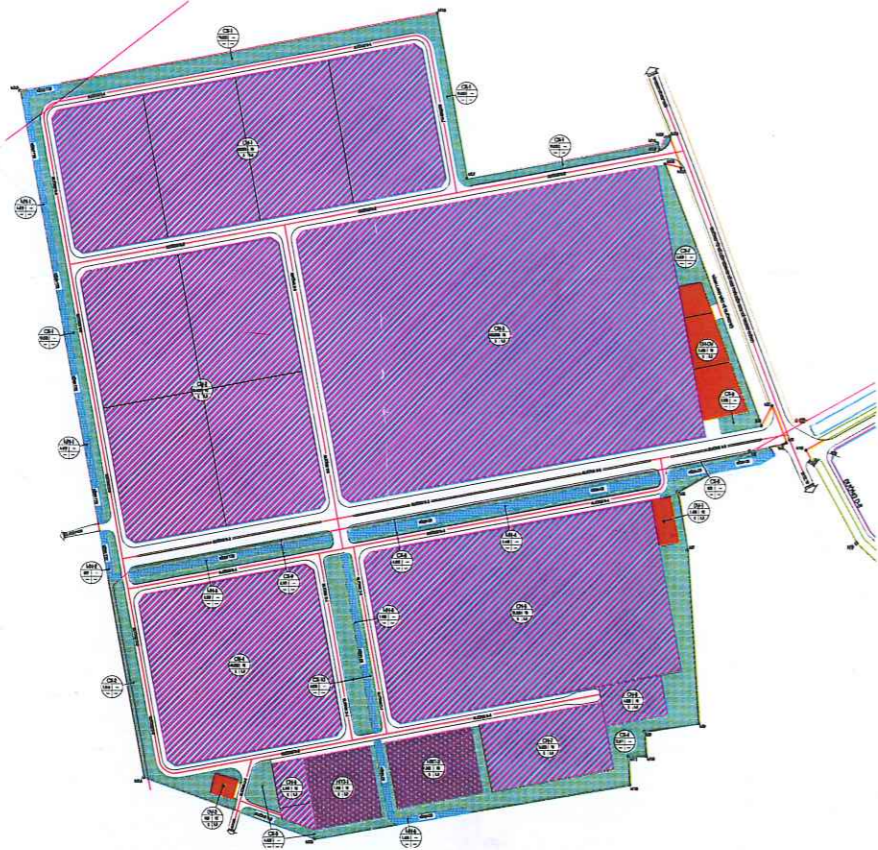


BẢN VẼ ĐÍNH KÈM



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ

VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI

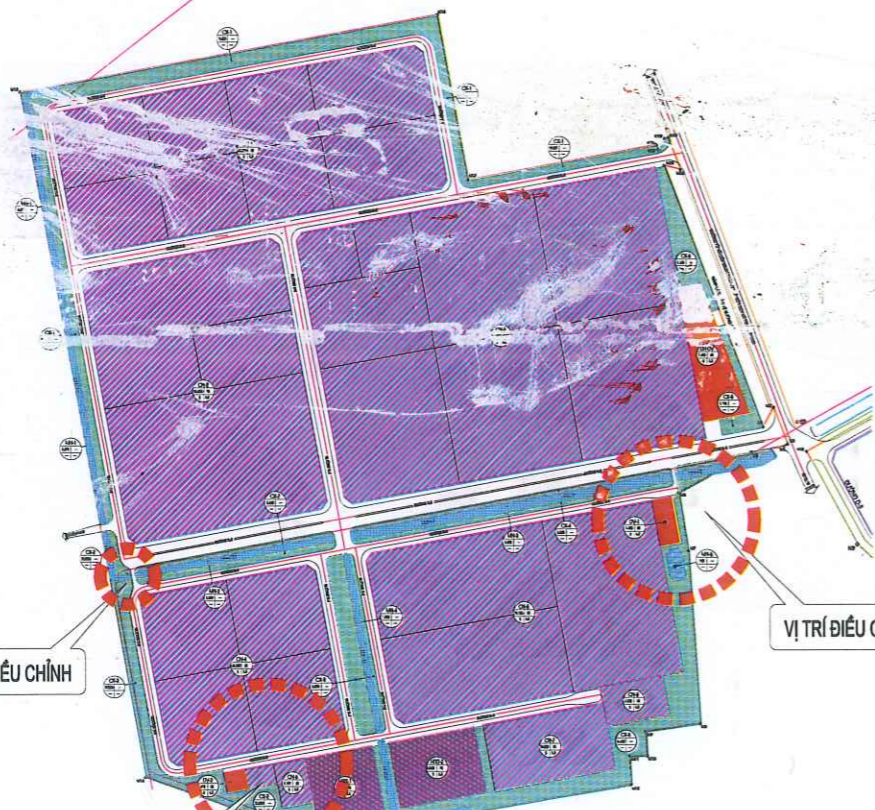


SƠ ĐỒ CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI

(PHÊ DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1836/QĐ-UBND NGÀY 22/4/2025)



VỊ TRÍ CỤM KIM THÁI



VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH

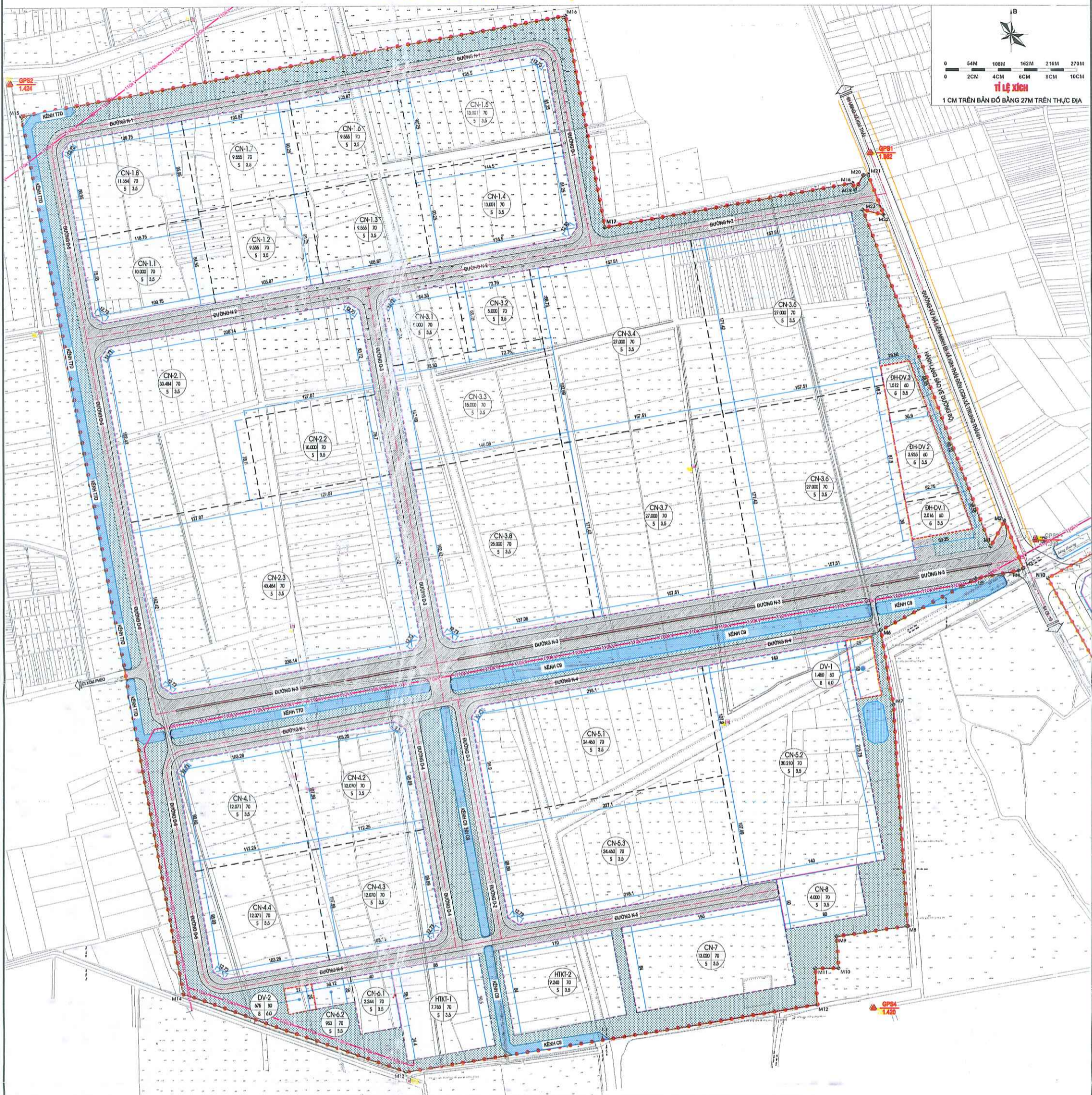
VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BẢN - TỈNH NINH BÌNH

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHIA LÔ



BẢNG TỔNG HỢP LÔ ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)
A	ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG	478.176				4	Lô CN-4	48.282	70	5	3,5
1	Lô CN-1	85.576	70	5	3,5		Thửa - CN-4.1	12.071	70	5	3,5
	Thửa - CN-1.1	10.000	70	5	3,5		Thửa - CN-4.2	12.070	70	5	3,5
	Thửa - CN-1.2	9.555	70	5	3,5		Thửa - CN-4.3	12.070	70	5	3,5
	Thửa - CN-1.3	9.555	70	5	3,5		Thửa - CN-4.4	12.071	70	5	3,5
	Thửa - CN-1.4	13.001	70	5	3,5	5	Lô CN-5	79.133	70	5	3,5
	Thửa - CN-1.5	13.001	70	5	3,5		Thửa - CN-5.1	24.463	70	5	3,5
	Thửa - CN-1.6	9.555	70	5	3,5		Thửa - CN-5.2	30.210	70	5	3,5
	Thửa - CN-1.7	9.555	70	5	3,5		Thửa - CN-5.3	24.460	70	5	3,5
	Thửa - CN-1.8	11.354	70	5	3,5	6	Lô CN-6	3.197	70	5	3,5
2	Lô CN-2	86.968	70	5	3,5		Thửa - CN-6.1	2.244	70	5	3,5
	Thửa - CN-2.1	33.484	70	5	3,5		Thửa - CN-6.2	953	70	5	3,5
	Thửa - CN-2.2	10.000	70	5	3,5	7	Lô CN-7	13.020	70	5	3,5
	Thửa - CN-2.3	43.454	70	5	3,5	8	Lô CN-8	4.000	70	5	3,5
3	Lô CN-3	158.000	70	5	3,5	B	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	9.588			
	Thửa - CN-3.1	5.000	70	5	3,5	1	Lô DH-DV	7.463	60	6	3,5
	Thửa - CN-3.2	5.000	70	5	3,5		Thửa - DH-DV.1	2.016	60	6	3,5
	Thửa - CN-3.3	15.000	70	5	3,5		Thửa - DH-DV.2	3.935	60	6	3,5
	Thửa - CN-3.4	27.000	70	5	3,5		Thửa - DH-DV.3	1.512	60	6	3,5
	Thửa - CN-3.5	27.000	70	5	3,5	2	Lô DV-1	1.450	80	8	6,0
	Thửa - CN-3.6	27.000	70	5	3,5	3	Lô DV-2	675	80	8	6,0
	Thửa - CN-3.7	27.000	70	5	3,5	C	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	17.023			
	Thửa - CN-3.8	25.000	70	5	3,5	1	Lô HTKT-1	7.783	70	5	3,5
						2	Lô HTKT-2	9.240	70	5	3,5

KÝ HIỆU:

- Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác
- Đất công trình dịch vụ
- Đất cây xanh
- Đất mặt nước
- Đường giao thông
- Biên giới cụm công nghiệp
- Biên giới phường xã khác
- Mức ranh giới quy hoạch

GHỊ CHỮ:

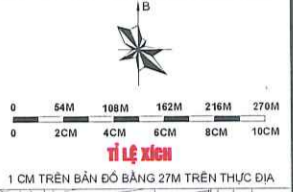
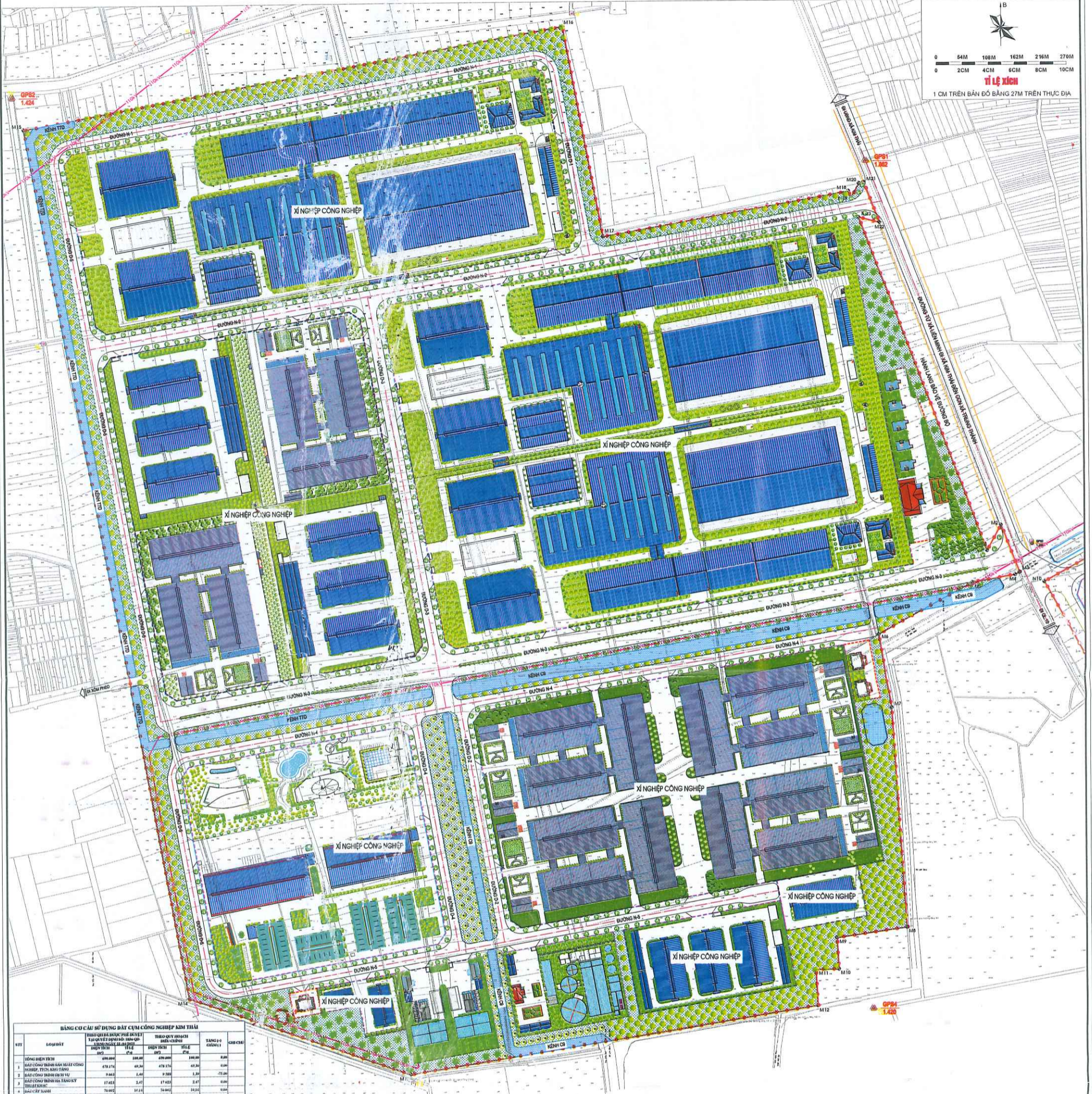
- ĐƠN VỊ CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
- CN: ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG
- HK: ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
 HỒ TÁNH THIỆU KHÁNH
 ĐỊA CHỈ: LÔ 11, ĐƯỜNG D-1, KHU BẮC MỸ, VŨ BẮC, AN KHÊNH
 Tel: 028 8422 666 - Email: hohatangthieu@ninhbinh.com

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BẢN - TỈNH NINH BÌNH

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI

STT	LOẠI ĐẤT	THIẾT KẾ ĐƯỢC PHÉP DỰA TRÊN QUY ĐỊNH		THIẾT KẾ THỰC TẾ		TỶ LỆ XECH (%)	CHỈ SỐ CHỈ DẪN
		DIỆN TÍCH (M ²)	TỔNG	DIỆN TÍCH (M ²)	TỔNG		
1	TỔNG DIỆN TÍCH	698.000	698.000	698.000	698.000	100,00	0,00
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG	478.178	478.178	478.178	478.178	68,64	0,00
3	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	9.555	9.555	9.555	9.555	1,37	0,00
4	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	17.020	17.020	17.020	17.020	2,44	0,00
5	ĐẤT CÂY XANH	16.000	16.000	17.331	17.331	2,48	0,00
6	ĐẤT ĐƯỜNG	98.454	14.271	97.700	14.146	13,98	-726,00

BẢNG TỔNG HỢP LỘ ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (tần)	STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (tần)
A	ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG	478.178				4	Lô CN-4	48.282	70	5	3,5
1	Lô CN-1	85.578	70	5	3,5	Thửa - CN-4.1	12.071	70	5	3,5	
	Thửa - CN-1.1	10.000	70	5	3,5	Thửa - CN-4.2	12.070	70	5	3,5	
	Thửa - CN-1.2	9.555	70	5	3,5	Thửa - CN-4.3	12.070	70	5	3,5	
	Thửa - CN-1.3	9.555	70	5	3,5	Thửa - CN-4.4	12.071	70	5	3,5	
	Thửa - CN-1.4	13.001	70	5	3,5	5	Lô CN-5	79.133	70	5	3,5
	Thửa - CN-1.5	13.001	70	5	3,5	Thửa - CN-5.1	24.463	70	5	3,5	
	Thửa - CN-1.6	9.555	70	5	3,5	Thửa - CN-5.2	30.210	70	5	3,5	
	Thửa - CN-1.7	9.555	70	5	3,5	Thửa - CN-5.3	24.460	70	5	3,5	
	Thửa - CN-1.8	11.354	70	5	3,5	6	Lô CN-6	3.197	70	5	3,5
2	Lô CN-2	1.928	70	5	3,5	Thửa - CN-6.1	2.244	70	5	3,5	
	Thửa - CN-2.1	93.484	70	5	3,5	Thửa - CN-6.2	953	70	5	3,5	
	Thửa - CN-2.2	10.000	70	5	3,5	7	Lô CN-7	13.020	70	5	3,5
	Thửa - CN-2.3	43.484	70	5	3,5	8	Lô CN-8	4.000	70	5	3,5
3	Lô CN-3	158.000	70	5	3,5	B	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	9.588			
	Thửa - CN-3.1	5.000	70	5	3,5	1	Lô DV-DV	7.463	60	6	3,5
	Thửa - CN-3.2	5.000	70	5	3,5	Thửa - DV-DV.1	2.016	60	6	3,5	
	Thửa - CN-3.3	15.000	70	5	3,5	Thửa - DV-DV.2	3.935	60	6	3,5	
	Thửa - CN-3.4	27.000	70	5	3,5	Thửa - DV-DV.3	1.512	60	6	3,5	
	Thửa - CN-3.5	27.000	70	5	3,5	2	Lô DV-1	1.450	80	8	6,0
	Thửa - CN-3.6	27.000	70	5	3,5	3	Lô DV-2	675	80	8	6,0
	Thửa - CN-3.7	27.000	70	5	3,5	C	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	17.023			
	Thửa - CN-3.8	2.000	70	5	3,5	1	Lô HTKT-1	7.783	70	5	3,5
						2	Lô HTKT-2	9.240	70	5	3,5

KÝ HIỆU:

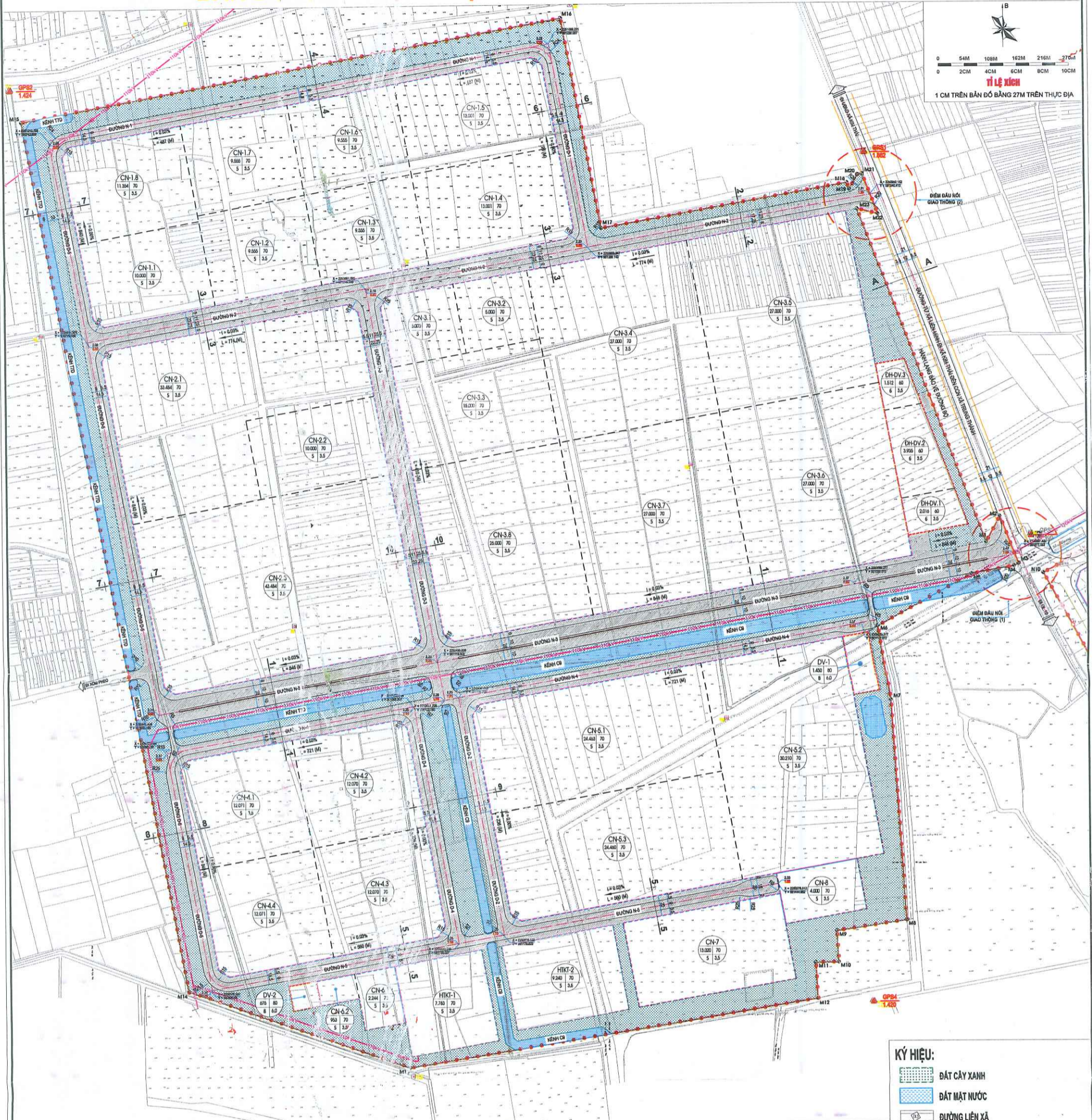
- ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
- CÂY XANH
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH GIỚI CỤM CÔNG NGHIỆP
- RANH GIỚI PHÂN LÔ NHÀ MÁY
- M1...M23
- MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
HÀ TĂNG THIỆN MINH
ĐỊA CHỈ: LÔ 1, ĐƯỜNG D 1, KCN BẢO MINH, VỤ BẢN, NINH BÌNH

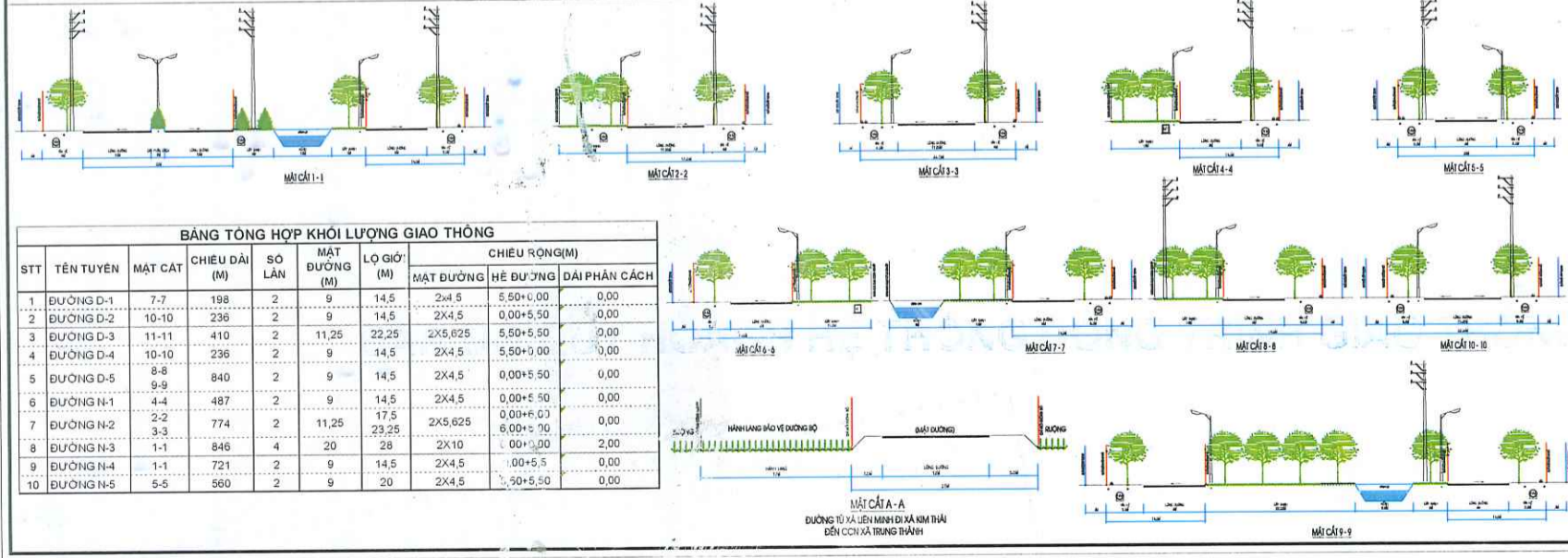
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BÀN - TỈNH NINH BÌNH

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG



- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT CÂY XANH
 - ĐẤT MẶT NƯỚC
 - ĐƯỜNG LIÊN XÃ
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
 - RANH GIỚI PHÂN LỘ NHÀ MÁY
 - M1...M23
 - MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH
 - 2.45 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
 - 1.04 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - R20 BÁN KÍNH ĐƯỜNG CONG, BÓ VĨA
 - A A MẶT CÁT NGANG ĐƯỜNG
 - I=0.00% ĐỘ DỐC DỌC
 - L=385.75(M) CHIỀU DÀI (M)
 - X=2250263.585 TỌA ĐỘ X
 - Y=562429.875 TỌA ĐỘ Y



BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG

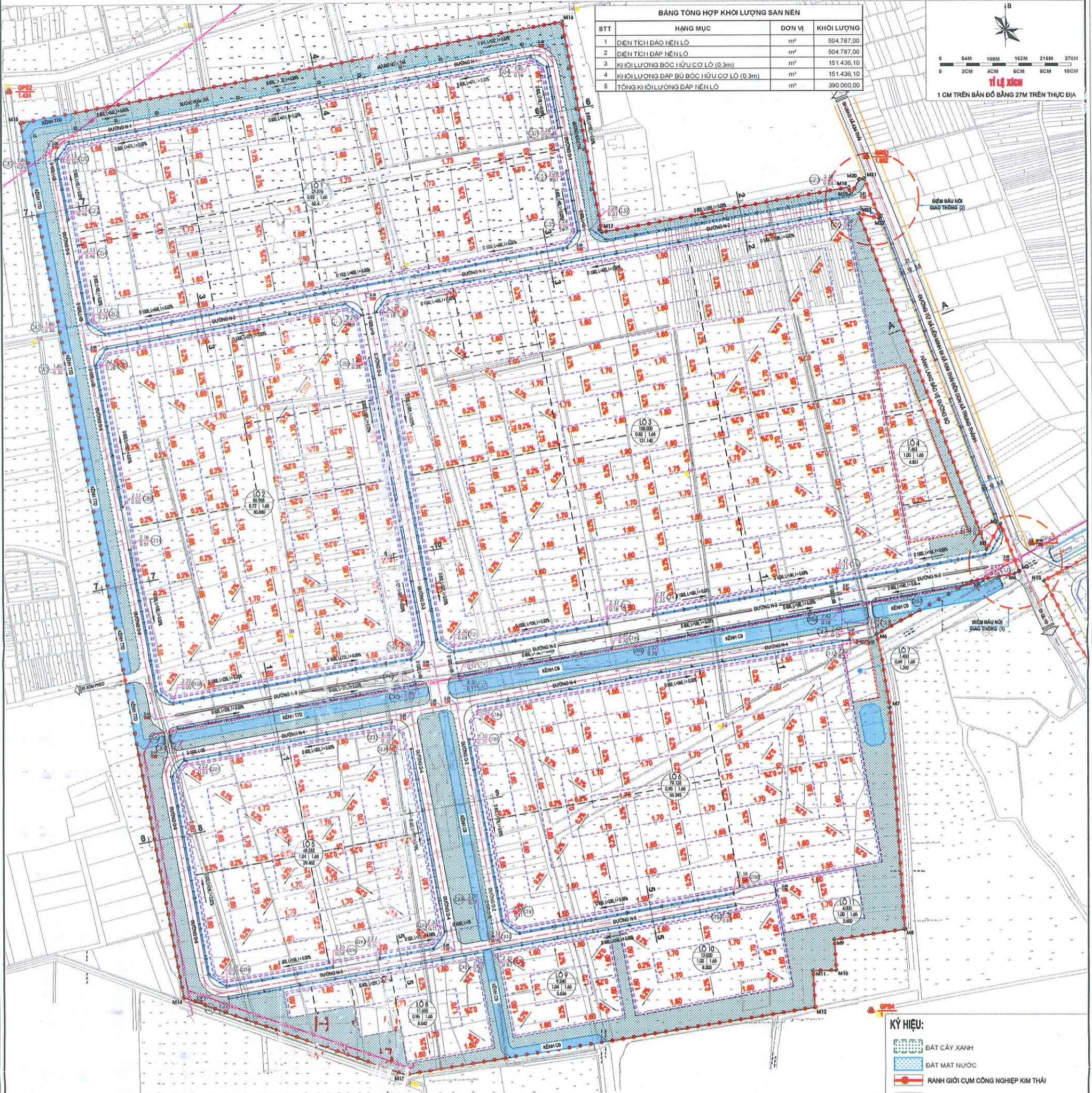
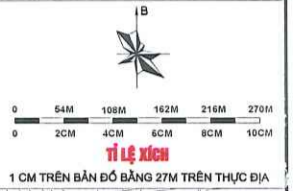
STT	TÊN TUYẾN	MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (M)	SỐ LÀN	MẶT ĐƯỜNG (M)	LỘ GIỚI (M)	CHIỀU RỘNG (M)		
							MẶT ĐƯỜNG	HỆ ĐƯỜNG	DẢI PHÂN CÁCH
1	ĐƯỜNG D-1	7-7	198	2	9	14,5	2x4,5	5,50+0,00	0,00
2	ĐƯỜNG D-2	10-10	236	2	9	14,5	2x4,5	0,00+5,50	0,00
3	ĐƯỜNG D-3	11-11	410	2	11,25	22,25	2x5,625	5,50+5,50	0,00
4	ĐƯỜNG D-4	10-10	236	2	9	14,5	2x4,5	5,50+0,00	0,00
5	ĐƯỜNG D-5	8-8	840	2	9	14,5	2x4,5	0,00+5,50	0,00
6	ĐƯỜNG N-1	4-4	487	2	9	14,5	2x4,5	0,00+5,50	0,00
7	ĐƯỜNG N-2	2-2	774	2	11,25	17,5	2x5,625	0,00+6,00	0,00
8	ĐƯỜNG N-3	3-3	840	2	9	14,5	2x4,5	0,00+5,50	0,00
9	ĐƯỜNG N-4	1-1	721	2	9	14,5	2x4,5	0,00+5,50	0,00
10	ĐƯỜNG N-5	5-5	560	2	9	14,5	2x4,5	5,50+5,50	0,00

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500

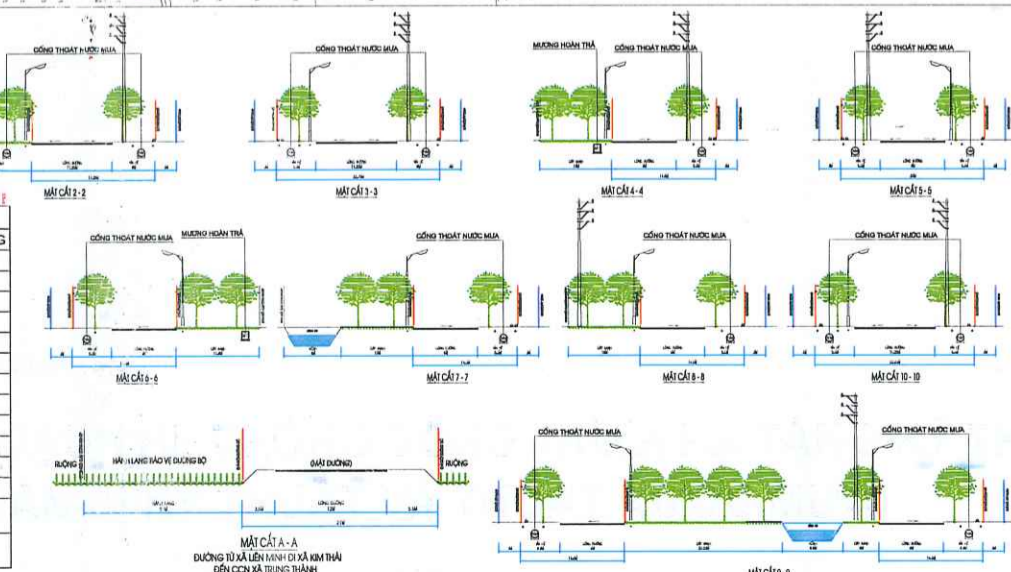
ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BẢN - TỈNH NINH BÌNH

**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
CHUẨN BỊ KỸ THUẬT VÀ THOÁT NƯỚC MƯA**

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	DIỆN TÍCH ĐÁO NỀN LÒ	m ²	504.787,00
2	DIỆN TÍCH ĐẬP NỀN LÒ	m ²	504.787,00
3	KHỐI LƯỢNG BỐC HỮU CỎ LÒ (0,3m)	m ³	151.436,10
4	KHỐI LƯỢNG ĐẬP BÚ BỐC HỮU CỎ LÒ (0,3m)	m ³	151.436,10
5	TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐẬP NỀN LÒ	m ³	390.060,00



STT	CHUNG LOẠI	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CÔNG BTCT D600	m	4.18
2	CÔNG BTCT D800	m	2.242
3	CÔNG BTCT D1000	m	1.708
4	CÔNG BTCT D1200	m	275
5	CÔNG BTCT D800 (QUA ĐƯỜNG)	m	15
6	CÔNG BTCT D1000 (QUA ĐƯỜNG)	m	135
7	CÔNG BTCT D1200 (QUA ĐƯỜNG)	m	173
8	CÔNG HỢP BTCT B800 (HOÀN TRẢ)	m	725
9	HỒ GA 1000x1000	cái	83
10	HỒ GA 1200x1200	cái	77
11	HỒ GA 1400x1400	cái	67
12	HỒ GA 2000x2000	cái	17
13	MIẾNG XÁ, KÍCH THƯỚC TRUNG BÌNH: BXH = 1500x2000mm	cái	5
14	MIẾNG XÁ, KÍCH THƯỚC TRUNG BÌNH: BXH = 1500x1800mm	cái	7

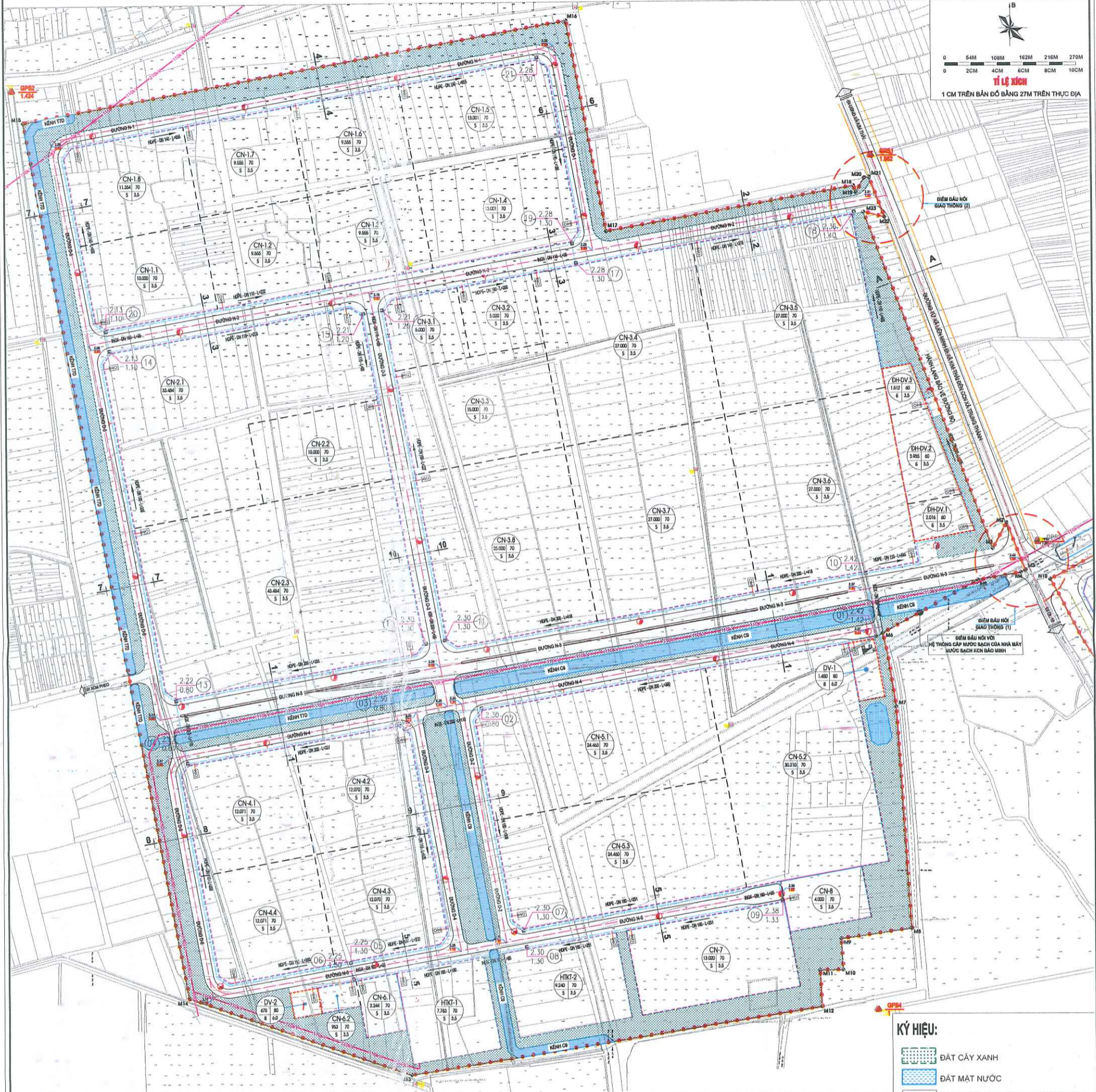
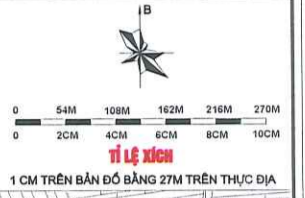


KÝ HIỆU:

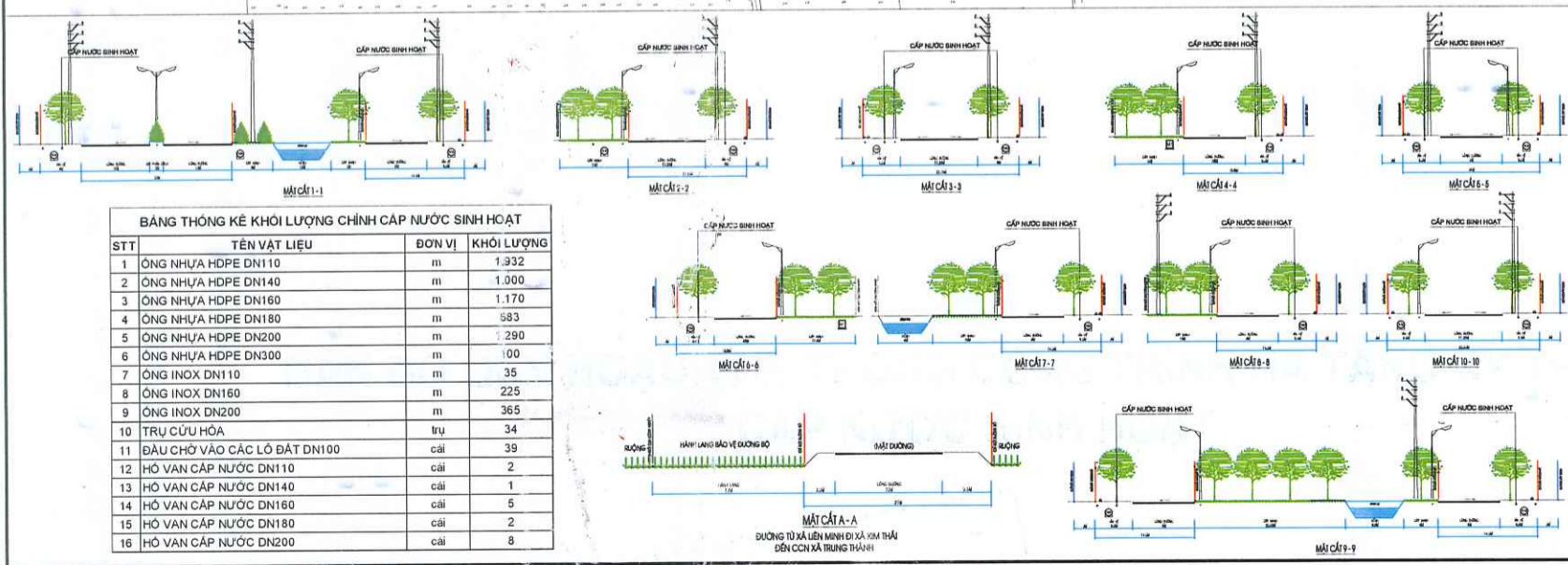
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- RANH GIỚI CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
- RANH GIỚI PHÂN LÒ NHÀ MÁY
- M1...M23: MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH
- 2.45: CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
- 1.04: CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- LÒ 10: TÊN LÒ
- 1.017: DIỆN TÍCH LÒ (M²)
- 0.73 | 1.65: CỘT TRUNG BÌNH THIẾT KẾ TRONG LÒ (M)
- 78.730: KHỐI LƯỢNG ĐẬP NỀN TRONG LÒ (M³)
- 0.73 | 1.65: CỘT TRUNG BÌNH HIỆN TRẠNG TRONG LÒ (M)
- 2.00: ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC SAN NỀN LÒ
- 0.1%: ĐỘ DỐC SAN NỀN
- B... L...: CHIỀU RỘNG, CHIỀU DÀI, ĐỘ DỐC TUYẾN CÔNG
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC
- CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA, CÔNG TRÒN BTCT
- MƯƠNG HOÀN TRẢ, CÔNG HỢP BTCT
- CÔNG TRÒN BTCT THOÁT NƯỚC MƯA QUA ĐƯỜNG
- CỬA XÁ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG THIÊN BÌNH
ĐỊA CHỈ: LỘ 11, ĐƯỜNG D 1, KINH BẮC MINH, VỤ BẢN, NINH BÌNH
Số 0228 9322 666 - Email: thuanphat@thuanphat.com

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BẢN - TỈNH NINH BÌNH
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 CẤP NƯỚC SINH HOẠT**



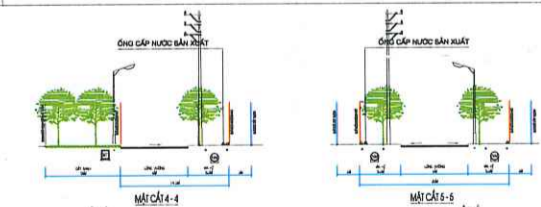
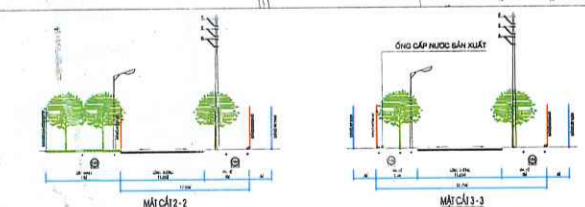
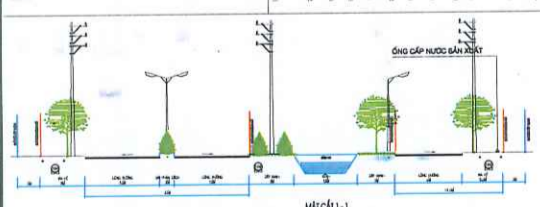
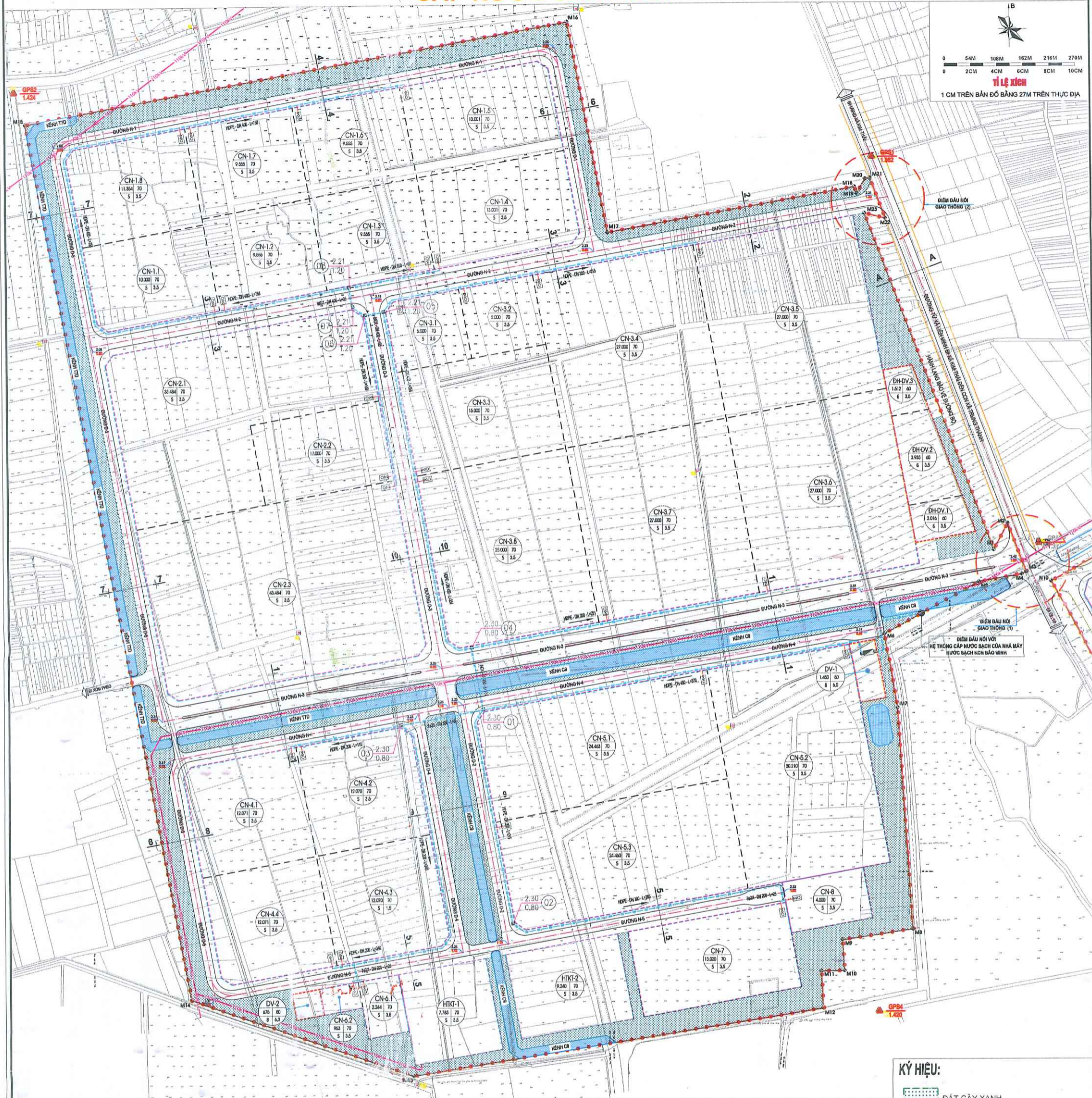
- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT CÂY XANH
 - ĐẤT MẶT NƯỚC
 - RANH GIỚI CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
 - RANH GIỚI PHÂN LÒ NHÀ MÁY
 - M1...M23 MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH
 - 2.45 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
 - 1.04 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - ỐNG CẤP NƯỚC
 - HƯỚNG NƯỚC CHẢY
 - HỒNG CỨU HOÁ
 - ĐẦU CHỜ ĐẦU VÀO CÁC LỖ ĐẤT
 - DN - L ĐƯỜNG KÍNH - CHIỀU DÀI
 - HỒ VẠN CẤP NƯỚC
 - CAO ĐỘ MẶT HỀ ĐIỂM TÍNH TOÁN CAO ĐỘ ĐÁY ỐNG



BẢNG THÔNG KÊ KHỐI LƯỢNG CHÍNH CẤP NƯỚC SINH HOẠT

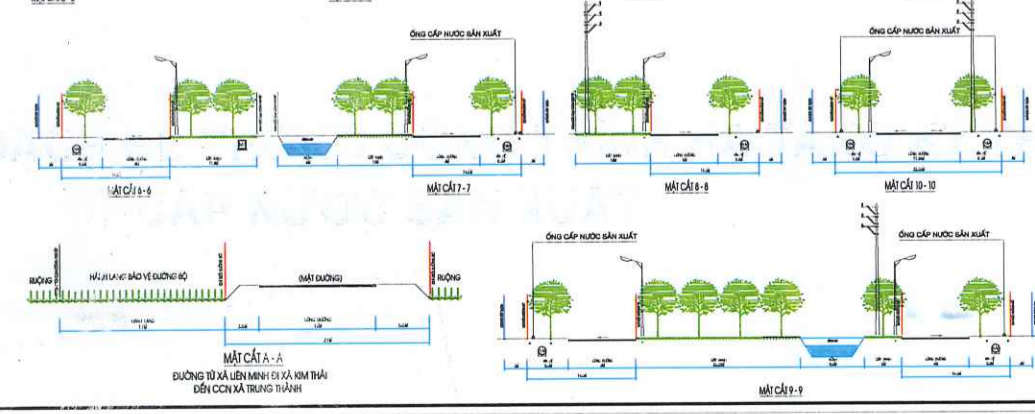
STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG NHỰA HDPE DN110	m	1.332
2	ỐNG NHỰA HDPE DN140	m	1.000
3	ỐNG NHỰA HDPE DN160	m	1.170
4	ỐNG NHỰA HDPE DN180	m	583
5	ỐNG NHỰA HDPE DN200	m	290
6	ỐNG NHỰA HDPE DN300	m	100
7	ỐNG INOX DN110	m	35
8	ỐNG INOX DN160	m	225
9	ỐNG INOX DN200	m	365
10	TRỤ CỨU HÓA	trụ	34
11	ĐẦU CHỜ VÀO CÁC LỖ ĐẤT DN100	cái	39
12	HỒ VẠN CẤP NƯỚC DN110	cái	2
13	HỒ VẠN CẤP NƯỚC DN140	cái	1
14	HỒ VẠN CẤP NƯỚC DN160	cái	5
15	HỒ VẠN CẤP NƯỚC DN180	cái	2
16	HỒ VẠN CẤP NƯỚC DN200	cái	8

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BẢN - TỈNH NINH BÌNH
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 CẤP NƯỚC SẢN XUẤT**



BẢNG THÔNG KÊ KHỐI LƯỢNG CHÍNH CẤP NƯỚC SẢN XUẤT

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ÔNG NHỰA HDPE DN200	m	715
2	ÔNG NHỰA HDPE DN350	m	1.079
3	ÔNG NHỰA HDPE DN400	m	758
4	ÔNG NHỰA HDPE DN450	m	724
5	ÔNG NHỰA HDPE DN500	m	100
6	ÔNG INOX DN200	m	50
7	ÔNG INOX DN350	m	35
8	ÔNG INOX DN400	m	70
9	ÔNG INOX DN450	m	110
10	ĐẦU CHỜ VÀO CÁC LỖ ĐẤT DN160	cái	30
11	HỒ VAN CẤP NƯỚC DN350	cái	2
12	HỒ VAN CẤP NƯỚC DN400	cái	3
13	HỒ VAN CẤP NƯỚC DN450	cái	3

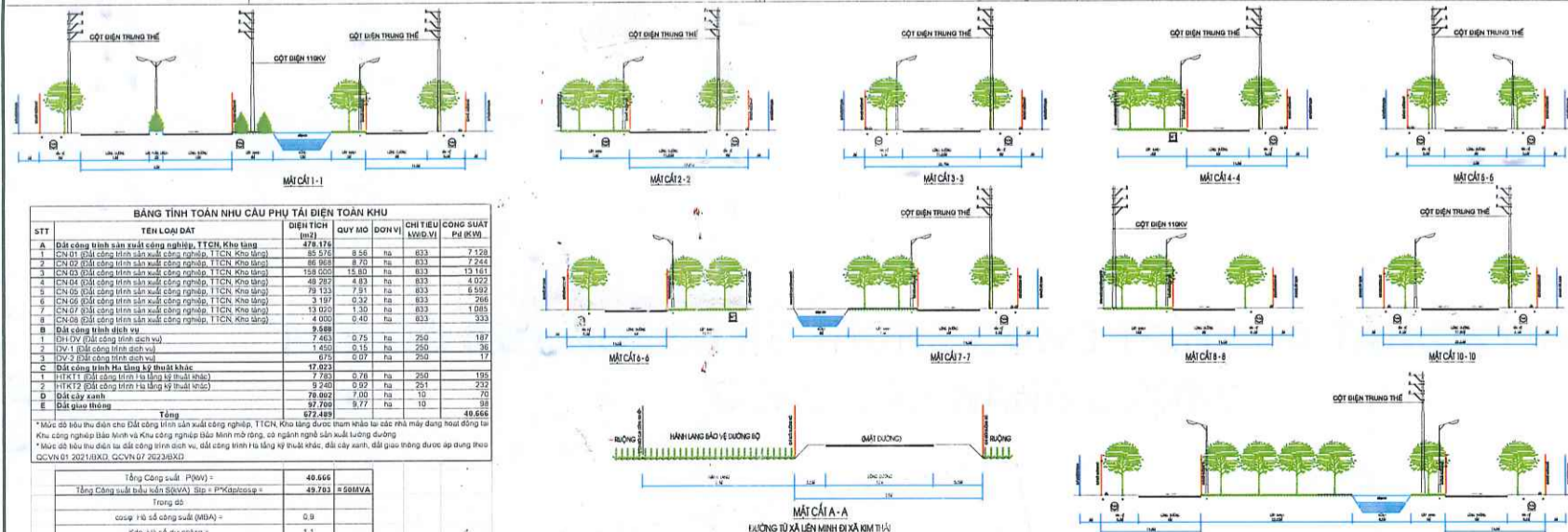
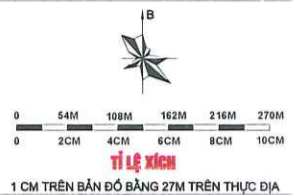
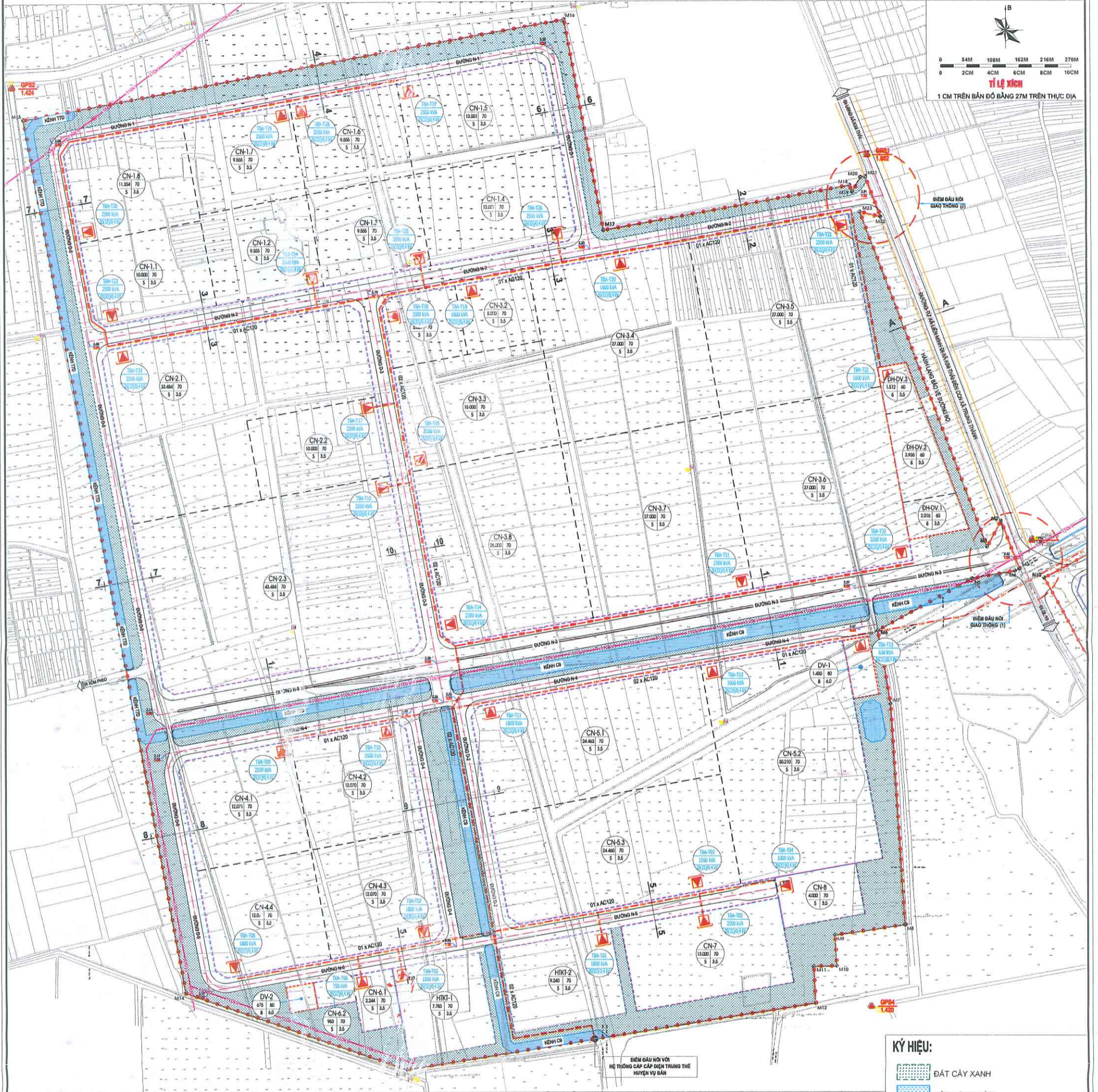


KÝ HIỆU:

- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- RANH GIỚI CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
- RANH GIỚI PHÂN LỘ NHÀ MÁY
- M1...M23 MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH
- 2.45 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
- 1.04 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- DN ỜNG CẤP NƯỚC
- HƯỚNG NƯỚC CHẢY
- ĐẦU CHỜ ĐAU VÀO CÁC LỖ ĐẤT
- DN - L ĐƯỜNG KÍNH - CHIỀU DÀI
- HỒ VAN CẤP NƯỚC
- 2.40 CAO ĐỘ MẶT HỀ - ĐIỂM TÍNH TOÁN
- 1.40 CAO ĐỘ ĐÁY ỜNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
 HẠ TẦNG THIÊN MINH
 ĐỊA CHỈ: LỘ 11, ĐƯỜNG D-1, KCN BẢO MINH, VỤ BẢN, NINH BÌNH
 Tel: 0226 8022 666 - Email: hatangthienminh@gmail.com

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BÀN - TỈNH NINH BÌNH
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG**



BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU PHỤ TÀI ĐIỆN TOÀN KHU

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	QUY MÔ ĐƠN VỊ	CHỈ SỐ TÍCH CỘNG SUẤT (KWH/ĐV)	PHỤ TÀI (KVA)
1	Đất công nghiệp sản xuất công nghiệp, TTCN, Khu tầng	474.174	8,56	ha	833
2	Chiều dài công nghiệp sản xuất công nghiệp, TTCN, Khu tầng	85.574	8,56	ha	7.220
3	Chiều dài công nghiệp sản xuất công nghiệp, TTCN, Khu tầng	85.574	8,56	ha	7.220
4	Chiều dài công nghiệp sản xuất công nghiệp, TTCN, Khu tầng	159.005	15,83	ha	833
5	Chiều dài công nghiệp sản xuất công nghiệp, TTCN, Khu tầng	48.295	4,83	ha	4.027
6	Chiều dài công nghiệp sản xuất công nghiệp, TTCN, Khu tầng	79.133	7,91	ha	833
7	Chiều dài công nghiệp sản xuất công nghiệp, TTCN, Khu tầng	3.197	0,32	ha	833
8	Chiều dài công nghiệp sản xuất công nghiệp, TTCN, Khu tầng	13.022	1,30	ha	833
9	Chiều dài công nghiệp sản xuất công nghiệp, TTCN, Khu tầng	4.000	0,40	ha	833
10	Đất công nghiệp khác	9.589	0,96	ha	187
11	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	7.463	0,75	ha	250
12	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
13	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	675	0,07	ha	250
14	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
15	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
16	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
17	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
18	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
19	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
20	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
21	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
22	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
23	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
24	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
25	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
26	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
27	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
28	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
29	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
30	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
31	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
32	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
33	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
34	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
35	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
36	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
37	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
38	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
39	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
40	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
41	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
42	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
43	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
44	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
45	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
46	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
47	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
48	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
49	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
50	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
51	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
52	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
53	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
54	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
55	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
56	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
57	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
58	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
59	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
60	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
61	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
62	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
63	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
64	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
65	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
66	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
67	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
68	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
69	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
70	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
71	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
72	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
73	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
74	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
75	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
76	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
77	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
78	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
79	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
80	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
81	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
82	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
83	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
84	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
85	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
86	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
87	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
88	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
89	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
90	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
91	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
92	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
93	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
94	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
95	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
96	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
97	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
98	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
99	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50
100	Đất DV (đất công nghiệp dịch vụ)	1.450	0,15	ha	50

KÝ HIỆU:

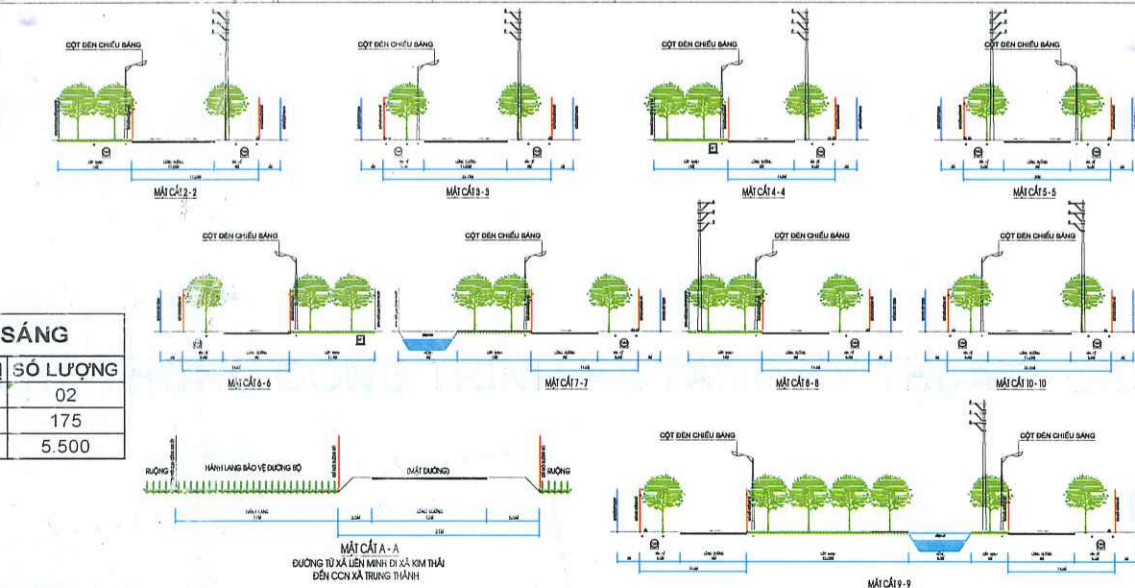
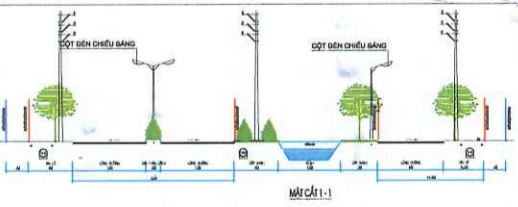
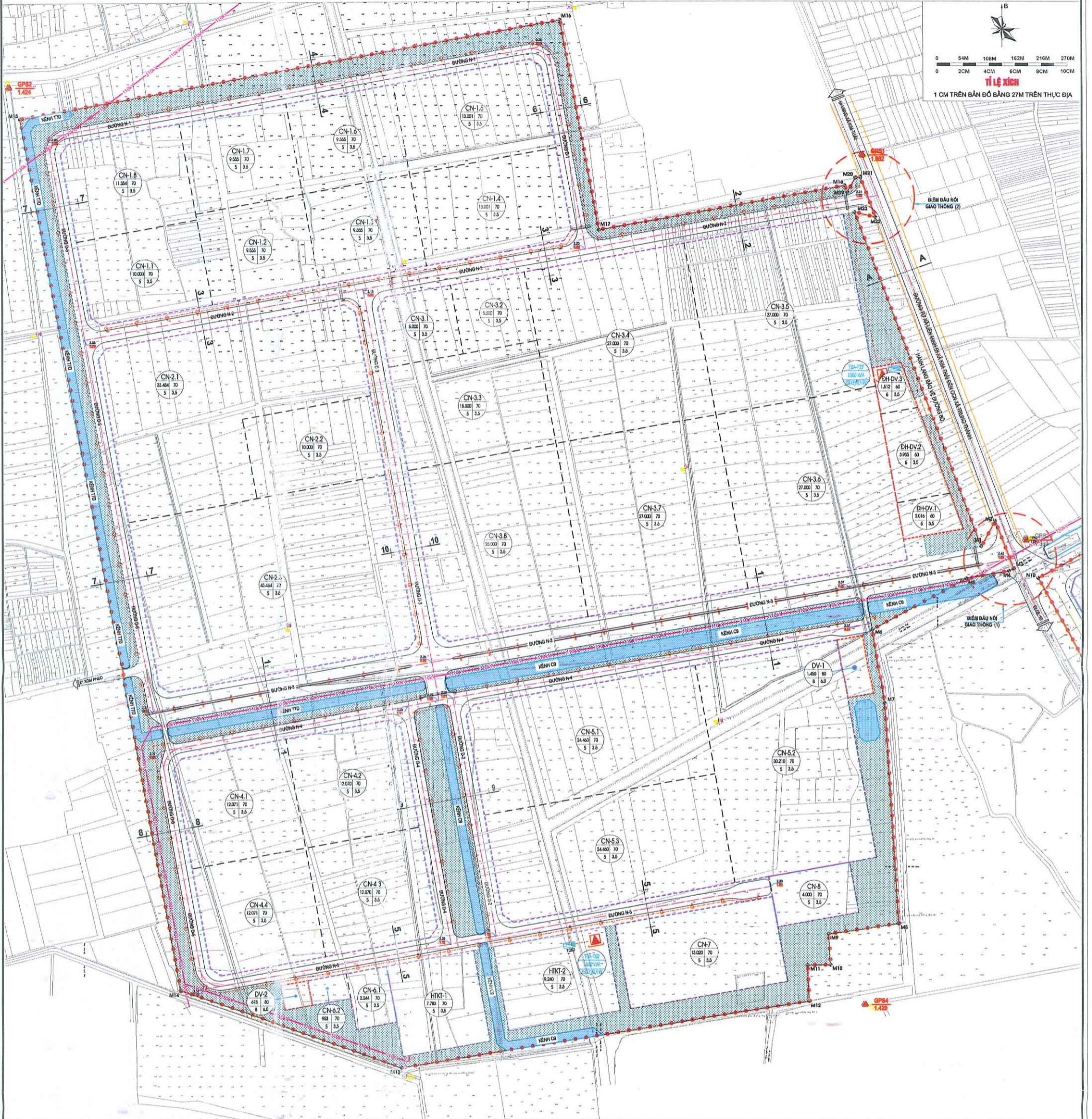
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- RANH GIỚI CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
- RANH GIỚI PHÂN LÒ NHÀ MÁY
- MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
- CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- TRẠM BIẾN ÁP 35(22)/0,4KV
- ĐƯỜNG DÂY TRUNG THẺ 35(22)KV
- TÊN TRẠM BIẾN ÁP
- CÔNG SUẤT TRẠM BIẾN ÁP
- CẤP ĐIỆN ÁP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
 HẠ TẦNG THIÊN BÌNH
 ĐỊA CHỈ: LÔ 11, ĐƯỜNG D-1, KCN (BẮC BÌNH) VU BẮN (NH) (Đ) NH
 Tel: 0229 8622 696 - Email: nathung@ninhbinh.com

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BẢN - TỈNH NINH BÌNH

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT - ĐIỆN CHIẾU SÁNG



BẢNG THÔNG KÊ KHỐI LƯỢNG CHIẾU SÁNG

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	TỦ ĐIỆN CHIẾU SÁNG	tủ	02
2	CỘT ĐÈN CHIẾU SÁNG	cột	175
3	CÁP ĐIỆN CẤP NGUỒN CHIẾU SÁNG	m	5.500

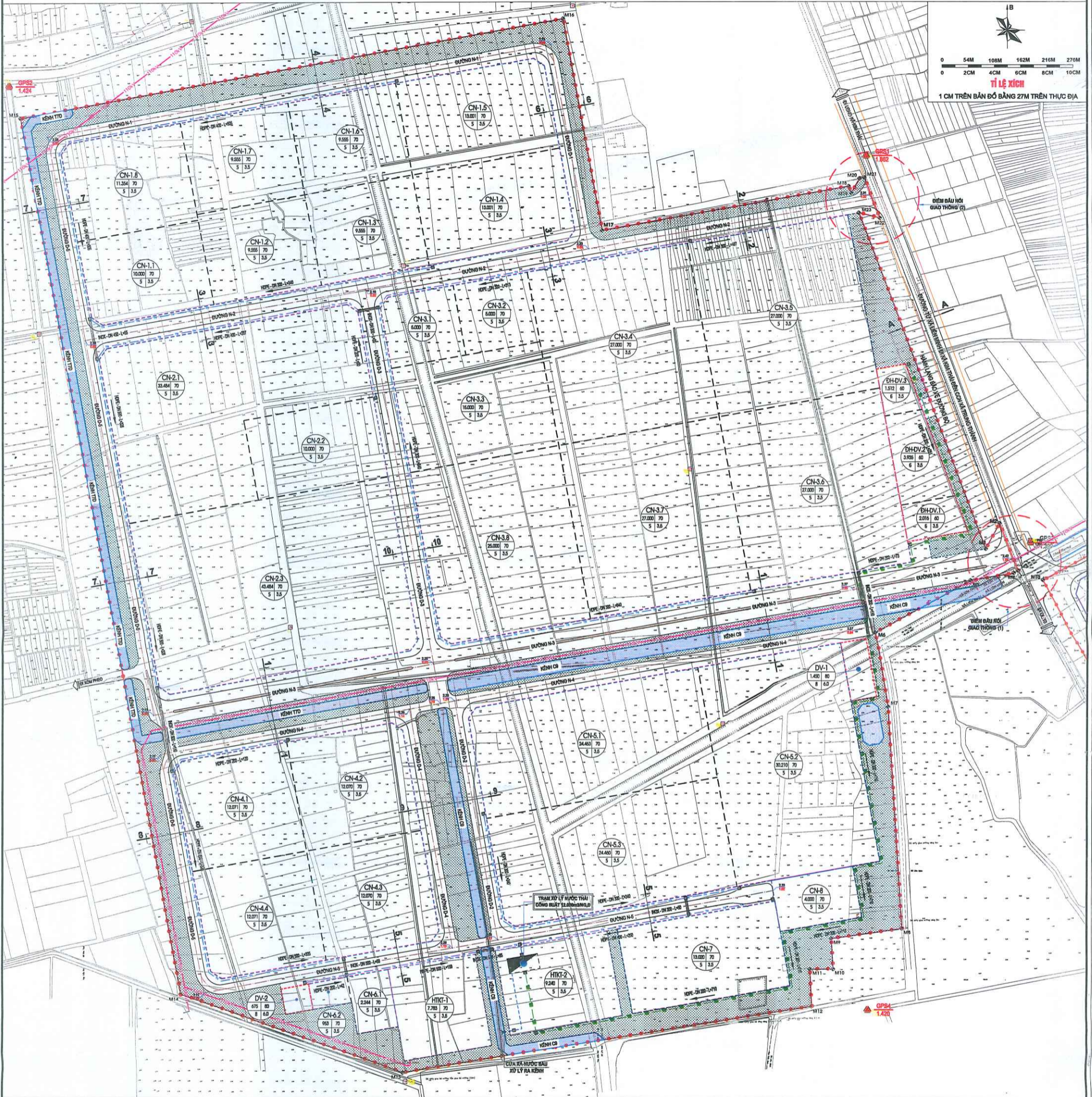
KÝ HIỆU:

- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- RANH GIỚI CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
- RANH GIỚI PHẦN LÒ NHÀ MÁY
- M1...M23 MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH
- 2.45 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
- 1.04 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- TỦ CHIẾU SÁNG
- CỘT ĐÈN CÁN ĐƠN CAO 11M LẤP 01 BÓNG LED - 150W - IP66
- CÁP ĐIỆN CHIẾU SÁNG
- ỚNG THÉP LƯƠN CÁP QUÁ ĐƯỜNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
HÀ TĂNG TRIỂN NINH
ĐỊA CHỈ: LÔ 1, ĐƯỜNG D-1, KCN BẮC NINH, VỤ BẢN, NINH BÌNH
TƯ: 0228 9622 666 - Email: hatungtrienmh@gmail.com

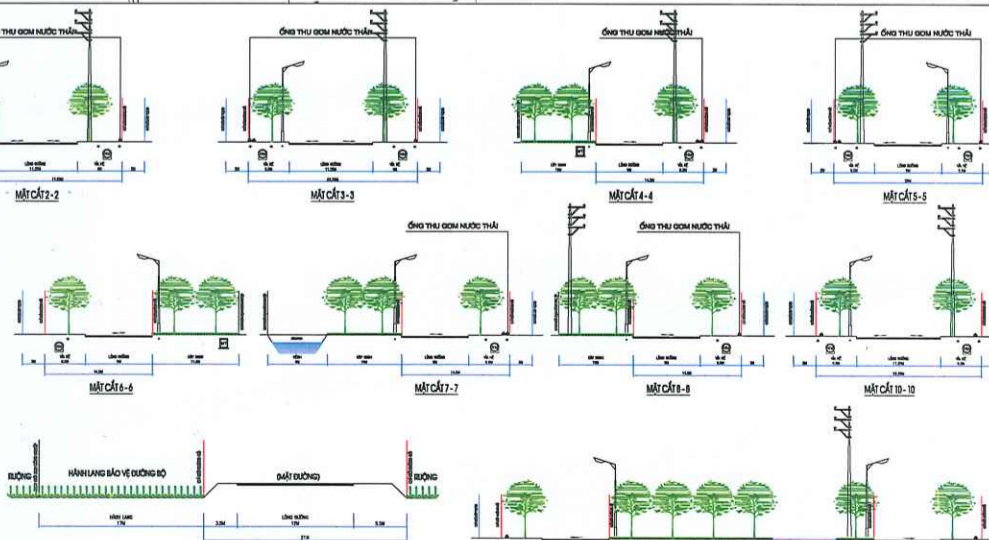
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BẢN - TỈNH NINH BÌNH

**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 THOÁT NƯỚC THẢI + QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN**



BẢNG THÔNG KÊ KHỐI LƯỢNG CHÍNH THOÁT NƯỚC THẢI

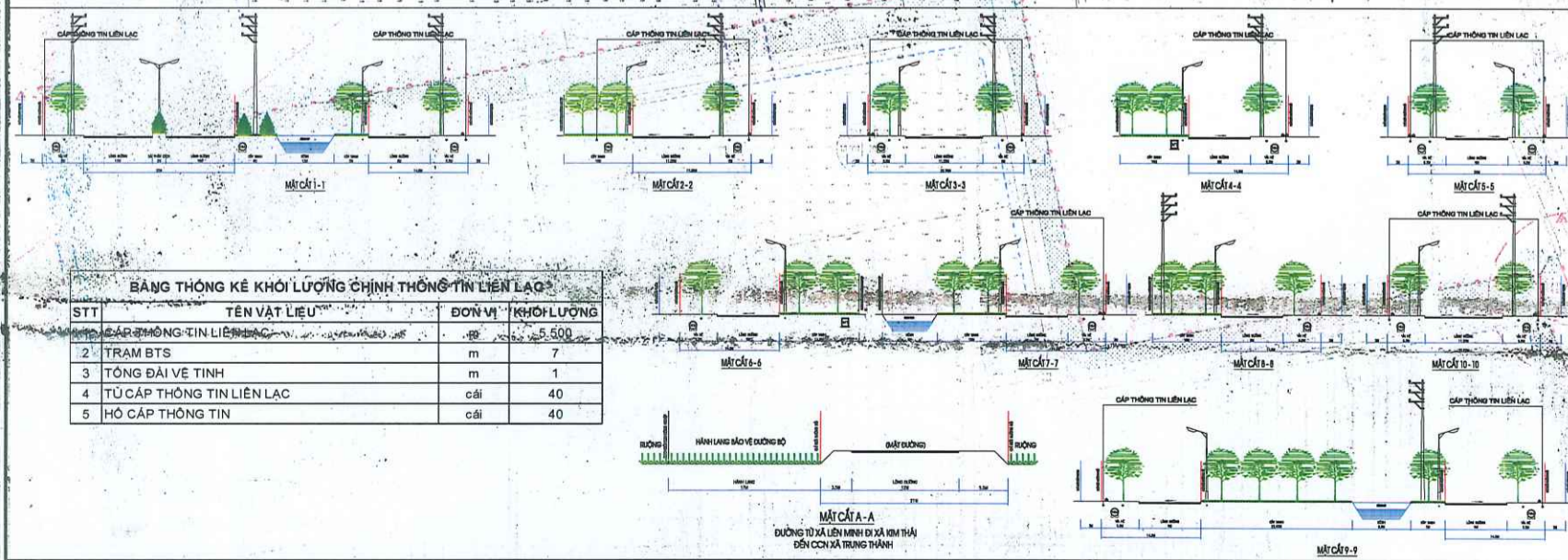
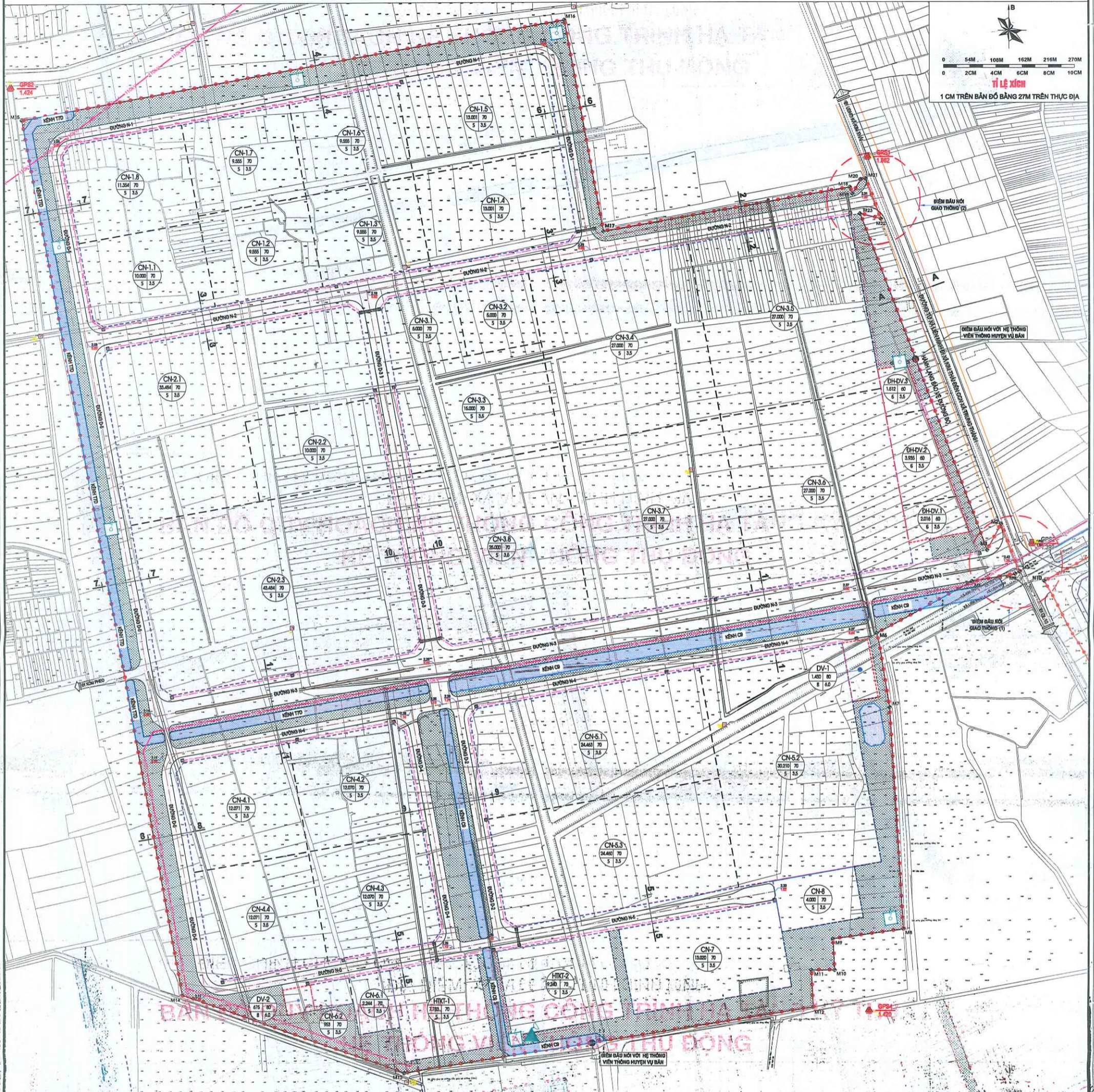
STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG THU GOM NƯỚC THẢI HDPE DN200	m	1.286
2	ỐNG THU GOM NƯỚC THẢI HDPE DN300	m	1.633
3	ỐNG THU GOM NƯỚC THẢI HDPE DN400	m	1.022
4	ỐNG THU GOM NƯỚC THẢI HDPE DN500	m	821
5	ỐNG THU GOM NƯỚC THẢI INOX DN200	m	185
6	ỐNG THU GOM NƯỚC THẢI INOX DN300	m	85
7	ỐNG THU GOM NƯỚC THẢI INOX DN450	m	55
8	ỐNG THU GOM NƯỚC THẢI INOX DN500	m	245
9	CỬA XÁ NƯỚC SAU XỬ LÝ BTCT D1000	cái	1
10	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 12.000m ³ /ng.d	cái	1



KÝ HIỆU:

- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- RANH GIỚI CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
- RANH GIỚI PHÂN LỘ NHÀ MÀY
- M1...M23
- MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
- CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI SẢN XUẤT
- CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI SINH HOẠT
- CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI INOX
- ỐNG THÉP LƯƠN ỐNG QUA ĐƯỜNG
- HƯỚNG NƯỚC CHÁY
- CL-D-L CHỪNG LOẠI - ĐƯỜNG KÍNH(MM) - CHIỀU DÀI(M)
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BẢN - TỈNH NINH BÌNH
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 HỆ THỐNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG**



BẢNG THÔNG KÊ KHỐI LƯỢNG CHÍNH THÔNG TIN LIÊN LẠC

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	HỘ CÁP THÔNG TIN LIÊN LẠC	m	5.500
2	TRẠM BTS	m	7
3	TỔNG ĐÀI VE TÍNH	m	1
4	TỦ CÁP THÔNG TIN LIÊN LẠC	cái	40
5	HỘ CÁP THÔNG TIN	cái	40

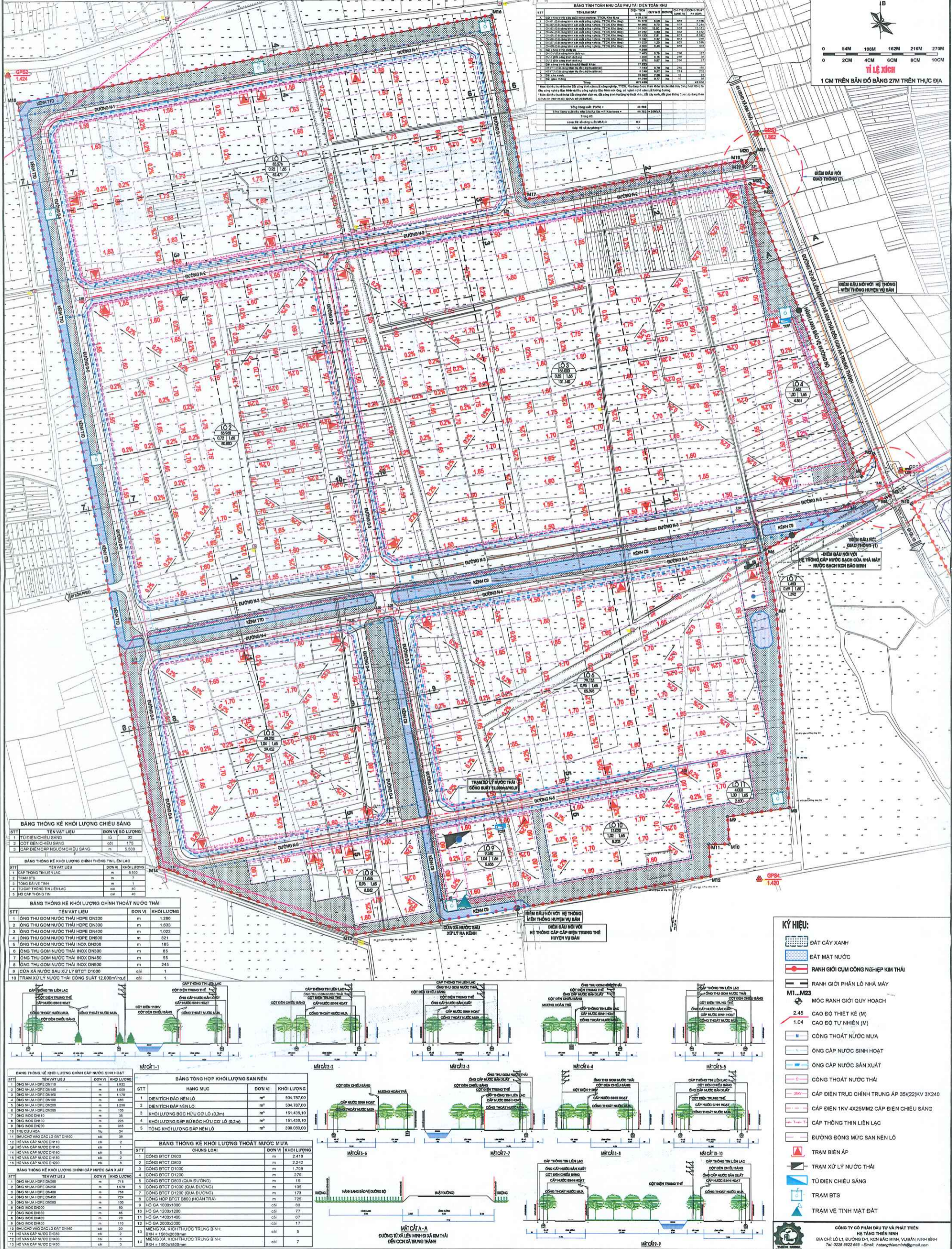
KÝ HIỆU

- ĐẤT CỎ XANH
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- RANH GIỚI CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
- RANH GIỚI PHÂN LỘ NHÀ MÁY
- M1...M23 MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH
- 2.45 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
- 1.04 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- CÁP THÔNG TIN LIÊN LẠC
- ỐNG THÉP LUÔN CÁP QUA ĐƯỜNG
- TRẠM BTS
- TRẠM VE TÍNH MẶT ĐẤT
- HỘ CÁP THÔNG TIN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
 HẠ TẦNG THIÊN BÌNH
 ĐỊA CHỈ: LÔ 1, ĐƯỜNG D-1, KINH BẮC BÌNH, VỤ BẢN, NINH BÌNH
 TEL: 0228 8522 888 - Email: hantb@thienbinh.vn

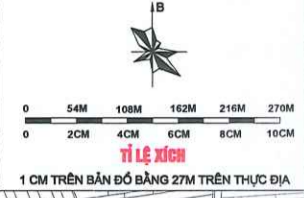
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BẢN - TỈNH NINH BÌNH

BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ống KỸ THUẬT



BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU PHỤ TẠ ĐIỂN TOÀN KHU

Hạng mục	Đơn vị	Giá trị	Đơn vị	Giá trị
1. Công suất định mức của các hộ gia đình	kVA	1.200	1.200	1.200
2. Công suất định mức của các công trình công cộng	kVA	1.500	1.500	1.500
3. Công suất định mức của các công trình khác	kVA	1.000	1.000	1.000
4. Tổng công suất định mức	kVA	3.700	3.700	3.700
5. Công suất lắp đặt	kVA	3.700	3.700	3.700
6. Công suất vận hành	kVA	2.500	2.500	2.500
7. Công suất dự trữ	kVA	1.200	1.200	1.200
8. Tổng công suất vận hành	kVA	2.500	2.500	2.500
9. Công suất dự trữ	kVA	1.200	1.200	1.200
10. Tổng công suất	kVA	3.700	3.700	3.700



BẢNG THÔNG KẾ KHỐI LƯỢNG CHIẾU SÁNG

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	TỦ ĐIỆN CHIẾU SÁNG	BU	02
2	CỘT ĐIỆN CHIẾU SÁNG	CHI	175
3	CÁP ĐIỆN CẤP NGUỒN CHIẾU SÁNG	M	5.500

BẢNG THÔNG KẾ KHỐI LƯỢNG CHÍNH THỐNG TIN LIÊN LẠC

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CÁP THÔNG TIN LIÊN LẠC	M	5.500
2	TRẠM BTS	CHI	01
3	TỔNG DÂY VỆ TINH	M	1.000
4	TỤ CÁP THÔNG TIN LIÊN LẠC	CHI	40
5	HỘ CÁP THÔNG TIN	M	40

BẢNG THÔNG KẾ KHỐI LƯỢNG CHÍNH THOÁT NƯỚC THẢI

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG THỤ GOM NƯỚC THẢI HOPE DN200	M	1.500
2	ỐNG THỤ GOM NƯỚC THẢI HOPE DN200	M	1.633
3	ỐNG THỤ GOM NƯỚC THẢI HOPE DN400	M	1.022
4	ỐNG THỤ GOM NƯỚC THẢI HOPE DN500	M	821
5	ỐNG THỤ GOM NƯỚC THẢI INOX DN200	M	185
6	ỐNG THỤ GOM NƯỚC THẢI INOX DN300	M	85
7	ỐNG THỤ GOM NƯỚC THẢI INOX DN450	M	55
8	ỐNG THỤ GOM NƯỚC THẢI INOX DN500	M	245
9	CỬA XÁ NƯỚC SẤU XỬ LÝ BTCT D1000	CHI	01
10	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 12.000m ³ /ngày	CHI	1

BẢNG THÔNG KẾ KHỐI LƯỢNG CHÍNH CẤP NƯỚC SINH HOẠT

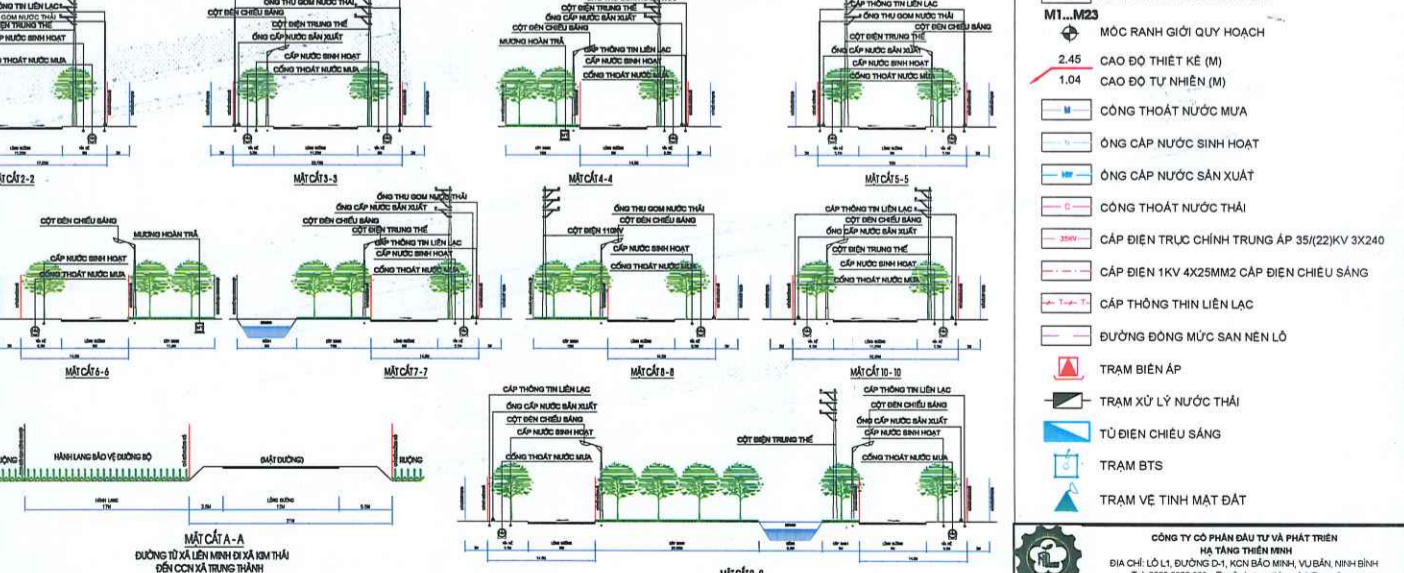
STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG NHỰA HOPE DN150	M	1.500
2	ỐNG NHỰA HOPE DN140	M	1.170
3	ỐNG NHỰA HOPE DN160	M	680
4	ỐNG NHỰA HOPE DN200	M	1.280
5	ỐNG NHỰA HOPE DN250	M	100
6	ỐNG NHỰA HOPE DN300	M	35
7	ỐNG NHỰA HOPE DN350	M	225
8	ỐNG NHỰA HOPE DN400	M	305
9	ỐNG NHỰA HOPE DN450	M	24
10	ĐẦU CHỖ VÀO CÁP LỘ ĐÁT DN100	CHI	3
11	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN100	CHI	1
12	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN150	CHI	5
13	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN200	CHI	2
14	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN250	CHI	1
15	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN300	CHI	1
16	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN350	CHI	1
17	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN400	CHI	1
18	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN450	CHI	1
19	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN500	CHI	1
20	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN600	CHI	1
21	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN700	CHI	1
22	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN800	CHI	1
23	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN900	CHI	1
24	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN1000	CHI	1

BẢNG THÔNG KẾ KHỐI LƯỢNG CHÍNH CẤP NƯỚC SÂN XUẤT

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG NHỰA HOPE DN200	M	715
2	ỐNG NHỰA HOPE DN250	M	1.070
3	ỐNG NHỰA HOPE DN300	M	770
4	ỐNG NHỰA HOPE DN350	M	724
5	ỐNG NHỰA HOPE DN400	M	100
6	ỐNG NHỰA HOPE DN450	M	50
7	ỐNG NHỰA HOPE DN500	M	45
8	ỐNG NHỰA HOPE DN550	M	70
9	ỐNG NHỰA HOPE DN600	M	110
10	ĐẦU CHỖ VÀO CÁP LỘ ĐÁT DN100	CHI	3
11	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN100	CHI	1
12	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN150	CHI	5
13	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN200	CHI	2
14	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN250	CHI	1
15	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN300	CHI	1
16	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN350	CHI	1
17	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN400	CHI	1
18	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN450	CHI	1
19	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN500	CHI	1
20	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN600	CHI	1
21	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN700	CHI	1
22	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN800	CHI	1
23	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN900	CHI	1
24	HỘ VAN CÁP NƯỚC DN1000	CHI	1

BẢNG THÔNG KẾ KHỐI LƯỢNG CHÍNH CẤP NƯỚC SÂN XUẤT (TIẾP)

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CÔNG BTCT D800	CHI	2.410
2	CÔNG BTCT D850	CHI	2.240
3	CÔNG BTCT D900	CHI	1.700
4	CÔNG BTCT D1000	CHI	275
5	CÔNG BTCT D800 (QUA ĐƯỜNG)	CHI	15
6	CÔNG BTCT D850 (QUA ĐƯỜNG)	CHI	150
7	CÔNG BTCT D900 (QUA ĐƯỜNG)	CHI	173
8	CÔNG HỘP BTCT B800 (NHẬN TRẢ)	CHI	725
9	HỘ GA 1000x1000	CHI	83
10	HỘ GA 1200x1200	CHI	77
11	HỘ GA 1400x1400	CHI	97
12	HỘ GA 2000x2000	CHI	17
13	MÈNG XÁ KÍCH THƯỚC TRUNG BÌNH BXH x 1900x2000mm	CHI	5
14	MÈNG XÁ KÍCH THƯỚC TRUNG BÌNH BXH x 1500x1800mm	CHI	7



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: XÃ VỤ BẦN - TỈNH NINH BÌNH

KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN



ẢNH MINH HỌA NHÀ MÁY XÍ NGHIỆP



ẢNH MINH HỌA NHÀ MÁY XÍ NGHIỆP



ẢNH MINH HỌA NHÀ MÁY XÍ NGHIỆP



ẢNH MINH HỌA NHÀ MÁY XÍ NGHIỆP



ẢNH MINH HỌA NHÀ MÁY XÍ NGHIỆP



ẢNH MINH HỌA NHÀ MÁY XÍ NGHIỆP



- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TT/CN, KHO TÀNG
 - ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TT/CN, KHO TÀNG KỸ THUẬT KHÁC
 - ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
 - ĐẤT CÂY XANH
 - ĐẤT MẶT NƯỚC
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI CỤM CÔNG NGHIỆP
 - RANH GIỚI PHÂN LỘ NHÀ MÁY
 - MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH

TÊN LÔ ĐẤT

DIỆN TÍCH(M ²)	CN	MẬT ĐỘ TỐI ĐA XÂY DỰNG(%)
TẦNG CAO TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	
	5	3,5

GHI CHÚ
 DH-DV: ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
 CN: ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TT/CN, KHO TÀNG
 HKTK: ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TT/CN, KHO TÀNG KỸ THUẬT KHÁC

BẢNG CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI

STT	LOẠI ĐẤT	THEO QH ĐÃ ĐƯỢC PHE DUYỆT TẠM QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1884/QĐ-UBND NGÀY 22/04/2015		THEO QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH		TẦNG (+) GIẢM (-)	GHI CHÚ
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)		
	TỔNG DIỆN TÍCH	690.000	100,00	690.000	100,00	0,00	
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TIỀN KHO TÀNG	478.176	69,30	478.176	69,30	0,00	
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	9.663	1,40	9.388	1,39	-73,00	
3	ĐẤT CÔNG TRÌNH NHÀ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	17.023	2,47	17.023	2,47	0,00	
4	ĐẤT CÂY XANH	70.002	10,14	69.902	10,13	-100,00	
5	MẶT NƯỚC	16.680	2,42	17.611	2,55	931,00	
6	ĐẤT GIAO THÔNG	98.436	14,27	97.700	14,16	-736,00	