

*6/10, TNAU, ĐU, QLN*  
*6/10*  
*Lưu*

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH

Số: 1708 /QĐ-UBND

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

Ninh Bình, ngày 14 tháng 12 năm 2016

## QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu công nghiệp Phúc Sơn.

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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

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

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1555/TTr-SXD ngày 23/11/2016,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phúc Sơn, gồm những nội dung sau:

**I. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phúc Sơn.

### II. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 05/01/2010, với các nội dung như sau:

#### 1. Nội dung điều chỉnh chính

- Điều chỉnh lại ranh giới lập quy hoạch với diện tích giảm từ 142,14 ha xuống còn 130,11 ha, trong đó điều chỉnh ranh giới một số khu vực để phù hợp với hiện trạng và thực tế sử dụng đất. Điều chỉnh lại các khu chức năng trong khu công nghiệp cho phù hợp với thực tế.

- Nấn chỉnh lại hệ thống giao thông cho phù hợp với tổng thể khu vực.

- Điều chỉnh lại hệ thống tiêu thoát nước trong khu vực.

- Bố trí linh hoạt diện tích các ô đất xây dựng nhà máy, đảm bảo nhu cầu thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

## 2. Nội dung điều chỉnh chi tiết

- Cập nhật nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Phúc Sơn (khu vực nhà ở công nhân, nhà ở thương mại thành phố Ninh Bình) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 18/10/2016.

- Điều chỉnh vị trí tuyến đường T24 để bám sát ranh giới các lô công nghiệp đã được cấp đất.

- Điều chỉnh mạng lưới kênh mương, đường giao thông bám sát ranh giới mới, giảm bề rộng đường do chức năng chủ yếu là đường phục vụ hạ tầng kỹ thuật.

- Cập nhật ranh giới các dự án nhà xưởng, điều chỉnh mạng đường giao thông cho phù hợp.

- Bổ trí thêm khu HTKT (trạm xử lý nước thải).

- Giữ lại công trình tôn giáo hiện trạng và mở rộng dải cây xanh cảnh quan.

## III. Phạm vi, ranh giới và quy mô diện tích đất lập điều chỉnh quy hoạch

### 1. Phạm vi, ranh giới

Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn phường Ninh Sơn và xã Ninh Phúc, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất khu dân cư và đường vành đai phía Đông thành phố Ninh Bình (đường Trần Nhân Tông);

- Phía Nam: Giáp với đường đê sông Vạc;

- Phía Đông: Giáp đất dân cư xã Ninh Phúc;

- Phía Tây: Giáp đường vành đai phía Đông thành phố Ninh Bình (đường Trần Nhân Tông).

**2. Quy mô diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch: 130,11 ha.**

## IV. Tính chất khu công nghiệp

Khu công nghiệp Phúc Sơn là khu công nghiệp đa ngành, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư trong các lĩnh vực sản xuất công nghiệp, bao gồm các loại hình: Công nghiệp điện, điện tử, điện lạnh, cơ khí; công nghiệp chế biến nông lâm sản, thực phẩm, dệt may, da giày; công nghiệp vật liệu xây dựng cao cấp; công nghiệp sản xuất bao bì, sản xuất hàng tiêu dùng, công nghiệp nhẹ và các ngành công nghiệp khác... có công nghệ hiện đại, tiên tiến, ít gây ô nhiễm môi trường.

## V. Nội dung quy hoạch điều chỉnh

### 1. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch</b>	<b>130,11</b>	
<b>A</b>	<b>Đất ngoài khu công nghiệp</b>	<b>0,45</b>	
	Đất tôn giáo (đền Phúc Hạ)	0,31	
	Đất giao thông đối ngoại	0,14	



Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>B</b>	<b>Đất quy hoạch khu công nghiệp</b>	<b>129,66</b>	<b>100,00</b>
I	Đất khu điều hành và dịch vụ công cộng	0,49	0,37
II	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	107,50	82,91
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,80	1,39
IV	Đất cây xanh, kênh mương, mặt nước	8,92	6,88
1	Đất cây xanh	6,23	4,8
2	Đất kênh mương	2,69	2,07
VI	Đất giao thông	10,96	8,45

## 2. Quy hoạch sử dụng đất

### 2.1. Khu nhà xưởng công nghiệp

Bao gồm các lô đất có kí hiệu CN-01, CN-02, CN-03, CN-04, CN-05, CN-06, CN-07, CN-08; diện tích từ 60.964 m<sup>2</sup> đến 174.263 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 70%; tỷ lệ đất cây xanh trong các lô đất tối thiểu 5%; tầng cao xây dựng công trình 4 tầng.

### 2.2. Khu điều hành và dịch vụ công cộng

Khu nhà điều hành và dịch vụ công cộng bố trí ở lô đất có ký hiệu TTĐH có diện tích 4.889 m<sup>2</sup>. Khu đất có mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao công trình tối đa 5 tầng. Khu nhà điều hành và dịch vụ công cộng, bao gồm văn phòng làm việc của Ban Quản lý khu công nghiệp, văn phòng đại diện các công ty, các công trình dịch vụ, giao dịch thương mại, phòng cháy chữa cháy, bãi đỗ xe, sân thể thao và cây xanh sân vườn.

### 2.3. Khu vực hạ tầng kỹ thuật đầu mối

Khu đất bố trí công trình hạ tầng bao gồm các lô đất có kí hiệu HTKT-01 có diện tích là 10.248 m<sup>2</sup> để bố trí trạm điện 110kV, lô đất có kí hiệu HTKT-02 có diện tích 7.725 m<sup>2</sup> để bố trí trạm xử lý nước thải. Các khu đất hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao công trình tối đa 3 tầng.

### 2.4. Khu cây xanh, mặt nước trong khu công nghiệp

Khu vực cây xanh mặt nước bám sát dọc theo ranh giới về phía Đông khu đất, kết hợp với cây xanh dọc các tuyến đường và cây xanh hành lang cách ly xung quanh tạo nên các mảng xanh cảnh quan cho khu công nghiệp, hạn chế giảm thiểu các vấn đề gây ô nhiễm môi trường, cách ly giữa khu công nghiệp và các khu dân cư lân cận.

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

### 3.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất đai và quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Cao độ san nền các lô đất quy hoạch mới từ (+2,8)m đến (+3,85)m.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Hướng thoát nước mưa từ trong nền các lô đất thu về hệ thống thoát nước đặt dọc theo mạng lưới giao thông (gồm cống tròn từ D300 đến D600, cống hộp 2x2m, 2,5x2m), nước mưa được thu gom dẫn vào hệ thống mương nước hở với



bề rộng 7m ở phía Đông Khu công nghiệp. Mương nước có hướng thoát từ Bắc xuống Nam, nước thu gom thoát ra sông Vạc.

- Cao độ đáy cống của hệ thống cống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước tự nhiên và khớp nối đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa của khu vực và các dự án có liên quan. Các tuyến cống thoát nước có hướng thoát trùng với hướng dốc san nền và hướng về các điểm xả gần nhất.

*(Sơ đồ và tiết diện hệ thống thoát nước mưa theo thuyết minh và bản vẽ trình duyệt).*

### **3.2. Quy hoạch hệ thống giao thông**

Mạng lưới giao thông thiết kế đảm bảo việc kết nối thuận tiện giao thông trong khu quy hoạch và khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông khu vực đảm bảo cho các hoạt động của KCN.

Hệ thống đường có quy mô mặt cắt như sau:

- Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1-1:  $5+7,5+5+10,5+2+10,5+5+9+4= 58,5\text{m}$ ; trong đó, đường gom KCN là  $9+4= 13\text{m}$ );

- Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2: Theo dự án xây dựng tuyến đường nối giữa đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình với Quốc lộ 1A (giai đoạn 2) có quy mô lộ giới từ từ 46,65m đến 64,7m.

- Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 3-3 (đường T24):  $4+7+2+7+4= 24\text{m}$ .

- Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 4-4:  $4+7,5+4= 15,5\text{m}$ .

- Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 5-5:  $4+7,5+4= 15,5\text{m}$ .

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 5-5, có quy mô là 6m:  $2\text{m}+4\text{m}$ ;

*(Sơ đồ và quy mô mặt cắt các tuyến đường theo thuyết minh và bản vẽ trình duyệt).*

### **3.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước**

- Nguồn nước: Dự kiến đầu vào tuyến đường ống cấp nước của Nhà máy nước Thành Nam dọc theo tuyến đường Quốc lộ 10 cấp cho khu vực.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho KCN theo dạng kết hợp cấp nước sản xuất, cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa. Mạng lưới cấp nước là mạng nhánh chờ đầu nối, dự kiến thành mạng vòng để đảm bảo tính an toàn và liên tục cho toàn mạng lưới. Mạng lưới ống sử dụng đường ống D110 đến D200.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với mạng cấp nước sản xuất và cấp nước sinh hoạt, hống cứu hỏa D100 được bố trí nối, gần ngã 3, ngã 4 và dọc các tuyến đường, cách mép vỉa hè không quá 2,5m, khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa là 100-150m.

*(Sơ đồ và tiết diện hệ thống cấp nước theo thuyết minh và bản vẽ trình duyệt)*

### **3.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện**

- Nguồn điện cấp cho KCN lấy từ hệ thống lưới điện 110kV theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Ninh Bình.

- Hệ thống mạng lưới cấp điện cho các khu đất công nghiệp, trạm xử lý nước thải từ trạm biến áp 110/35/22kV KCN Phúc Sơn. Hệ thống cấp điện trong các dự án do các nhà đầu tư đầu tư phù hợp với đặc điểm sản xuất.



- Chiếu sáng giao thông: Xây dựng mới trạm biến áp T1 320kVA. Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đường nội bộ khu công nghiệp có điện áp 380V/220V được lấy từ các trạm biến áp hạ áp cấp cho chiếu sáng đường bằng cáp 0,6KV Cu/XLPE/SWA/PVC.

*(Sơ đồ và tiết diện hệ thống cấp nước theo thuyết minh và bản vẽ trình duyệt)*

### **3.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

- Hệ thống thoát nước thải cho khu vực được thiết kế theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải từ các nhà xưởng, nhà điều hành trong khu công nghiệp được thu gom từ các nhà xưởng theo các tuyến cống chính trên vỉa hè (đường kính D300, D400), thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải chung của khu công nghiệp. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định thoát vào hệ thống mương thoát nước mặt theo quy hoạch.

- Chất thải rắn được các nhà máy chủ động thu gom, phân loại và thuê đơn vị có chức năng vận chuyển đến khu xử lý theo quy định.

*(Sơ đồ và tiết diện hệ thống thoát nước thải theo thuyết minh và bản vẽ trình duyệt).*

**Điều 2.** Công ty CP - Tổng Công ty Đầu tư phát triển khu công nghiệp Phúc Lộc có trách nhiệm: Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo quyết định phê duyệt này, gửi các cơ quan có liên quan để triển khai tổ chức thực hiện, quản lý theo quy định.

Giao Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Ninh Bình; các sở, ngành liên quan và Công ty CP - Tổng Công ty Đầu tư phát triển khu công nghiệp Phúc Lộc công bố công khai, rộng rãi đầy đủ nội dung quy hoạch đã phê duyệt cho các ngành, địa phương, đơn vị và nhân dân biết, đồng thời quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 05/01/2010 và Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của UBND tỉnh Ninh Bình.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Thủ trưởng các ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Ninh Bình; Giám đốc Công ty Phát triển hạ tầng khu công nghiệp và Tổng Giám đốc Công ty CP - Tổng Công ty Đầu tư phát triển khu công nghiệp Phúc Lộc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Qu*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Lưu VT, VP4, 3.
- vv.QĐQH42

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



*Nguyễn Ngọc Thạch*  
**Nguyễn Ngọc Thạch**