

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU

KHU CÔNG NGHIỆP TAM ĐIỆP II, XÃ QUANG SƠN, THÀNH PHỐ TAM ĐIỆP

Địa điểm: Thuộc địa phận xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: ...../QĐ-UBND ngày ..... tháng ..... năm 2023  
của Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Bình)*

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU**

**KHU CÔNG NGHIỆP TAM ĐIỆP II, XÃ QUANG SƠN, TP. TAM ĐIỆP**

**Địa điểm: Thuộc địa phận xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: ...../QĐ-UBND ngày ..... tháng ..... năm 2023  
của Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Bình)*

**Điều 1. Phạm vi, Đối tượng áp dụng và quy mô khu vực lập quy hoạch**

**1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:**

1.1. Phạm vi: Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tam Điệp II, xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp đã được UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt tại Quyết định số: ..... /QĐ-UBND ngày .....tháng.....năm 2023.

1.2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức cá nhân nước ngoài có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình, khai thác, sản xuất, kinh doanh (gọi tắt là nhà đầu tư) trong phạm vi Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tam Điệp II, xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp theo các nội dung quy định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**2. Quy mô khu vực lập quy hoạch:**

- Quy mô lập quy hoạch 386ha;
- Quy mô dân số lao động khoảng 19.300 lao động.

**Điều 2. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất**

**1. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng**

*1.1. Vị trí, ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:*

- 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.
- Quy mô lập quy hoạch 386ha;

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

*1.2. Tính chất quy hoạch:*

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.

*1.3. Quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:*

*1.3.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất:*

*Bảng tổng hợp sử dụng đất toàn khu*

STT	Thành phần sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất công nghiệp - kho tàng</b>	<b>CN</b>	<b>265,27</b>				<b>68,72%</b>
<b>2</b>	<b>Đất công trình quản lý điều hành, công cộng dịch vụ thương mại</b>	<b>CC</b>	<b>7,20</b>				<b>1,87%</b>
2.1	<i>Khu quản lý điều hành</i>	CC-01	0,88	60	5	3	0,23%
2.2	<i>Khu dịch vụ</i>	CC-02	6,32				1,64%
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>36,52</b>				<b>9,46%</b>
3.1	<i>Đất cây xanh tập trung</i>	CX	23,76				6,16%
3.2	<i>Đất cây xanh chuyên dụng</i>	CL	12,76				3,31%
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HT</b>	<b>5,63</b>				<b>1,46%</b>
4.1	<i>Nhà máy nước, PCCC và cấp điện</i>	HT-01	4,38	40	2	0,8	1,13%
4.2	<i>Khu xử lý nước thải</i>	HT-02	1,25	40	2	0,8	0,32%
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>68,67</b>				<b>17,79%</b>
5.1	<i>Bãi đỗ xe - quảng trường</i>	P	3,68				0,95%
5.2	<i>Đường giao thông</i>	GT	64,99				16,84%
<b>6</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>MN</b>	<b>2,71</b>				<b>0,70%</b>
	<b>Tổng</b>		<b>386,00</b>				<b>100%</b>

*Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất:*

STT	Thành phần sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất công nghiệp - kho tàng</b>	<b>CN</b>	<b>265,27</b>				<b>68,72%</b>
	<i>Đất công nghiệp - kho tàng</i>	CN-01	17,30	60	5	3	4,48%
	<i>Đất công nghiệp - kho tàng</i>	CN-02	7,47	60	5	3	1,94%
	<i>Đất công nghiệp - kho tàng</i>	CN-03	7,47	60	5	3	1,94%
	<i>Đất công nghiệp - kho tàng</i>	CN-04	19,22	60	5	3	4,98%
	<i>Đất công nghiệp - kho tàng</i>	CN-05	30,54	60	5	3	7,91%
	<i>Đất công nghiệp - kho tàng</i>	CN-06	14,39	60	5	3	3,73%
	<i>Đất công nghiệp - kho tàng</i>	CN-07	14,39	60	5	3	3,73%
	<i>Đất công nghiệp - kho tàng</i>	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	5,16	60	5	3	1,34%
	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	4,15	60	5	3	1,08%
<b>2</b>	<b>Đất công trình quản lý điều hành, công cộng dịch vụ thương mại</b>	<b>CC</b>	<b>7,20</b>				<b>1,87%</b>
2.1	Khu quản lý điều hành	CC-01	0,88	60	5	3	0,23%
2.2	Khu dịch vụ	CC-02	6,32				1,64%
	Dịch vụ hỗn hợp	CC-2.1	2,36	60	5	3	0,61%
	Dịch vụ hỗn hợp	CC-2.2	3,96	60	5	3	1,03%
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>36,52</b>				<b>9,46%</b>
3.1	Đất cây xanh tập trung	CX	23,76				6,16%
	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	1,83	5	1	0,05	0,47%
	Đất cây xanh tập trung	CX-07	1,86	5	1	0,05	0,48%
	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	1,75	5	1	0,05	0,45%
	Đất cây xanh tập trung	CX-17	1,82	5	1	0,05	0,47%
	Đất cây xanh tập trung	CX-18	0,77	5	1	0,05	0,20%
	Đất cây xanh tập trung	CX-19	5,59	5	1	0,05	1,45%
3.2	Đất cây xanh chuyên dụng	CL	12,76				3,31%
	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	2,89	-	-	-	0,75%
	Đất cây xanh chuyên dụng	CL-04	0,59	-	-	-	0,15%
	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%
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HT</b>	<b>5,63</b>				<b>1,46%</b>
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	1,25	40	2	0,8	0,32%
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>68,67</b>				<b>17,79%</b>
5.1	Bãi đỗ xe - quảng trường	P	3,68				0,95%
	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	0,65	5	1	0,05	0,17%
5.2	Đường giao thông	GT	64,99				16,84%
<b>6</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>MN</b>	<b>2,71</b>				<b>0,70%</b>
	<b>Tổng</b>		<b>386,00</b>				<b>100%</b>

1.3.2. Xác định chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng với từng lô đất:

Tổng diện tích đất khu công nghiệp: 386,00ha, trong đó:

- Đất nhà máy, kho tàng công nghiệp:

+ Đất nhà máy, kho tàng có tổng diện tích 265,27ha chiếm 68,72% diện tích đất khu công nghiệp; mật độ xây dựng nhà xưởng chiếm 60%; tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất 3 lần.

+ Tỷ lệ đất cây xanh trong từng nhà máy, kho tàng:  $\geq 20\%$

+ Mật độ xây dựng thuần của lô đất nhà máy, kho tàng tối đa: 60%.

+ Chỉ giới xây dựng: Đối với công trình chính lùi tối thiểu :  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Khoảng cách đến hàng rào nhà xưởng liền kề khi thiết kế công trình phải bố trí đường cứu hỏa tối thiểu là: 3,5m theo quy định.

+ Các ô đất công nghiệp được quy định mật độ xây dựng tối đa 60%, tuy nhiên đây là mật độ áp dụng chung cho lô đất. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, tùy theo nhu cầu nhà đầu tư mà kích thước lô được chia với quy mô phù hợp và được điều chỉnh mật độ xây dựng sao cho vẫn đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành và được các cơ quan chức năng xác nhận.

+ Tầng cao tối đa quy định trong mỗi lô đất công nghiệp không quá 5 tầng, đối với những ngành nghề công nghiệp đặc thù và yêu cầu đặc biệt về các công trình hạ tầng như tháp quan sát, cột nước, ống khói ... nhà đầu tư có thể điều chỉnh tầng cao sau khi được sự chấp thuận của cơ quan chức năng.

+ Công trình thiết kế phải phù hợp với yêu cầu riêng của từng loại hình công nghiệp dựa trên dây truyền công nghệ và đặc điểm của từng xí nghiệp, đặc điểm công trình. Do vậy kiến trúc cần tạo một thể thống nhất, hài hoà.

+ Tường rào phía mặt đường giao thông nội bộ được xây dựng tường rào thông thoáng, thích hợp.

- *Đất công trình quản lý điều hành, công cộng dịch vụ thương mại:*

Đất công trình quản lý điều hành, công cộng dịch vụ thương mại có tổng diện tích 7,20ha chiếm 1,87% diện tích đất khu công nghiệp; mật độ xây dựng công trình 60%; tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng 3 lần.

+ Các công trình xây dựng cần phải được bố trí xây dựng thành một tổng thể không gian kiến trúc thống nhất, tạo bộ mặt cảnh quan cho khu công nghiệp. Đảm bảo về hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với tính chất chức năng của từng công trình và hài hoà trong không gian toàn khu.

+ Tường rào phía mặt đường giao thông nội bộ được xây dựng tường rào thông thoáng, thích hợp.

- *Đất cây xanh:* Bao gồm cây xanh tập trung và cây xanh cách ly, có tổng diện tích đất là 36,52ha chiếm 9,46 % diện tích khu công nghiệp.

+ Cây xanh tập trung được bố trí thành các dải cây xanh bao quanh các ô đất công nghiệp kho tàng, làm đẹp cảnh quan và điều hòa vi khí hậu cho khu vực quy hoạch.

+ Các dải cây xanh cách ly bố trí bao quanh ranh giới KCN với bên ngoài có chiều rộng  $\geq 10m$ .

+ Đất mặt nước: tạo cảnh quan và phục vụ công tác tiêu thoát nước.

+ Cây xanh trên các tuyến đường trong khu vực quy hoạch và cây xanh cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực.

+ Hệ thống cây xanh trong khu công nghiệp phải tuân thủ các yêu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ)

- *Đất mặt nước:* Có tổng diện tích 2,71ha chiếm 0,7%.

- *Đất giao thông:* tổng diện tích đất giao thông nội bộ trong khu công nghiệp là 64,99 ha chiếm 16,84 % diện tích đất khu công nghiệp.

- *Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:* có tổng diện tích là 5,63 ha chiếm 1,46% diện tích đất khu công nghiệp. Trong đó gồm công trình kỹ thuật: nhà máy cấp nước, trạm xử lý nước thải, hồ sự cố, điểm tập trung chất thải rắn, trạm biến áp; mật độ xây dựng công trình 40%; tầng cao tối đa 2 tầng.

+ Những quy định khác khi xây dựng các công trình kỹ thuật đầu mối cần đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật chuyên ngành và tiêu chuẩn môi trường theo quy định.

### 1.3.6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch bao gồm: Hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước bản... được xây dựng ngầm và nổi, chủ yếu đi dọc theo đường quy hoạch. Trên các tuyến đường chính, những tuyến đường có nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật cần nghiên cứu xây

dụng tuy-nen hoặc hào kỹ thuật để bố trí lắp đặt đường dây, đường ống kỹ thuật tuân thủ Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nếu có phát sinh, thay đổi, cần điều chỉnh so với quy hoạch được duyệt, các chủ đầu tư phải thỏa thuận lấy ý kiến của các cơ quan quản lý chấp thuận trước khi lập thủ tục đầu tư.

#### 1.3.6.1. Cao độ nền:

- 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%.

+ 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.

#### 1.3.6.2. Hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

##### a. Giao thông đối ngoại

- Mạng lưới giao thông Khu Công nghiệp Tam Điệp II được kết nối bằng hệ thống giao thông trực 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 trục 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 A-A: Bề rộng đường 60m (7+15+16+15+7)

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

- + Vĩa hè và dải trồng cây : 2x7,0m;
- + Dải phân cách : 16,0m.
- Mặt cắt B-B: Bề rộng đường 100m (7+15+3+50+3+15+7)
  - + Phần đường dành cho xe chạy : 2x15,0m;
  - + Vĩa hè và dải trồng cây : 2x7,0m; 2x3,0m;
  - + Dải phân cách : 50,0m.
- Mặt cắt C-C: Bề rộng đường 42m (7+10,5+7+10,5+7)
  - + Phần đường dành cho xe chạy : 2x10,5m;
  - + Vĩa hè và dải trồng cây : 2x7,0m;
  - + Dải phân cách : 7,0m.
- Mặt cắt 1-1: Bề rộng đường 29m (7+15+7)
  - + Phần đường dành cho xe chạy : 15,0m;
  - + Vĩa hè và dải trồng cây : 2x7,0m;
- Mặt cắt 2-2: Bề rộng đường 18,5m (7+10,5+1)
  - + Phần đường dành cho xe chạy : 10,5m;
  - + Vĩa hè và dải trồng cây : 1x7,0m; 1x1,0m
- Mặt cắt 3-3: Bề rộng đường 24,5 (7+10,5+7)
  - + Phần đường dành cho xe chạy : 10,5m;
  - + Vĩa hè và dải trồng cây : 2x7,0m;
- Mặt cắt 4-4: Bề rộng đường 22,5 (5+10,5+7)
  - + Phần đường dành cho xe chạy : 10,5m;
  - + Vĩa hè và dải trồng cây : 1x5,0m; 1x7,0m

#### 1.3.6.3. 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  $i \geq 1/D$  (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.

#### 1.3.6.4. Hệ thống 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  $\geq \varnothing 100$  thì độ sâu đặt ống từ 1,0 ÷ 1,2m, đoạn ống có đường kính  $\leq \varnothing 100$  thì độ sâu đặt ống từ 0,7 ÷ 1,0m.

- Xây dựng các hồ van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống  $\geq \Phi 110\text{mm}$ . Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế. Trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cạn 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 $\geq$  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).

#### 1.3.6.5. Cấp điện

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

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 mỹ 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 ÷ 3x240mm<sup>2</sup> (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.

1.3.6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: 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

### 1.3.6.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

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

- 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.

- 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 8.000m<sup>3</sup>/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.

### **Điều 3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:**

1. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

Chỉ giới đường đỏ (*CGĐĐ*): là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

Chỉ giới xây dựng (*CGXD*): là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà ở, các công trình trên lô đất.

Khoảng lùi (*KL*): là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

Cao độ không chế tim các tuyến đường quy hoạch được xác định:

+ Cao độ không chế tim đường là 2,40 m;

+ Độ dốc dọc tuyến phù hợp với cao độ nền quy hoạch các lô đất.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn hạ tầng kỹ thuật:

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm thực hiện phù hợp với quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật tuân thủ theo phương án quy hoạch được duyệt.

Đường ống cấp nước được bố trí chôn dưới lòng đường, vỉa hè, độ sâu chôn ống theo quy định. Các vị trí ống cấp nước đi dưới lòng đường phải có biện pháp kết cấu thích hợp để bảo vệ đường ống. Hồ van được bố trí tại các điểm nút để thuận tiện cho công tác vận hành và quản lý mạng lưới đường ống.

Các công trình thấp tầng: Được cấp nước tiếp đến công trình khi mạng nguồn nước bên ngoài đủ áp lực. Để đảm bảo an toàn cấp nước cần kết hợp xây bể nước ngầm để trữ nước trong các công trình.

#### **Điều 4. Các trục không gian chính, điểm nhấn khu vực**

##### **1. Không gian cửa ngõ khu công nghiệp:**

- Không gian cửa ngõ của khu công nghiệp hướng ra phía trục đường chính phía Bắc. Đây là cửa ngõ được chiêm ngưỡng cảm thụ nhiều nhất, dễ gây ấn tượng với khu công nghiệp, tạo nên cảnh sắc riêng cho cụm công nghiệp. điểm nhấn là cổng chào, công trình kiến trúc mang đậm nét văn hoá của cố đô Hoa Lư.

- Được phép xây dựng, sử dụng các công trình biểu tượng, tiểu cảnh trang trí nhưng phải đảm bảo các yêu cầu an toàn, mỹ quan đô thị và được cơ quan thẩm quyền chấp thuận.

##### **2. Trục đường chính:**

- Tại các trục đường trong KCN bố trí các công trình nhà máy có mặt tiền đẹp tạo cảnh quan cho cụm công nghiệp. Các nhà máy hướng mặt chính ra đường đảm bảo khoảng lùi theo quy định, được bố trí không gian cây xanh, lối vào tạo nên các điểm nhìn đẹp cho KCN.

- Đường giao thông chạy xung quanh khu đất đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy thuận lợi cho các xe ra vào.

- Dải cây xanh dọc các tuyến đường có tác dụng tạo trục nhấn chính cảnh quan cho khu vực, dải phân cách có thêm chức năng phụ như là một mảng xanh của khu công nghiệp hay là vành đai xanh nhằm trang trí cho các con đường: bao hàm các cây lớn, cây bụi, thảo mộc lâu năm hay cỏ trang trí.

##### **3. Kiểm soát phát triển không gian kiến trúc cảnh quan:**

###### **a) Quan điểm chung:**

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong KCN 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; Các nhà máy sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ theo hình thức kiến trúc sinh thái, hiện đại phù hợp với các loại hình công nghệ thông tin, 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.

- Tổ chức các không gian khu dịch vụ, thương mại, khu lưu trú cho cán bộ công nhân viên 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 KCN.

- Về tổng thể, KCN phát triển theo dạng thấp tầng, mật độ trung bình. Khi thiết kế, xây dựng công trình phải đảm bảo tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình... theo quy hoạch đã được phê duyệt. Hình thức kiến trúc sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình thiết kế chi tiết các hạng mục công trình, phù hợp với tính chất sử dụng, hài hòa với cảnh quan chung của khu vực. Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu thân thiện môi trường, sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng.

- Các công trình điểm nhấn được bố trí dọc theo các trục cảnh quan chính và các vị trí điểm nhấn như: công khu công nghiệp, các công trình điều hành, dịch vụ ở mặt ngoài cụm công nghiệp...

b) Đối với các công trình:

Khu vực nhà xưởng 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 thép, 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 sáng tự nhiên, thông gió và cảnh quan cho không gian.

- Áp dụng các loại hình công nghệ mới như mô phỏng và thực tế ảo, thiết kế 3D, in 3D, robot hàn và lắp ráp, cảm biến thông minh và hệ thống quản lý thông minh.

Khu vực trung tâm điều hành:

- Vị trí đặt tại phía Đông Bắc khu công nghiệp, vị trí đất đẹp liên hệ thuận tiện các khu chức năng khác và trên trục chính KCN.

- Có hình thức kiến trúc hiện đại, sang trọng, đại diện cho uy tín và thương hiệu của KCN, 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.

Khu vực dịch vụ, thương mại, lưu trú:

- 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 và nét di sản Hoa Lư.

- 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.

- 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 marketing về hình ảnh của khu công nghiệp Tam Điệp II.

- Tích hợp nhiều chức năng như trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng, cho thuê văn phòng, lưu trú,...

Khu vực cây xanh cảnh quan:

- Là không gian trống của khu vực, 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 sống của người lao động tại khu vực.

- Công viên tập trung của khu vực này có chức năng chính để phục vụ nhu cầu thể dục thể thao, nơi tụ họp của người lao động lưu trú của khu vực. Cần có khoảng sân đủ rộng, tích hợp hệ thống chiếu sáng tạo điểm nhấn.

- 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. Các trục giao thông chính Đông-Tây và Bắc-Nam đồng thời kết hợp với dải trục cây xanh mặt nước sinh thái vừa có chức năng điều hòa môi trường. là điểm nhấn cảnh quan và tăng cường năng lực tiêu thoát cho khu quy hoạch.

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,...

### **Điều 5. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường:**

- Phát triển khu công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá môi trường chiến lược.

- Có chính sách và chương trình cụ thể tuyên truyền, vận động, giáo dục ý thức cho người dân về bảo vệ môi trường và giữ gìn cảnh quan chung, có chính sách khuyến khích người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm bớt sử dụng các phương tiện giao thông cá nhân.

- Thành lập tổ thanh tra môi trường, theo dõi và xử lý các yếu tố tác động tiêu cực đến môi trường khi triển khai đồ án cũng như khi đồ án đi vào sử dụng.

- Thông tin về dự án cần được công bố tới dân cư trong khu vực và các cơ quan có liên quan đến hạ tầng kỹ thuật. có thể tổ chức tham vấn với dân cư khu vực và các cơ quan hữu quan.

## **Điều 6. Quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện**

### **1. Quy định về tính pháp lý:**

1.1. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý về xây dựng căn cứ theo đồ án Quy hoạch chung của thành phố và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

1.2. Mọi hành vi vi phạm các điều, khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

### **2. Kế hoạch tổ chức thực hiện:**

- Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Ninh Bình có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Tam Điệp và các cơ quan liên quan công bố công khai Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch để các đơn vị và nhân dân được biết để quản lý và thực hiện theo quy định.

- UBND thành phố Tam Điệp chịu trách nhiệm thực hiện các chế độ, chính sách về quản lý sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

### **2.2. Tổ chức thực hiện:**

- Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tam Điệp II, xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp và Quy định quản lý này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây:

- + UBND tỉnh Ninh Bình
- + Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình;
- + Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Ninh Bình;
- + UBND thành phố Tam Điệp;
- + Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**