|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH NINH BÌNH | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| **BAN QUẢN LÝ CÁC KCN** | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: ..... /BQL-TTR | *Ninh Bình, ngày tháng năm 2023* |

**TỜ TRÌNH**

(Dự thảo)

**Về việc cho ý kiến thẩm định** **Điều chỉnh Quy hoạch phân khu**

**Khu công nghiệp Tam Điệp II, xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp**

Kính gửi: **Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 hợp nhất Luật Xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Nghị định 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật quy hoạch;

Căn cứ Nghị định 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Thủ tướng Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp & khu kinh tế; Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Thủ tướng Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp & khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 148/2006/NĐ-CP ngày 04/12/2006 của Chính phủ về quy hoạch, xây dựng, quản lý và bảo vệ Vành đai an toàn các kho đạn dược, vật liệu nổ, nhà máy sản xuất đạn dược, vật liệu nổ do Bộ Quốc phòng quản lý;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về Hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và quy hoạch nông thôn; Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 880/QĐ-TTg ngày 09/06/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc Quy hoạch tổng thể phát triển ngành công nghiệp Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Văn bản 1499/TTg-KTN ngày 18/8/2014 về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch các KCN Tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Quy hoạch Tỉnh Ninh Bình (Đang thực hiện), Quy hoạch chung Thành phố Tam Điệp và những lần phê duyệt điều chỉnh cục bộ;

Căn cứ Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 07/10/2019 của UBND Tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệpTam Điệp II tại xã Quang Sơn, TP Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Văn bản số 507/UBND-VP4 ngày 30/5/2023 của UBND Tỉnh Ninh Bình về việc điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tam Điệp II tại Thành phố Tam Điệp;

Căn cứ Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tam Điệp II, xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp.

Thực hiện nhiệm vụ Cơ quan tổ chức lập quy hoạch theo Quyết định số 679/QĐ-UBND, Ban Quản lý các KCN tỉnh Ninh Bình kính gửi Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp nội dung Hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tam Điệp II với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án**: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tam Điệp II, xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp

## 2. Lý do, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

Ngày 18/8/2014, Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản số 1499/TTg-KTN về việc điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch phát triển các KCN tỉnh Ninh Bình. Theo đó, Khu công nghiệp Tam Điệp II được xác định tại xã Quang Sơn, thị xã Tam Điệp với quy mô là 386ha. Khu công nghiệp Tam Điệp II có tiềm năng lợi thế vị trí gắn với nút giao Tam Điệp giao cắt giữa đường cao tốc Bắc – Nam và trục đường phát triển KTXH Đông-Tây của tỉnh. Tỉnh Ninh Bình xác định các Nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, đô thị - dịch vụ đồng bộ, hiện đại; các dự án công nghiệp điện tử, dự án phụ trợ cho sản xuất và lắp ráp điện tử, ô tô…là đối tượng ưu tiên thu hút đầu tư vào KCN Tam Điệp II.

Khu công nghiệp Tam Điệp II đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tại Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 07/10/2019, quy mô diện tích 363,35 ha, vị trí tại xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

Trong quá trình rà soát, triển khai các bước tiếp theo, phạm vi quy hoạch khu công nghiệp Tam Điệp II không đảm bảo khoảng cách an toàn Kho K894/Cục Quân khí/Tổng cục Kỹ thuật được quy định tại Nghị định số 148/2006/NĐ-CP ngày 04/12/2006 của Chính phủ về quy hoạch, xây dựng, quản lý và bảo vệ Vành đai an toàn các kho đạn dược, vật liệu nổ, nhà máy sản xuất đạn dược, vật liệu nổ do Bộ Quốc phòng quản lý (theo quy định vành đai an toàn Kho K894 là 1.500 m; hiện nay ranh giới quy hoạch khu công nghiệp vị trí gần nhất cách hàng rào Kho 25 m, cách bãi hủy đạn 700 m) và ảnh hưởng đến công trình quốc phòng của Quân đoàn 1. Để hoàn thiện công tác quy hoạch tạo cơ sở pháp lý phục vụ xúc tiến thu hút đầu tư phát triển kinh tế địa phương, ngày 27/9/2023, UBND tỉnh Ninh Bình đã phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tam Điệp II, xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp tại Quyết định số 679/QĐ-UBND.

Định hướng chung trong điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

- Khắc phục các vấn đề chung của các khu công nghiệp (KCN) kiểu cũ đang gặp phải, hướng tới KCN thế hệ mới: Phát triển KCN theo định hướng bền vững, hài hòa giữa công nghiệp, đô thị và dịch vụ, tạo liên kết, hợp tác, hình thành chuỗi giá trị giữa các doanh nghiệp trong và ngoài KKT. Hướng tới mô hình KCN có thương hiệu uy tín cao. Tham gia sâu vào chuỗi sản xuất toàn cầu với tầm nhìn chiến lược, có kết nối với doanh nghiệp nước ngoài. Gắn với công nghiệp hóa, đô thị hóa và chuyển đổi số: hạ tầng kinh tế tuần hoàn – hạ tầng số - hạ tầng dân sinh.

- Thiết kế với triết lý sinh thái, môi trường – phù hợp với giá trị cốt lõi của tỉnh Ninh Bình, coi trọng giá trị di sản địa phương trong phát triển.

- Ưu tiên các ngành nghề công nghệ cao: Công nghiệp ô tô, cơ khí công nghệ cao, điện tử:

- Công nghiệp sạch, ít ô nhiễm

- Gắn với các doanh nghiệp lớn.

**3. Nguyên tắc điều chỉnh ranh giới quy hoạch phân khu:**

Về phạm vi, ranh giới và diện tích điều chỉnh quy hoạch phân khu cần đảm bảo:

* Quy mô diện tích khu công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Công văn số 1499/TTg-KTN ngày 18/8/2014;
* Tuân thủ vành đai an toàn Kho K894 theo đúng quy định tại Nghị định số 148/2006/NĐ-CP – Điều 6: Bán kính an toàn của các kho đạn dược.

Như vậy, ranh giới điều chỉnh quy hoạch phân khu trên cơ sở mở rộng phân khu II về phía Tây Bắc đường cao tốc và nằm trong địa giới hành chính xã Quang Sơn (Theo văn bản 1499/TTg-KTN ngày 18/8/2014 về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch các KCN Tỉnh Ninh Bình, phụ lục 1). Cụ thể:

* Địa điểm: sau khi điều chỉnh có vị trí tại xã Quang Sơn – không thay đổi địa bàn.
* Quy mô diện tích: 386ha, không thay đổi quy mô diện tích so với Danh mục Quy hoạch phát triển các KCN tỉnh Ninh Bình theo văn bản số 1499/TTg-KTN ngày 18/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ. (Tăng 22,65ha so với ranh phê duyệt QHPK theo QĐ 1194/QĐ-UBND của UBND tỉnh Ninh Bình ngày 7/10/2019 có quy mô 363,35ha)
* Vị trí: điều chỉnh cục bộ một phần ranh giới KCN về phía Tây Bắc, trên cơ sở:

+Loại trừ phần diện tích nằm trong vành đai an toàn 1500m của Kho 894 theo Nghị định 148/2006/NĐ-CP. (Đã đảm bảo theo hồ sơ khảo sát địa hình, hồ sơ QHC thành phố Tam Điệp, hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất của Thành phố Tam Điệp).

+Cập nhật tiếp giáp lộ giới tuyến đường gom của đường cao tốc Bắc Nam và tuyến đường trục Đông – Tây của tỉnh Ninh Bình, TL478D.

+Mở ranh về phía Tây Bắc trên cơ sở phần đất chức năng khu công nghiệp đã được Quy hoạch chung thành phố Tam Điệp xác lập. Tổng diện tích 386ha.

+Đảm bảo không lấy đất rừng phòng hộ trên cơ sở bản đồ quy hoạch 3 loại rừng.

Nội dung điều chỉnh tổng thể đã có chủ trương cập nhật vào phương án Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050, Quy hoạch sử dụng đất thành phố Tam Điệp và Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Điệp tại văn bản số 507/UBND-VP4 ngày 30/5/2023 của UBND tỉnh Ninh Bình.

Trên cơ sở kết quả khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000, ranh giới lập quy hoạch phân khu được cụ thể hóa để đảm bảo cập nhật các dự án nút giao giao thông, đường gom cao tốc, hầm chui cao tốc, ranh giới rừng phòng hộ và đồng bộ với bản đồ quy hoạch sử dụng đất của thành phố Tam Điệp

## 4. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí:

- Khu công nghiệp Tam Điệp II thuộc địa phận xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình, khu vực có ranh giới xác định như sau:

+Phía Bắc giáp đường Đông – Tây và đường Đồng Giao;

+Phía Nam giáp đường cao tốc và đất nông nghiệp hiện trạng;

+Phía Đông giáp đường hiện trạng (nối từ đường Đông Tây qua hầm chui cao tốc, đường Đông Tây và Đường cao tốc);

+Phía Tây giáp đường theo quy hoạch chung và đất nông nghiệp hiện trạng.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô lập quy hoạch 386ha;

- Quy mô dân số lao động khoảng 19.300 lao động.

## 5. Tính chất:

- Là khu công nghiệp đa ngành, trong đó ưu tiên thu hút các dự án đầu tư có ngành nghề công nghệ cao, công nghiệp sạch và điện tử, phụ trợ cho sản xuất lắp ráp điện tử, ô tô;... không thu hút các dự án công nghiệp tiềm ẩn các nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

## 6. Các chỉ tiêu của đồ án quy hoạch:

- Các chỉ tiêu kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thành phố Tam Điệp và tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

## 7. Quy hoạch sử dụng đất:

- Khu công nghiệp Tam Điệp II, xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp có quy mô diện tích 386ha.

*Bảng tổng hợp sử dụng đất*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Thành phần sử dụng đất** | **Ký hiệu** | **Diện tích (ha)** | **Mật độ xây  dựng (%)** | **Tầng cao** | **Hệ số sử dụng đất** | **Tỷ lệ (%)** |
|  |
| **1** | **Đất công nghiệp - kho tàng** | **CN** | **262,71** |  |  |  | **68,06%** |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-01 | 17,30 | 60 | 5 | 3 | 4,48% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-02 | 7,47 | 60 | 5 | 3 | 1,94% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-03 | 7,47 | 60 | 5 | 3 | 1,94% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-04 | 19,22 | 60 | 5 | 3 | 4,98% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-05 | 30,54 | 60 | 5 | 3 | 7,91% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-06 | 14,39 | 60 | 5 | 3 | 3,73% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-07 | 14,39 | 60 | 5 | 3 | 3,73% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-08 | 14,43 | 60 | 5 | 3 | 3,74% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-09 | 13,88 | 60 | 5 | 3 | 3,60% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-10 | 12,36 | 60 | 5 | 3 | 3,20% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-11 | 14,43 | 60 | 5 | 3 | 3,74% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-12 | 14,41 | 60 | 5 | 3 | 3,73% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-13 | 14,41 | 60 | 5 | 3 | 3,73% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-14 | 17,60 | 60 | 5 | 3 | 4,56% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-15 | 3,15 | 60 | 5 | 3 | 0,82% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-16 | 16,28 | 60 | 5 | 3 | 4,22% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-17 | 16,23 | 60 | 5 | 3 | 4,20% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-18 | 11,15 | 60 | 5 | 3 | 2,89% |  |
|  | Đất công nghiệp - kho tàng | CN-19 | 3,60 | 60 | 5 | 3 | 0,93% |  |
| **2** | **Đất công trình quản lý điều hành, công cộng dịch vụ thương mại** | **CC** | **7,89** |  |  |  | **2,04%** |  |
| 2.1 | *Khu quản lý điều hành* |  | 3,93 |  |  |  | 1,02% |  |
|  | *Khu quản lý điều hành* | CC-1.1 | 0,88 | 40 | 5 | 2 | 0,23% |  |
|  | *Khu quản lý điều hành* | CC-1.2 | 3,05 | 40 | 5 | 2 | 0,79% |  |
| 2.2 | *Khu dịch vụ hỗn hợp* | CC-02 | 3,96 | 40 | 5 | 2 | 1,03% |  |
| **3** | **Đất cây xanh** | **CX** | **39,46** |  |  |  | **10,22%** |  |
| 3.1 | *Đất cây xanh tập trung* | CX | 26,26 |  |  |  | 6,80% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-01 | 0,48 | 5 | 1 | 0,05 | 0,12% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-02 | 1,18 | 5 | 1 | 0,05 | 0,31% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-03 | 1,41 | 5 | 1 | 0,05 | 0,37% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-04 | 1,41 | 5 | 1 | 0,05 | 0,37% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-05 | 0,23 | 5 | 1 | 0,05 | 0,06% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-06 | 2,29 | 5 | 1 | 0,05 | 0,59% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-07 | 2,32 | 5 | 1 | 0,05 | 0,60% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-08 | 0,23 | 5 | 1 | 0,05 | 0,06% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-09 | 0,44 | 5 | 1 | 0,05 | 0,11% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-10 | 0,44 | 5 | 1 | 0,05 | 0,11% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-11 | 1,20 | 5 | 1 | 0,05 | 0,31% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-12 | 1,20 | 5 | 1 | 0,05 | 0,31% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-13 | 0,79 | 5 | 1 | 0,05 | 0,20% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-14 | 0,73 | 5 | 1 | 0,05 | 0,19% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-15 | 0,40 | 5 | 1 | 0,05 | 0,10% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-16 | 2,05 | 5 | 1 | 0,05 | 0,53% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-17 | 3,30 | 5 | 1 | 0,05 | 0,85% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-18 | 0,77 | 5 | 1 | 0,05 | 0,20% |  |
|  | *Đất cây xanh tập trung* | CX-19 | 5,39 | 5 | 1 | 0,05 | 1,40% |  |
| 3.2 | *Đất cây xanh chuyên dụng* | CL | 13,20 |  |  |  | 3,42% |  |
|  | *Đất cây xanh chuyên dụng* | CL-01 | 1,25 | - | - | - | 0,32% |  |
|  | *Đất cây xanh chuyên dụng* | CL-02 | 1,00 | - | - | - | 0,26% |  |
|  | *Đất cây xanh chuyên dụng* | CL-03 | 3,12 | - | - | - | 0,81% |  |
|  | *Đất cây xanh chuyên dụng* | CL-04 | 0,80 | - | - | - | 0,21% |  |
|  | *Đất cây xanh chuyên dụng* | CL-05 | 1,88 | - | - | - | 0,49% |  |
|  | *Đất cây xanh chuyên dụng* | CL-06 | 0,60 | - | - | - | 0,16% |  |
|  | *Đất cây xanh chuyên dụng* | CL-07 | 1,08 | - | - | - | 0,28% |  |
|  | *Đất cây xanh chuyên dụng* | CL-08 | 3,47 | - | - | - | 0,90% |  |
| **4** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** | **HT** | **6,74** |  |  |  | **1,75%** |  |
| 4.1 | *Nhà máy nước, PCCC và cấp điện* | HT-01 | 4,38 | 40 | 2 | 0,8 | 1,13% |  |
| 4.2 | *Khu xử lý nước thải* | HT-02 | 2,36 | 40 | 2 | 0,8 | 0,61% |  |
| **5** | **Đất bãi đỗ xe** | **P** | **3,93** |  |  |  | **1,02%** |  |
|  | *Bãi đỗ xe* | P-01 | 0,90 | 5 | 1 | 0,05 | 0,23% |  |
|  | *Bãi đỗ xe* | P-02 | 1,43 | 5 | 1 | 0,05 | 0,37% |  |
|  | *Bãi đỗ xe* | P-03 | 0,70 | 5 | 1 | 0,05 | 0,18% |  |
|  | *Bãi đỗ xe* | P-04 | 0,90 | 5 | 1 | 0,05 | 0,23% |  |
| **6** | **Mặt nước** | **MN** | **3,62** |  |  |  | **0,94%** |  |
|  |  | MN-01 | 2,23 |  |  |  | 0,58% |  |
|  |  | MN-02 | 1,39 |  |  |  | 0,36% |  |
| **7** | ***Đường giao thông*** | **GT** | **61,65** |  |  |  | **15,97%** |  |
| **Tổng** | | | **386,00** |  |  |  | **100%** |  |

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

a) Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung, kế thừa, hoàn thiện và khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liền kề về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật sao cho khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng đáp ứng nhu cầu phát triển các khu chức năng đáp ứng nhu cầu phát triển;

- Đảm bảo tính tổng thể và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch thông nhất trong từng giai đoạn;

- Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng cũng như đảm bảo tình bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

* Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong Khu công nghiệp theo hình thức kiến trúc sinh thái, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch, hiện đại, hài hòa giữa các khu chức năng.
* Xây dựng các công trình điểm nhấn kiến trúc bao gồm khu trung tâm điều hành, dịch vụ, khu ký túc xá công nhân; Các nhà máy sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghiệp theo hình thức kiến trúc sinh thái, hiện đại phù hợp với các loại hình công nghiệp, công nghệ cao, đảm bảo tính thống nhất giữa hình khối, đường nét kiến trúc và màu sắc công trình tạo điểm nhấn cho khu vực mang được dấu ấn của di sản cố đô Hoa Lư.
* Tổ chức các không gian khu dịch vụ, thương mại, khu dành cho chuyên gia và người lao động kết hợp với tổ chức các trục đường cảnh quan, các không gian công viên cây xanh tập trung kết hợp với mặt nước tạo nên một môi trường sinh thái xanh, sạch, đẹp trong Khu công nghiệp.

*Khu vực nhà máy sản xuất:*

+ Có kiến trúc đơn giản, tối giản, tập trung vào tính chức năng và hiệu quả. Các hình khối, mặt tiền và mái nhà được sử dụng các dạng như hình hộp, hình trụ, lăng trụ, hình chữ nhật hoặc vuông.

+ Sử dụng các vật liệu xây dựng mới, bền, nhẹ và tiết kiệm năng lượng. Một số vật liệu đề xuất là thếp, bê tông, kính, nhôm và các vật liệu composite.

+ Có sự kết hợp hài hòa giữa không gian trong và ngoài công trình. Các cửa sổ, khe thoáng và mái che được bố trí hợp lý để tạo ra ánh sang tự nhiên, thông gió và cảnh quan cho không gian.

*Khu vực điều hành, quản lý:*

+ Có hình thức kiến trúc hiện đại, sang trọng, đại diện cho uy tín và thương hiệu của khu KCN Tam Điệp II, mục đích là tạo ra ấn tượng tốt đối với khách hàng, đối tác và người lao động.

+ Cần có hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị hiện đại đáp ứng nhu cầu của các hoạt động quản lý, giao dịch, họp báo, hội nghị và đào tạo.

+ Cần có hình thức kiến trúc hiện đại mang đậm hơi thở tiên tiến của khoa học kỹ thuật thời đại nhưng vẫn phải liên kết và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

+ Trang thiết bị và hạ tầng kỹ thuật hiện đại, liên tục cập nhật và đổi mới để đáp ứng nhu cầu nghiên cứu, sáng tạo, phát triển của người lao động.

*Khu vực dịch vụ:*

+ Không chỉ cần có hình thức kiến trúc hiện đại, trang trọng và các dịch vụ, trang thiết bị của khu vực cũng cần phải kết hợp khoa học kỹ thuật.

+ Đây là khu vực để tổ chức sự kiện, họp báo, các chương trình hội họp của cả khu vực cho nên có thể nói khu vực này là khu vực marketting về hình ảnh của KCN.

*Khu vực cây xanh cảnh quan:*

+ Là không gian trống của KCN, cần phủ xanh trên cả 3 bình diện đứng – trần – sàn đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, các hoạt động hòa mình với thiên nhiên, nâng cao chất lượng sông của người lao động tại khu vực.

+ Có thể kết hợp thêm nhiều tiện ích, dịch vụ để phục vụ nhu cầu của người lao động.

*Khu vực hạ tầng kỹ thuật:*

+ Đảm bảo chỉ tiêu, quy định hiện hành.

*Khu vực bãi đỗ xe:*

+ Kết hợp yếu tố cây xanh, thảm cỏ vào bãi đỗ xe để mô hình chung tăng thêm độ phủ xanh cho khu vực.

+ Tích hợp các công trình công nghệ nâng cao tiện ích như: trạm sạc xe điện, trạm rửa xe tự động…

## 7. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

### 7.1. Giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Mạng lưới giao thông Khu Công nghiệp Tam Điệp II được kết nối bằng hệ thống giao thông trục đường Đông Tây từ huyện Nho Quan đi Tp.Tam Điệp ở phía Đông Bắc của dự án.

- Phía Nam có tuyến đường Cao tốc Bắc Nam (Đoạn Ninh Bình - Thanh Hóa).

- Dự án có các điểm nút N22, N1 giao cùng mức kết nối với các tuyến đường đối ngoại ngoài ranh giới dự án (tuyến đường Đông Tây).

- Các điểm nút giao cùng mức: Nút NA nối với trục đường liên xã phía Tây dự án, Nút NB, NC nối với trụ đường liên xã phía Đông dự án.

b. Giao thông đối nội

- Mạng lưới đường thiết kế theo dạng ô bàn cờ với các trục chính, phụ phân cấp rõ ràng tạo thành một mạng lưới hoàn chỉnh, liên hoàn, liên kết được các phương thức vận tải, đảm bảo thông suốt, thuận lợi trong khu công nghiệp với các khu vực lân cận, đồng thời đảm bảo giao thông thuận tiện cho khu công nghiệp và khu dân cư hiện có trong khu công nghiệp kết nối thuận tiện với các khu vực xung quanh.

- Giao thông đối nội được chia ra các loại mặt cắt sau:

Mặt cắt 1-1: Bề rộng đường 60m (7+15+16+15+7)

+ Phần đường dành cho xe chạy: 2x15,0m;

+ Vỉa hè và dải trồng cây: 2x7,0m;

+ Dải phân cách: 16,0m.

Mặt cắt 2-2 và mặt cắt 5-5: Bề rộng 25m (7+15+3)

+ Phần đường dành cho xe chạy:15m;

+ Vỉa hè: 3-7m;

Mặt cắt 3-3: Bề rộng đường 42m (7+10,5+7+10,5+7)

+ Phần đường dành cho xe chạy: 2x10,5m;

+ Vỉa hè và dải trồng cây: 2x7,0m;

+ Dải phân cách: 7,0m.

Mặt cắt 4-4: Bề rộng đường 29m (7+15+3)

+ Phần đường dành cho xe chạy: 15,0m;

+ Vỉa hè và dải trồng cây: 2x7,0m;

Mặt cắt 6-6: Bề rộng đường 24,5 (7+10,5+7)

+ Phần đường dành cho xe chạy: 10,5m;

+ Vỉa hè và dải trồng cây: 2x7,0m;

Mặt cắt 7-7: Bề rộng đường 22,5 (5+10,5+7)

+ Phần đường dành cho xe chạy: 10,5m;

+ Vỉa hè và dải trồng cây: 1x5,0m; 1x7,0m

Mặt cắt 8-8: Bề rộng đường 18,5m (7+10,5+1)

+ Phần đường dành cho xe chạy: 10,5m;

### + Vỉa hè và dải trồng cây: 1x7,0m; 1x1,0m7.2. Chuẩn bị kỹ thuật

*a) Giải pháp thiết kế cao độ nền:*

- Tuân thủ định hướng quy hoạch cao độ trong Quy hoạch chung.

- Quy hoạch cao độ nền các khu vực phát triển trong khu vực nghiên cứu đảm bảo khớp nối với hiện trạng các tuyến đường đã hình thành, khớp nối về cao độ hoàn thiện với tuyến đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện đi qua khu vực thiết kế, đảm bảo nền xây dựng công trình cao hơn mặt đường, hướng dốc nền xây dựng về các trục tiêu chính.

- Các khu vực xây dựng công trình công cộng, nhà ở, tiến hành san lấp đạt cao độ nền phù hợp với cao độ mặt đường giao thông xung quanh lô đất, độ dốc san nền tối thiểu 0.4%.

- Khối lượng san nền

+ Khi đắp nền cần đầm nén phù hợp với tính chất cơ lý của đất nền để đảm bảo độ ổn định, tận dụng tối đa các lớp đất hữu cơ khi nạo vét để sử dụng trong khu vực cây xanh.

+ Phương pháp tính:

Khối lượng san nền theo công thức:

V=Htb \* F , trong đó:

V : Khối lượng đào đắp ô đất (m3)

Htb: Cao độ thi công trung bình (m)

F: Diện tích ô lưới (m2)

+ Nguồn đất san lấp tận dụng từ công tác san lấp cục bộ, các khu vực nền đào. Khối lượng tính toán san lấp sẽ được tính toán trong giai đoạn sau khi có thêm các dữ liệu về khảo sát địa chất khu vực xây dựng. Các dự án thực hiện khai thác các nguồn cát, đất đắp cần phải thỏa thuận với cơ quan quản lý và chính quyền sở tại.

*b) Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:*

- Tuân thủ định hướng quy hoạch thoát nước mưa trong Quy hoạch chung.

- Tận dụng khai thác tối đa các trục tiêu thoát nước tự nhiên như: sông, suối, kênh mương thủy lợi.

- Nước mưa sẽ được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa qua các hố thu ven đường và dẫn ra kênh thoát nước chạy giữa dự án

+ Cống thoát nước được sử dụng BTCT chịu lực, các tuyến cống được thiết kế theo chế độ tự chảy với độ dốc i ≥ 1/D (D - đường kính cống, mm).

+ Cao độ đặt cống được chọn trên cơ sở hệ thống cống thoát nước tự chảy.

+ Cống làm bằng ống BTCT có đường kính từ D600 đến D2000mm

+ Hố thu làm bằng BTCT.

Chỉ tiêu mạng lưới thoát nước mưa

- Vận tốc dòng chảy:

Vận tốc cho phép = 0,8 đến 4,0 m/s

Vận tốc thích hợp = 1,0 đến 1,8 m/s

- Đối với mạng lưới thoát nước mưa cho phép tính toán chảy đầy.

- Độ sâu chôn cống

- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,6m với cống chôn dưới lòng đường.

### 7.3. Cấp nước

*a) Nguồn cấp nước*:

- Theo định hướng Quy hoạch chung, khu vực nghiên cứu sử dụng nguồn nước được cấp từ hệ thống cấp nước sạch của thành phố trên tuyến đường trục Đông Tây nằm ở phía Bắc dự án. Trước mắt khi chưa có hệ thống cấp nước theo Quy hoạch chung, khu vực nghiên cứu sẽ được cấp nước trạm cấp nước tạm kết hợp với trạm bơm tăng áp đặt tại khu đất HTKT ở khu vực phía Tây Nam của dự án. Nguồn nước khai thác từ hồ núi Vá.

*b) Định hướng mạng lưới đường ống cấp nước*:

- Căn cứ vào mạng lưới cấp nước cấp I của đồ án trong Quy hoạch chung, thiết kế thêm các tuyến ống phân phối và dịch vụ mới giúp kết nối các khu vực đảm bảo cấp nước tới tất cả các đối tượng dùng nước trong khu vực nghiên cứu.

- Sử dụng mạng lưới kiểu hỗn hợp: Kết hợp mạng vòng và mạng cụt nhằm đảm bảo cho việc cấp nước được liên tục đầy đủ và giảm giá thành xây dựng.

- Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn ống tính từ mặt đất tới đỉnh ống với đoạn ống có đường kính ≥∅100 thì độ sâu đặt ống từ 1,0 ÷ 1,2m, đoạn ống có đường kính ≤∅100 thì độ sâu đặt ống từ 0,7 ÷ 1,0m.

- Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống ≥ Φ110mm. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá khống chế. Trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cặn và các van xả khí. Dưới các phụ kiện van, tê, cút của tuyến ống chính cần đặt các gối đỡ bê tông.

- Mạng lưới đường ống sử dụng ống HDPE sản xuất theo tiêu chuẩn ISO 4427-2:2007, áp suất PN>= 10bar. (Vật liệu ống này chỉ xác định sơ bộ, cụ thể sẽ được chủ đầu tư dự án cân đối và xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cho phù hợp với địa phương).

*c) Nguồn nước chữa cháy*:

- Nguồn cho cấp nước chữa cháy được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt và sản xuất.

- Nguồn kết hợp với cấp nước sinh hoạt: Chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hoả đến lấy nước tại các họng cứu hoả, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m. Họng cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống đường kính 110mm trở lên, đồng thời phải tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an. Họng cứu hoả được đặt nổi trên mép đường, dọc theo đường phố, ở các ngã ba, ngã tư. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các công trình là 5m. Khoảng cách giữa họng và mép ngoài của lòng đường tối đa 2,5m. Khoảng cách giữa các họng ≤150m.

- Bố trí các đội PCCC theo quy đinh.

- Bố trí các công trình PCCC trong khu vực.

### 7.4. Cấp điện

*a) Nguồn điện:*

- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm biến áp 110/22KV Tam Điệp II công suất dự kiến 2x63MVA

*b)* *Lưới điện trung thế 22kv:*

- Lưới trung thế 22KV xây dựng mới theo kết cấu mạch vòng, bình thường vận hành hở.

- Các khu vực trung tâm lưới trung thế cần được đầu tư ngầm hóa để đảm bảo mĩ quan, dần đồng bộ nâng áp về cấp điện áp tiêu chuẩn 22KV, bố trí đi ngầm sử dụng cáp ngầm trung thế, tiết diện từ 3x150 ÷ 3x240mm2 (kích thước cáp chỉ là dự kiến và sẽ được chính xác vào các giai đoạn thiết kế chi tiết).

- Các tuyến trung thế 22KV, 35KV hiện có không phù hợp với quy hoạch cần được đầu tư di chuyển đi theo các tuyến đường quy hoạch mới cho phù hợp.

*c) Trạm biến áp hạ thế:*

- Dự kiến xây dựng 05 trạm biến áp có công suất từ 75KVA-1000 KVA để phục vụ cho các lô đất dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và chiếu sáng. Trạm biến áp cho các nhà máy sản xuất được thực hiện theo thiết kế của các nhà máy và được thực hiện cùng với dự án xây dựng nhà máy.

- Các trạm biến áp hạ thế xây dựng mới sử dụng loại trạm Kios; trạm treo trên 02 cột bê tông ly tâm; trạm trên 01 cột, …hạn chế sử dụng trạm xây (trừ trường hợp bắt buộc) trạm đặt tại các khu vực trung tâm phụ tải, đảm bảo mỹ quan đô thị và đáp ứng các quy định về an toàn điện.

*d) Lưới điện hạ thế, chiếu sáng:*

- Lưới điện hạ thế 0,4KV kết cấu mạng hình tia, bố trí đi ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan.

- Lưới điện chiếu sáng trên các trục đường chính bố trí đi ngầm, sử dụng cáp ngầm hạ thế tiêu chuẩn, cột thép hình tròn công mạ nhúng kẽm, bóng đèn Led cao áp.

### 7.5. Định hướng mạng lưới thông tin – liên lạc:

*a) Truyền dẫn*

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngầm lắp đặt cáp viễn thông khu vực trên các tuyến đường quốc lộ chính theo lộ trình quy hoạch của điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội

*b) Mạng ngoại vi*

- Phát triển mạng ngoại vi của đồ án phải đồng bộ với quy hoạch chung của tỉnh.

- Các hào cáp cần được chuẩn hóa về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn.

- Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp có dầu chống ẩm đi trong hào cáp (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc quản lý và lắp đặt sau này.

c) *Mạng thông tin di động*

- Tiếp tục đầu tư thêm nhà trạm và cột ăng ten phát sóng (trạm BTS) nhằm đáp ứng với nhu cầu sử dụng ngày càng phát triển.

### 7.6. Thoát nước thải, quản lý CTR

**7.6.1 Thoát nước thải**

*a) Chỉ tiêu thiết kế:*

- Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước, tỷ lệ thu gom là 100% đối với cấp nước sinh hoạt và 80% cấp nước khu công nghiệp.

*b) Giải pháp thiết kế*

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Hệ thống thoát nước thải bao gồm:

- Các tuyến cống tròn thoát nước thải bằng nhựa HDPE.

- Trạm bơm chuyển bậc thoát nước thải.

- Trạm xử lý nước thải

- Công nghệ xử lý nước thải sẽ được quyết định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng nhưng nên chú ý chọn lựa công nghệ tiêu tốn ít năng lượng (điện), chiếm ít diện tích đất.

\* Giải pháp quy hoạch thoát nước thải

- Tuân thủ mạng lưới thoát nước thải chính theo quy hoạch chung.

- Nước thải phát sinh trong khu vực được thu gom bằng mạng lưới cống có đường kính D300-D500 mm chạy dọc các tuyến đường giao thông, rồi đưa về trạm xử lý nước thải tập trung dự kiến trong khu vực nghiên cứu.

- Hệ thống đường cống thoát nước có đường kính D300, 400, 500 mm bằng ống nhựa HDPE, độ dốc tối thiểu i = 1/D, bố trí dọc theo tuyến giao thông để thuận lợi cho việc quản lý và bảo dưỡng. Chiều sâu chôn cống tối thiểu trên vỉa hè là 0,5m tính tới đỉnh cống.

- Trên tuyến cống thoát nước thải bố trí hệ thống hố ga với khoảng cách tối đa ~30m/hố ga đảm bảo thuận lợi thu nước từ các đối tượng xả thải. Khoảng cách chính xác sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và trong thiết kế cơ sở.

- Hệ thống đường ống thoát nước là hệ thống tự chảy, được tính toán thủy lực dựa trên công thức Chezy.

\* Giải pháp xử lý nước thải

- Toàn bộ nước thải khu vực dự kiến được tập trung về trạm xử lý nước thải đặt tại khu vực phía Đông dự án, công suất khoảng 8.000m3/ngđ.

Nước thải xử lý đúng với các quy trình công nghệ tiên tiến, chất lượng nước sau khi xử lý phải đảm bảo quy chuẩn môi trường hiện hành trước khi xả ra ngoài.

**7.6.2. Vệ sinh môi trường:**

- Quy hoạch 1 khu tập kết rác thải công nghiệp trong khu công nghiệp đặt tại khu hạ tầng kĩ thuật. Toàn bộ chất thải rắn được thu gom về khu đất bãi tập kết rác thải của khu quy hoạch trước khi được vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố Tam Điệp để xử lý.

- Đối với chất thải rắn thông thường: được phân loại ngay tại nguồn và chia làm 2 loại: chất thải có thể dùng để tái chế, tái sử dụng; chất thải phải tiêu hủy hoặc chôn lấp. Phương tiện lưu chứa chất thải rắn thông thường là các thùng rác có kích thước khác nhau và được bố trí tại các nguồn phát thải. Chất thải rắn thông thường được thu gom hàng ngày và được vận chuyển đến khu xử lý CTR tập trung của thành phố Tam Điệp.

- Đối với chất thải rắn nguy hại: là chất thải có chứa hoặc dính các thành phần nguy hại. Chất thải rắn nguy hại sẽ được phân loại ngay tại nguồn phát sinh và được chứa trong các thùng riêng. Đặt các thùng tại nơi có khả năng phát thải chất thải nguy hại, sau đó được vận chuyển đi xử lý định kỳ theo quy định.

## 8. Giải pháp tái định cư, quy hoạch khu nhà cho chuyên gia, công nhân và người lao động trong khu công nghiệp:

- Bố trí tái định cư, khu nhà ở cho chuyên gia, công nhân và người lao động theo quy hoạch và chương trình chung của thành phố Tam Điệp. Khu vực quy hoạch đô thị - dịch vụ ưu tiên định hướng phát triển dọc trục đường Đông – Tây hỗ trợ phát triển kinh tế tuần hoàn của Khu công nghiệp Tam Điệp II.

Trên đây là nội dung Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tam Điệp II, xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp. Ban Quản lý các Khu công nghiệp kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, trình UBND tỉnh quyết định để làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Lưu: VT. | **BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP** |