

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng 5 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng
Khu công nghiệp Khánh Phú**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ 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 về việc Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28/7/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ văn bản số 1499/TTg-KTN ngày 18/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phát triển các KCN tỉnh Ninh Bình;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 696/TTr-SXD ngày 31/3/2020 và văn bản số 932/SXD-QHKT ngày 29/4/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Khánh Phú, gồm những nội dung chính như sau:

I. Tên Đồ án Quy hoạch

Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Khánh Phú.

II. Phạm vi và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch

1. Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch

Phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch nằm trên địa bàn các xã Khánh Phú, Khánh Hòa thuộc huyện Yên Khánh và xã Ninh Phúc, phường Bích Đào thuộc thành phố Ninh Bình. Theo Quy hoạch phân khu đô thị mở rộng về phía Nam (khu 1-2) trong quy hoạch chung đô thị Ninh Bình, bao gồm các lô VIII-02, VIII-03, VIII-15, VIII-16, từ lô VIII-20 đến VIII-25 và một phần đất thuộc lô VIII-01, VIII-31. Phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đê sông Đáy;
- Phía Tây giáp đất công nghiệp;

- Phía Nam giáp đường Bái Đính - Kim Sơn;
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng.

2. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch

Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: 355,544 ha.

III. Tính chất khu quy hoạch

Là khu công nghiệp đa ngành thu hút các dự án phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, định hướng thu hút đầu tư của tỉnh, Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Ninh Bình đến năm 2020, định hướng đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 23/7/2014 và đảm bảo quy định tại Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của UBND tỉnh về danh mục các ngành nghề thu hút, hạn chế và không thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh.

IV. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

1. Quy hoạch sử dụng đất

1.1. Nội dung điều chỉnh chính

- Khu 1 (khu C - Cảng khô): Giữ nguyên tên các lô đất theo quy hoạch điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Khánh Phú được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2669/QĐ-UBND ngày 19/11/2007, bao gồm các lô đất từ C1 đến C7, CX, CX1. Diện tích các lô đất thay đổi do điều chỉnh mặt cắt các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Khu 2 (khu A và B) được điều chỉnh sắp xếp lại các lô đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của khu công nghiệp và điều chỉnh quy mô của các tuyến đường giao thông nội bộ:

+ Lô đất A1 bao gồm một phần diện tích của các lô đất có ký hiệu C3, C6, C7, C8 và KT1 theo quy hoạch cũ.

+ Lô A2 bao gồm phần diện tích còn lại của lô đất có ký hiệu C3 theo quy hoạch cũ.

+ Lô A3 bao gồm toàn bộ diện tích lô C4 của quy hoạch cũ và phần mở rộng do điều chỉnh quy mô tuyến đường giao thông nội bộ.

+ Lô A4 bao gồm toàn bộ diện tích lô C5 và khu TT của quy hoạch cũ và phần diện tích mở rộng do điều chỉnh quy mô mặt cắt của đường giao thông nội bộ.

+ Lô A5 bao gồm một phần diện tích còn lại của lô C6, C7 của quy hoạch cũ.

+ Lô B1 bao gồm diện tích các lô C9, C11 và một phần diện tích giao thông của quy hoạch cũ.

+ Lô B2 bao gồm diện tích các lô C10, C12 và các khu KT2, KT3 của quy hoạch cũ.

+ Lô B3 bố trí đất dịch vụ.

+ Bố trí xây dựng trạm trung gian 110kV tại lô A3.1 thuộc lô A3 theo điều chỉnh quy hoạch phân khu.

(Vị trí, diện tích cụ thể các lô đất điều chỉnh theo hồ sơ trình duyệt).

1.2. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp (đất nhà máy, dịch vụ)	282,0916	79,34
2	Đất dự trữ phát triển khu công nghiệp	0,5431	0,15
3	Đất cây xanh	34,1335	9,60
4	Đất mặt nước	11,2000	3,15
5	Đất giao thông	27,5758	7,76
Tổng cộng:		355,5440	100

- Đất công nghiệp (đất nhà máy, dịch vụ) bao gồm các lô đất bố trí tại các khu đất có ký hiệu C (bao gồm các lô C1 đến C6), khu A (bao gồm các lô đất có ký hiệu A1 (A1.1, A1.2), A2, A3 (A3.1 đến A3.11), A4 (A4.1 đến A4.6), A5 (A5.1 đến A5.9), B1 (B1.1 đến B1.5), B2 (B2.1 đến B2.12), B3 với tổng diện tích là 282,0916 ha. Tầng cao xây dựng công trình không quá 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%. Trong đó:

+ Khu nhà máy cấp nước sạch và trạm xử lý nước thải bố trí tại lô đất có ký hiệu A5.7 với diện tích 7,81 ha.

+ Khu xử lý chất thải rắn bố trí trong lô đất có ký hiệu B2.10 (diện tích lô đất là 2,26 ha).

- Khu đất dự trữ phát triển khu công nghiệp bố trí tại lô đất có ký hiệu C7 (diện tích 0,5431 ha), tầng cao xây dựng công trình không quá 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Bố trí trạm biến áp 110kV tại lô đất có ký hiệu A3.1 (diện tích 0,73 ha).

- Đất cây xanh, mặt nước bao gồm diện tích đất cây xanh, cây xanh cách ly, mương nước bao quanh khu công nghiệp. Trong đó tổng diện tích đất cây xanh, cây xanh cách ly là 34,1335 ha; diện tích mặt nước là 11,2 ha.

+ Khu đất dịch vụ (lô B3) xây dựng mật độ thấp, tăng cường cây xanh.

2. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất đai và thoát nước mưa

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất đai

- Cao độ trung bình khống chế (+2,25)m đến (+3,5)m.

- Thiết kế san nền hạn chế tối đa khối lượng đào và đắp nhưng vẫn đảm bảo độ dốc thoát nước chung cho toàn khu vực.

(Cao độ khống chế san nền cụ thể cho từng lô theo hồ sơ trình duyệt).

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Điều chỉnh tuyến mương nước điều hòa từ nút giao thông D10 đến D21: Điều chỉnh tuyến mương nước điều hòa chạy song song với đường giao thông từ

nút D10 đến D21, giảm khoảng cách từ mép mương tới mép đường giao thông từ (20-45)m xuống 10m.

- Điều chỉnh hướng tuyến của hệ thống thoát nước mưa do việc điều chỉnh lại ranh giới, vị trí các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Thoát nước cho khu công nghiệp được thiết kế theo phương án thoát nước riêng. Nước mưa của khu vực được thu bằng hệ thống thoát nước nằm trên vỉa hè, thoát ra mương nước xung quanh khu công nghiệp sau đó dẫn đến tiêu úng bố trí phía Bắc khu công nghiệp và bơm thoát ra sông Đáy.

(Sơ đồ và tiết diện hệ thống thoát nước mưa theo theo hồ sơ trình duyệt).

2.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

Điều chỉnh hệ thống đường giao thông nội bộ của khu công nghiệp do có sự thay đổi về vị trí, ranh giới của các nhà đầu tư và điều kiện thực tế của khu công nghiệp. Cụ thể:

-Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 1-1 từ D11 đến D13: Giữ nguyên vị trí và quy mô mặt cắt ngang theo quy hoạch cũ là $8+7,5+10+7,5+8=41\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 1*-1* từ D1 đến D11: Điều chỉnh tăng quy mô từ $8+7,5+10+7,5+8=41\text{m}$ thành $8+7,5+10+7,5+(10\div 15)=(43\div 48)\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 2-2 từ D7 đến D4*: $5+7,5+5=17,5\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 2*-2*: $9,94+7,5+5=22,44\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 3-3 từ D4 đến D21: Điều chỉnh quy mô từ $8+7,5+8=23,5\text{m}$ thành $5+7,5+5=17,5\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 4-4 từ D3* đến D7*: Điều chỉnh quy mô từ $7+7,5+8=22,5\text{m}$ thành $5+7,5+8=20,5\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 5-5 từ D2 đến D6: Điều chỉnh quy mô từ $8+11,25+8=27,25\text{m}$ thành $9,875+7,5+9,875=27,25\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 6-6 từ D6 đến D7: Điều chỉnh quy mô từ $8+7,5+8=23,5\text{m}$ thành $8+7,5+5=20,5\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 6*-6* từ D5 đến D6: Giữ nguyên vị trí và quy mô mặt cắt ngang theo quy hoạch cũ là $8+7,5+8=23,5\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 7-7 từ D13 đến đầu Trạm bơm Cống Kem và 7*-7* từ D10 đến D21: Điều chỉnh quy mô từ $8+7,5+10+7,5+8=41\text{m}$ thành $(2\div 5)+7,5+5=(14,5\div 17,5)\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 8-8 từ D14 đến D15 và 8*-8* từ D11-D17-D16-D15: Điều chỉnh quy mô từ $10+11,25+8=29,25\text{m}$ thành $5+7,5+2=14,5\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 9-9 từ D1-D2-D3-D4: Điều chỉnh quy mô từ $8+7,5+5=20,5\text{m}$ thành $10+11,25+8=27,25\text{m}$;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 9*-9* từ N8 đến N4: Điều chỉnh quy mô từ $8+7,5+5=20,5\text{m}$ thành $5+11,25+8=24,25\text{m}$;

- + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 10-10 từ N3 đến N6: Điều chỉnh quy mô từ $8+7,5+8=23,5\text{m}$ thành $8+11,25+8=27,25\text{m}$;
 - + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 11-11, 12-12: $8+7,5+8=23,5\text{m}$;
 - + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 13-13 từ N7 đến N8: Điều chỉnh quy mô từ $8+7,5+8=23,5\text{m}$ thành $8+11,25+8=27,25\text{m}$;
 - + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 14-14: $3+20+3=26\text{m}$;
 - + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 15-15: $2+7,5+2+7,5+2=21\text{m}$;
 - + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 16-16: $5+25+5=35\text{m}$;
 - + **Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 17-17: $2+30+2=34\text{m}$;**
 - + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 18-18: $5+7,5+2+7,5+2=24\text{m}$;
 - + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 19-19: $5+7,5+5=17,5\text{m}$;
 - + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 20-20 từ D13 đến D14: Điều chỉnh quy mô từ $8+11,25+10=29,25\text{m}$ thành $2+7,5+5=14,5\text{m}$;
 - + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 21-21: $5+25+5=35\text{m}$;
 - + Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 22-22: $5+11,25+5=21,25\text{m}$;
- (Sơ đồ và quy mô mặt cắt các tuyến đường theo hồ sơ trình duyệt).*

2.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Điều chỉnh hướng tuyến của hệ thống cấp nước do việc điều chỉnh lại ranh giới, vị trí các quyền đường giao thông nội bộ.

- Nguồn nước: Lấy từ nguồn nước của trạm cấp do Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Thành Nam xây dựng tại khu công nghiệp (nằm trong lô đất có ký hiệu A5.7).

- Sử dụng hệ thống đường ống có kích thước từ D110 đến D315 và trạm bơm trung chuyển nước sạch để phục vụ cấp nước cho các nhà máy trong cụm công nghiệp. Mạng lưới đường ống cấp nước trong cụm công nghiệp được thiết kế dạng mạch nhánh, các tuyến ống cấp nước được bố trí bên dưới vỉa hè đảm bảo cấp nước tới từng lô đất và các họng nước chữa cháy.

- Bố trí các trụ cứu hỏa tại những nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa là 150m. Bảo đảm khoảng cách tối thiểu giữa họng cứu hỏa và tường các công trình là 5m, khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường (trường hợp họng cứu hỏa bố trí ở bên đường) là 2,5m.

(Sơ đồ và tiết diện hệ thống cấp nước theo hồ sơ trình duyệt).

2.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Điều chỉnh hướng tuyến của hệ thống cấp điện đến các lô đất xây dựng nhà máy do việc điều chỉnh lại ranh giới, vị trí các quyền đường giao thông nội bộ trong khu công nghiệp.

- Nguồn điện: Nguồn điện lấy từ lộ 373 trạm biến áp 110kV Ninh Phúc phía Tây Nam khu công nghiệp nằm tại lô đất có ký hiệu A3.1.

- Mạng lưới cấp điện gồm các tuyến trung thế 22KV cấp cho các lô đất công nghiệp; tuyến 0,4KV cấp điện cho khu điều hành, xử lý rác, chiếu sáng đường giao thông,...

- Trạm biến áp: Xây dựng 01 trạm Biến áp 35/10kV thuộc lô A5 để cung cấp nguồn điện 10kV cho 06 trạm biến áp 10(22)/0,4kV có công suất các trạm từ 50kVA đến 180kVA, cấp điện cho các trạm bơm chuyển bậc nước thải, chiếu sáng đường giao thông,...

- Đối với cấp điện cho từng lô đất trong cụm công nghiệp do các doanh nghiệp tự đầu tư phù hợp với đặc điểm sản xuất riêng của doanh nghiệp.

(Sơ đồ mạng lưới điện theo hồ sơ trình duyệt).

2.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Điều chỉnh hướng tuyến của hệ thống thoát nước thải do việc điều chỉnh lại ranh giới, vị trí các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Trạm xử lý nước thải nằm trong lô đất có ký hiệu A5.7 do Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Thành Nam đầu tư xây dựng.

- Hệ thống thoát nước thải cho khu vực được thiết kế theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn (sử dụng đường ống D300 đến D600).

- Nước thải của các nhà máy trong khu công nghiệp được xử lý cục bộ tại cụm xử lý nước thải của mỗi nhà máy rồi thu về trạm xử lý nước thải chung tại Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Thành Nam, nước thải sau khi được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định được thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực. Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước có áp, tại các dự án công nghiệp sử dụng bơm nước thải bơm đẩy vào mạng lưới thoát nước về trạm xử lý. Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất thu về hệ thống thoát nước đặt dọc theo mạng lưới giao thông, sau đó thu gom vào hệ thống giếng tách rồi thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Chất thải rắn được phân loại và thu gom trực tiếp tại từng khu vực dự án thứ cấp, tỷ lệ thu gom đạt 100%. Các chất thải rắn vô cơ có thể tái sử dụng như thủy tinh, nilon, sắt thép,... sẽ được thu gom và tái sử dụng. Các chất thải rắn còn lại sẽ được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh theo quy định. Đối với chất thải rắn nguy hại được thu gom, xử lý theo quy trình riêng đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành.

Điều 2. Giao Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh chỉ đạo Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo quyết định phê duyệt này; chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Ninh Bình, UBND huyện Yên Khánh và các đơn vị liên quan tổ chức 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. Các nội dung điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Khánh Phú theo Quyết định này thay thế các nội dung có liên quan của Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Ninh Phúc, tỉnh Ninh Bình đã được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 94/QĐ-BXD ngày 14/01/2004.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 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, Chủ tịch UBND huyện Yên Khánh và Giám đốc Công ty Phát triển hạ tầng khu công nghiệp chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh.
- Lưu VT, VP4,2,3.
VV_VP4_QĐQH03

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

Nguyễn Ngọc Thạch