



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

oOo



**BÁO CÁO KẾT QUẢ RÀ SOÁT
QUY HOẠCH CHI TIẾT
CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
TỶ LỆ 1/500**

NINH BÌNH: 2026



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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ RÀ SOÁT
QUY HOẠCH CHI TIẾT
CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
TỶ LỆ 1/500**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐT&PT
HẠ TẦNG THIÊN MINH**

**GIÁM ĐỐC
HOÀNG MẠNH CƯỜNG**

NINH BÌNH 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ RÀ SOÁT QUY HOẠCH
QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI
TỶ LỆ 1/500**

- 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 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 (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 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.

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ RA SOÁT ĐỊNH KỲ

1. Tình hình lập các Quy hoạch có liên quan:

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.

2. Triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt:

Theo Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Kim Thái tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Kim Thái đang triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Cụm công nghiệp Kim Thái theo đúng Quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Đánh giá việc thực hiện mục tiêu Quy hoạch, tác động, hiệu quả của việc thực hiện theo Quy hoạch đã được phê duyệt:

Quy hoạch Cụm công nghiệp Kim Thái được đảm bảo thực hiện đúng theo mục tiêu đã được cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt, tác động tích cực đến kinh tế - xã hội cho khu vực quy hoạch dự án, đảm bảo môi trường sống xanh, sạch. Triển khai đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Kim Thái theo Quy hoạch đã được phê duyệt giúp phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất, giúp người lao động tại địa phương và các vùng lân cận tạo nguồn thu nhập ổn định, tăng trưởng kinh tế - xã hội bền vững.

4. Đánh giá sự tuân thủ chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được xác định trong Quy hoạch đã được phê duyệt:

Quy hoạch Cụm công nghiệp Kim Thái luôn tuân thủ các chỉ tiêu về

kinh tế - kỹ thuật và các chỉ tiêu sử dụng đất, tránh gây lãng phí và không phát huy hết hiệu quả sử dụng đất gây ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội.

5. Phân tích, đánh giá tác động của những yếu tố mới trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch Cụm công nghiệp Kim Thái và phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực lập quy hoạch:

Hiện nay Cụm công nghiệp Kim Thái đang đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, trong quá trình đầu tư xây dựng Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh chủ động rà soát lại các quy hoạch có liên quan, cũng như đánh giá thực tế hệ thống cấp điện cho dự án và các khu vực lân cận hiện tại không đảm bảo công suất, gây quá tải khi dự án đi vào hoạt động. Để đảm bảo nguồn cung cấp điện ổn định, tốt nhất cho dự án và các khu vực lân cận, Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh đã làm việc với Công ty Điện lực Ninh Bình và Tổng Công ty điện lực miền Bắc về việc đầu tư trạm biến áp 110kV KCN Bảo Minh tại lô đất HTKT-1, Cụm công nghiệp Kim Thái, đã được phê duyệt tại Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Quy hoạch tỉnh Nam Định (cũ) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 2768/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ) đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại. Đến ngày 09 tháng 01 năm 2026 UBND tỉnh Ninh Bình 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 tại Văn bản số 132/UBND-VP4, với việc đầu tư xây dựng trạm biến áp 110kV KCN Bảo Minh tại lô đất HTKT-1, Cụm công nghiệp Kim Thái đảm bảo nguồn cung cấp điện cũng như là bàn đạp vững chắc cho phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực lập Quy hoạch và các vùng lân cận. Tuy nhiên với việc đầu tư xây dựng trạm biến áp 110kV KCN Bảo Minh tại lô đất HTKT-1, Cụm công nghiệp Kim Thái, Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh cần phải điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Kim Thái tỷ lệ 1/500, để đảm bảo về các chỉ tiêu, khoảng cách an toàn cho phù hợp theo quy định.

6. Kiến nghị và đề xuất:

Để đảm bảo các yêu cầu trên, Cụm công nghiệp Kim Thái cần phải điều chỉnh Quy hoạch ở một số vị trí để phù hợp với các yêu cầu về tối ưu hóa mục đích sử dụng đất nhưng vẫn đảm bảo các tiêu chí theo quy định.

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh kính đề nghị UBND xã Vụ Bản xem xét đồng ý điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Kim Thái, tỉnh Ninh Bình tỷ lệ 1/500.

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ RÀ SOÁT QUY HOẠCH KHI XUẤT HIỆN NHU CẦU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.

1. Xác định nội dung, phân tích, đánh giá tác động của những yếu tố mới đến nội dung Quy hoạch đã được phê duyệt:

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.

Đối với Quy hoạch Cụm công nghiệp Kim Thái đã được phê duyệt bộc lộ một số bất cập, chưa phù hợp với mục đích cung cấp năng lượng và khoảng cách an toàn.

2. Đánh giá chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất Quy hoạch, việc triển khai các dự án đầu tư đã được phê duyệt và thực hiện:

Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Kim Thái đang trong thời gian đầu tư hạ tầng kỹ thuật, luôn luôn tuân thủ nghiêm ngặt chỉ tiêu sử dụng đất theo Quy hoạch đã được phê duyệt, bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực Quy hoạch.

3. Kiến nghị, đề xuất nội dung điều chỉnh:

3.1. Nội dung điều chỉnh:

3.1.1. Điều chỉnh Quy hoạch Sử dụng đất:

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

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	69.902	10,13	-100,00
5	Mặt nước	16.680	2,42	17.611	2,55	931,00
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

3.1.2. 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.

3.1.3. Điều chỉnh chia lô:

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

3.1.4. 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.

3.2. Kiến nghị, đề xuất

Bên cạnh đó, các nội dung dự kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết 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; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

Để đảm bảo các yêu cầu trên, Cụm công nghiệp Kim Thái cần phải điều chỉnh Quy hoạch ở một số vị trí, để phù hợp với các yêu cầu về tối ưu hóa mục đích sử dụng đất nhưng vẫn đảm bảo các chỉ tiêu theo quy định. Đồng thời việc điều chỉnh Quy hoạch phân khu Cụm công nghiệp Kim Thái, tỉnh Ninh Bình không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (được làm rõ trong phần sau của báo cáo).

Từ những lý do chính như trên, việc lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Kim Thái là hết sức cần thiết cho sự phát triển bền vững của Cụm công nghiệp Kim Thái nói riêng và các Cụm công nghiệp trên địa bàn 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 Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Kim Thái, tỉnh Ninh Bình “Không làm thay đổi tính chất, chức năng 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”.

Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh kính đề nghị UBND xã Vụ Bản xem xét đồng ý phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu Cụm công nghiệp Kim Thái, tỉnh Ninh Bình.

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Số: 412 /QĐ-UBND

Nam Định, ngày 20 tháng 02 năm 2025

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.

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



Trần Anh Dũng

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN VỤ BẢN

Số: 1836 /QĐ-UBND

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

Vụ Bản, ngày 22 tháng 4 năm 2025

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 chính 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 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 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 đi dòi 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 nhãn, bìa nhãn, 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: $20 + 300\text{m}^3/\text{ha}/\text{ngày,đêm}$ (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 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 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 chỉ tiêu kỹ thuật cho vật liệu san nền.

- Không 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÷D1200m, 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 nối 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 trong đường 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.



**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. *lq*

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.

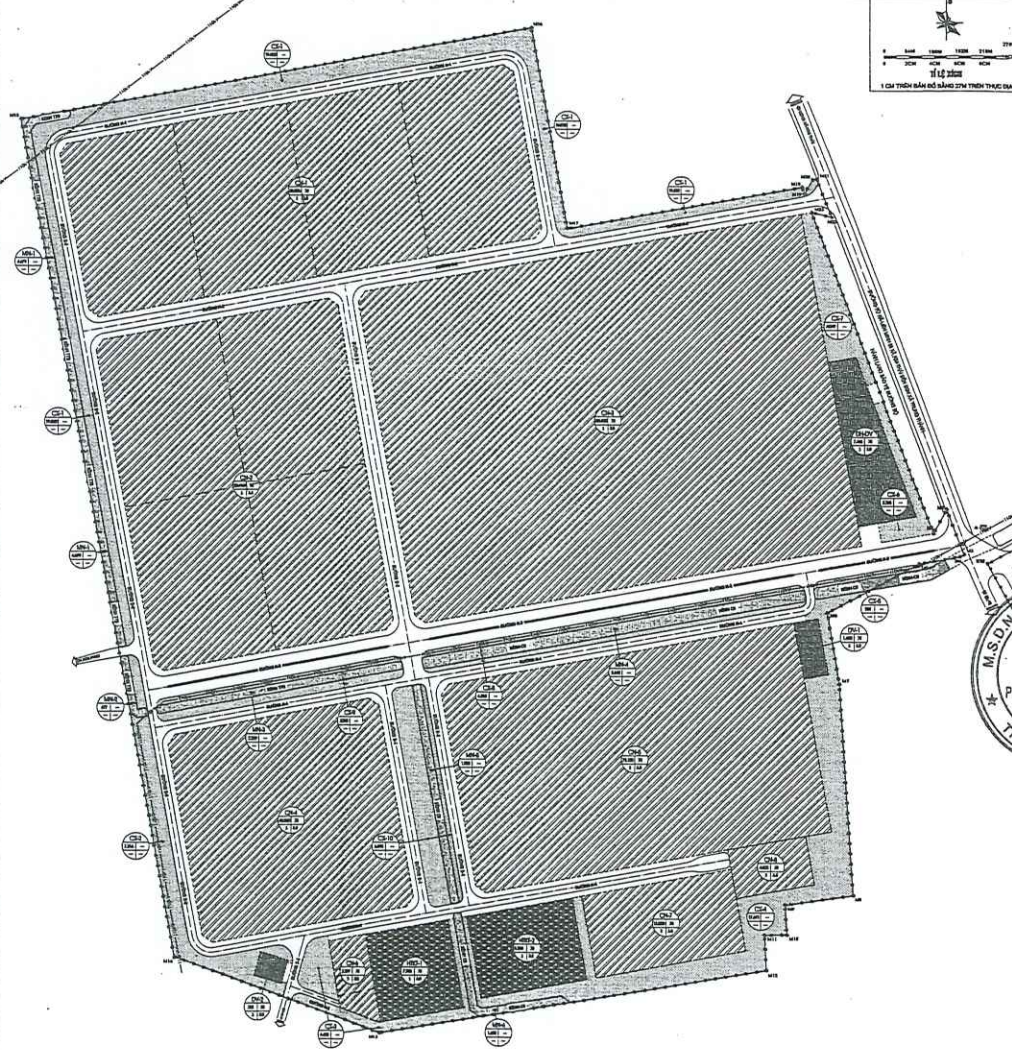
VVH_VP4_CV

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



Nguyễn Cao Sơn

QUY HOẠCH CHI TIẾT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI TỶ LỆ 1/500
 XÃ VỤ BẢN - TỈNH NAM ĐỊNH
 THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1836/QĐ-UBND NGÀY 22 THÁNG 04 NĂM 2025
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

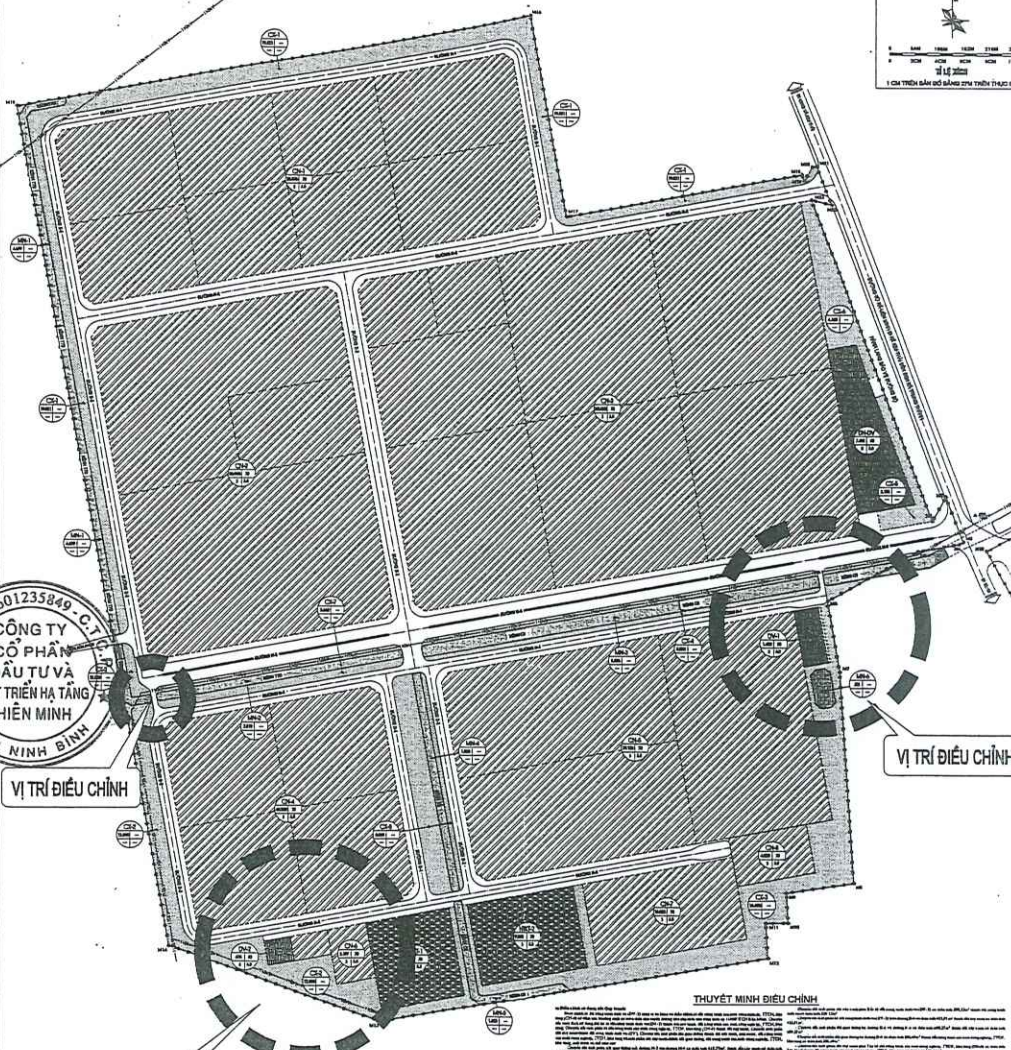


M.S.D.N. 001235849 - C.T. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG THIÊN MINH TỈNH NINH BÌNH

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH

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 SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH



VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH

THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH
 Căn cứ vào quy định của pháp luật về quy hoạch và xây dựng, UBND tỉnh Ninh Bình đã phê duyệt quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Kim Thái tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22/04/2025. Trong quá trình triển khai thực hiện, có một số nội dung cần điều chỉnh để phù hợp với thực tế và yêu cầu phát triển bền vững của cụm công nghiệp. Các nội dung điều chỉnh được trình bày chi tiết trong bảng so sánh dưới đây.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI				BẢNG THÔNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI				KÝ HIỆU:	
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	STT	LOẠI ĐẤT
	TỔNG DIỆN TÍCH	690.000	100,00	1	ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, IT/CN, KHO TÀNG	478.176	69,30	1	ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, IT/CN, KHO TÀNG
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, IT/CN, KHO TÀNG	478.176	69,30	2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	9.663	1,40	2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	9.663	1,40	3	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	17.023	2,47	3	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
3	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	17.023	2,47	4	ĐẤT CÂY XANH	70.002	10,14	4	ĐẤT CÂY XANH
4	ĐẤT CÂY XANH	70.002	10,14	5	MẶT NƯỚC	16.680	2,42	5	MẶT NƯỚC
5	MẶT NƯỚC	16.680	2,42	6	ĐẤT QUAO THÔNG	98.456	14,27	6	ĐẤT QUAO THÔNG
6	ĐẤT QUAO THÔNG	98.456	14,27						

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI							KÝ HIỆU:	
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 (-)	GHI CHÚ	M17
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)			
	TỔNG DIỆN TÍCH	690.000	100,00	690.000	100,00	0,00		
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, IT/CN, KHO TÀNG	478.176	69,30	478.176	69,30	0,00		
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	9.663	1,40	9.586	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	17.311	2,54	631,00		
6	ĐẤT QUAO THÔNG	98.456	14,27	97.700	14,16	-756,00		

