

Số: 1187/QĐ-UBND

Xuân Hưng, ngày 30 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng
hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Vinh**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN HƯNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Thủy lợi ngày 19/6/2017; Luật Phòng, chống thiên tai ngày 19/6/2013; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024 của Quốc hội; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 10/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Nghị định số 67/2018/NĐ-CP ngày 14/5/2018 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thủy lợi; Nghị định số 40/2023/NĐ-CP ngày 27/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 67/2018/NĐ-CP ngày 14/5/2018 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thủy lợi; Nghị định số 08/2025/NĐ-CP ngày 09/01/2025 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi;

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; số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ ban hành về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực

quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 quy định chi tiết Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2021/TT-BXD ngày 20/12/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 18:2021/BXD về An toàn trong thi công xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 20/2025/TT-BNNMT ngày 19/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định chi tiết về phân quyền, phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực thủy lợi;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn QCVN 07:2023 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

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 Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 805/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 4125/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Vinh đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho cấp xã sau sắp xếp trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc thành lập Cụm công nghiệp Xuân Vinh, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 1920/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 2414/CAT-ANKT ngày 05/12/2025 của Công an tỉnh Ninh Bình về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng hạ tầng CCN Xuân Vinh, xã Xuân Hưng;

Căn cứ Văn bản số 7194/SNNMT-ĐĐ ngày 10/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tham gia ý kiến quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng Cụm công nghiệp Xuân Vinh, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Văn bản số 2866/SCT-CN ngày 10/12/2025 của Sở Công Thương về việc tham gia ý kiến về hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Xuân Vinh, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Văn bản số 7473/SXD-QHKT ngày 16/12/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến hồ sơ Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN Xuân Vinh, xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Văn bản số 47/UBND-KT ngày 20/1/2026 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng về việc hoàn thiện hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Vinh;

Căn cứ Văn bản số 606/UBND-KT ngày 22/6/2026 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng về việc ý kiến về hồ sơ Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Vinh;

Căn cứ Báo cáo số 72/BC-HĐTĐ ngày 09/7/2026 của Hội đồng thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Vinh về tổng hợp ý kiến của các thành viên hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN Xuân Vinh, xã Xuân Hưng;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Hoàng Quân tại Tờ trình số 02/TTr-HQ ngày 10/7/2026; Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 147/TTr-KT ngày 29/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Vinh với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Vinh.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Hoàng Quân.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Tư vấn kiến trúc và Đầu tư xây dựng.

4. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập Quy hoạch

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích khoảng 54,64 ha (Trong đó bao gồm: 54,10 ha đất xây dựng cụm công nghiệp; 0,54 ha đất kết nối giao thông) thuộc địa giới hành chính xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình. Vị trí giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp thôn Quốc Khánh (xóm 6 xã Xuân Vinh cũ);
- Phía Tây, phía Bắc giáp tuyến đường Xuân Tiến - Trại cá Thọ Nghiệp (tuyến nhánh TL 489C);
- Phía Nam giáp đường trục xã (TX2) và dân cư hiện hữu.

5. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa các quy hoạch, chương trình: Quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ, Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình, Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định; các chương trình, các kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội;

- Góp phần thay đổi cơ cấu ngành công nghiệp, thúc đẩy phát triển kinh tế nhanh và bền vững.

- Phát huy lợi thế của các ngành công nghiệp thế mạnh phù hợp với điều kiện của địa phương và phát triển các ngành công nghiệp mới tạo đột phá, góp phần phát triển kinh tế ổn định và cân bằng.

- Nâng cao chất lượng công tác thu hút đầu tư nước ngoài, liên kết phát triển kinh tế với các khu, cụm công nghiệp tập trung lớn, cảng, cửa khẩu.

- Phát triển mạnh các ngành công nghiệp sạch, tiên tiến, hướng về xuất khẩu dựa trên các lợi thế cạnh tranh về tài nguyên và lao động, tiếp cận công nghiệp công nghệ cao, thân thiện môi trường.

- Làm căn cứ pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch và các bước phát triển dự án tiếp theo.

6. Các chỉ tiêu của đồ án quy hoạch

- Các chỉ tiêu áp dụng cho Cụm công nghiệp Xuân Vinh được xác định trên cơ sở Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2023/BXD), và các tiêu chuẩn hiện hành cần có các đề xuất linh hoạt phù hợp với tình hình thực tiễn.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho bãi: $\geq 60\%$;

+ Đất công trình dịch vụ: $\geq 1\%$;

+ Đất cây xanh: $\geq 10\%$;

+ Đất giao thông: $\geq 10\%$.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Hệ thống cấp nước:

Khu nhà máy sản xuất: $40 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngđ}$;

Khu vực công trình dịch vụ: $2 \text{ l}/\text{m}^2 \text{ sàn}/\text{ngđ}$;

Khu hạ tầng kỹ thuật khác: $2 \text{ l}/\text{m}^2 \text{ sàn}/\text{ngđ}$;

Cây xanh công cộng: $3 \text{ l}/\text{m}^2/\text{ngđ}$;

Bãi đỗ xe: $0,5 \text{ l}/\text{m}^2/\text{ngđ}$.

Tưới nước rửa đường: $0,4 \text{ l}/\text{m}^2/\text{ngđ}$.

+ Cấp điện:

Khu công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho bãi: $350 \text{ KW}/\text{ha}$;

Khu công trình dịch vụ: $30 \text{ W}/\text{m}^2 \text{ sàn}$.

Khu hạ tầng kỹ thuật khác: $250 \text{ KW}/\text{ha}$.

Bãi đỗ xe: 1W/m².

Chiều sáng đường phố: 1W/m².

Chiều sáng cây xanh công cộng: 0,5W/m².

+ Thoát nước thải: nước thải xử lý bằng 100% nước cấp (không tính lượng nước tưới cây, rửa đường và nước chữa cháy).

7. Quy hoạch sử dụng đất

7.1. Cơ cấu sử dụng đất cho toàn khu quy hoạch

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch là 546.443,96 m².

Bảng cơ cấu sử dụng đất của toàn khu quy hoạch

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng cụm công nghiệp	541.000,00	100,00%
1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	350.310,91	64,75%
2	Đất công trình dịch vụ	26.406,53	4,88%
3	Đất cây xanh chuyên dụng	48.668,12	9,00%
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	9.781,86	1,81%
5	Đất bãi đỗ xe	9.124,74	1,69%
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	5.845,60	1,08%
7	Đất giao thông	89.554,67	16,55%
8	Sông, kênh	1.307,57	0,24%
II	Đất kết nối giao thông	5.443,96	
Tổng		546.443,96	

7.2. Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất

STT	Thành phần sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I	Đất xây dựng cụm công nghiệp		541.000,00	100%			
1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	CN	350.310,91	64,75%			
	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	CN-01	62.995,76	11,64%	5	70	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	CN-02	21.743,18	4,02%	5	70	3,5
	Đất công trình sản xuất	CN-03	3.728,38	0,69%	5	70	3,5

STT	Thành phần sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
	công nghiệp, TTCN, kho tàng						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	CN-04	34.361,88	6,35%	5	70	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	CN-05	101.019,00	18,67%	5	70	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	CN-06	43.900,00	8,11%	5	70	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	CN-07	65.373,60	12,08%	5	70	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	CN-08	17.189,11	3,18%	5	70	3,5
2	<i>Đất công trình dịch vụ</i>	<i>DV</i>	<i>26.406,53</i>	<i>4,88%</i>			
	Đất công trình dịch vụ	DV-01	21.919,00	4,05%	5	80	4,0
	Đất công trình dịch vụ	DV-02	2.573,96	0,48%	5	50	2,5
	Đất công trình dịch vụ	DV-03	1.913,57	0,35%	5	50	2,5
3	<i>Đất cây xanh chuyên dụng</i>	<i>CXCD</i>	<i>48.668,12</i>	<i>9,00%</i>			
	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD-01	4.430,80	0,82%	-	-	-
	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD-02	5.206,59	0,96%	-	-	-
	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD-03	27.016,30	4,99%	-	-	-
	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD-04	12.014,43	2,22%	-	-	-
4	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	<i>CXCC</i>	<i>9.781,86</i>	<i>1,81%</i>			
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC-01	8.013,47	1,48%	1	5	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC-02	754,17	0,14%	1	5	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC-03	362,18	0,07%	1	5	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC-04	121,12	0,02%	1	5	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC-05	231,75	0,04%	1	5	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC-06	299,17	0,06%	1	5	0,05
5	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>P</i>	<i>9.124,74</i>	<i>1,69%</i>			
	Đất bãi đỗ xe	P-01	1.940,02	0,36%	1	5	0,05
	Đất bãi đỗ xe	P-02	2.409,22	0,45%	1	5	0,05

STT	Thành phần sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
	Đất bãi đỗ xe	P-03	2.573,11	0,48%	1	5	0,05
	Đất bãi đỗ xe	P-04	1.450,13	0,27%	1	5	0,05
	Đất bãi đỗ xe	P-05	752,26	0,14%	1	5	0,05
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	5.845,60	1,08%	2	70	1,4
7	Đất giao thông	GT	89.554,67	16,55%			
8	Sông, kênh	MN	1.307,57	0,24%			
	Sông, kênh	MN-01	425,04	0,08%	-	-	-
	Sông, kênh	MN-02	882,53	0,16%	-	-	-
II	Đất kết nối giao thông		5.443,96				
	Tổng		546.443,96				

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Không gian kiến trúc cảnh quan cụm công nghiệp được hình thành bởi các khu chức năng chính bao gồm: Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng; Đất công trình dịch vụ (Công trình dịch vụ hỗ trợ); Đất công trình dịch vụ (Công trình hành chính); Đất cây xanh chuyên dụng; Đất cây xanh sử dụng công cộng; Đất hạ tầng kỹ thuật khác; Bãi đỗ xe; Đường giao thông và Sông, kênh.

- Hình thành không gian cụm công nghiệp nhiều cây xanh, mặt nước, tạo cảnh quan thoáng mát, hình thành môi trường làm việc và nghỉ ngơi tốt cho người lao động.

- Hình thành tuyến đường trục chính trong cụm công nghiệp kết nối với tuyến đường 489C là trục đường có mặt cắt lớn, cây xanh lớn ở khu vực cổng vào tạo bộ mặt, điểm nhấn cảnh quan cho toàn CCN.

- Các trục đường chính của cụm công nghiệp được bố trí vỉa hè rộng, xây dựng và phủ xanh vỉa hè tạo không gian đi bộ, nghỉ ngơi thoáng mát cho người lao động trong CCN, vừa tạo không gian bố trí đường ống hạ tầng đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp.

9. Giải pháp thiết kế đô thị

9.1. Chiều cao, cốt sàn và trần tầng 1

- Xác định chiều cao công trình trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực.

- Chiều cao công trình cụ thể như sau:

+ Nhà xưởng có tầng cao tối đa 5 tầng, cốt nền cao hơn vỉa hè tối thiểu 0,45 m, chiều cao tối đa 25 m.

+ Công trình dịch vụ có tầng cao tối đa 5 tầng, cốt nền cao hơn vỉa hè tối thiểu 0,45 m, chiều cao tối đa 25 m.

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật có tầng cao tối đa 2 tầng, cốt nền cao hơn vỉa hè tối thiểu 0,45 m, chiều cao tối đa 15,0 m.

+ Công trình phụ trợ (công trình chòi nghỉ, dịch vụ phụ trợ trong đất cây xanh công cộng) có tầng cao tối đa 1 tầng, cốt nền cao hơn vỉa hè tối thiểu 0,45 m, chiều cao tầng 1 tối đa 7,0 m.

- Do đặc thù của các công trình trong cụm công nghiệp, chiều cao đối với công trình nhà xưởng sản xuất, kho tàng sẽ phụ thuộc vào thiết kế cụ thể đối với nhà xưởng, dây chuyền để phù hợp với thực tế.

9.2. Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình

- Hình thức kiến trúc các công trình trong toàn khu vực cụm công nghiệp cần có sự hài hòa theo phong cách thống nhất, thể hiện được bản sắc riêng. Công trình điểm nhấn là nhà điều hành, dịch vụ thương mại cần có hình thức kiến trúc hiện đại tạo được nhịp điệu. Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao hài hòa về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rỗng.

- Màu sắc công trình: Sử dụng gam màu tươi mát, sáng, có cùng tông màu hài hoà trên bề mặt công trình và dây nhà thống nhất.

- Vật liệu sử dụng vật liệu địa phương: ngói, gạch, để phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng khu vực. Sử dụng vật liệu thoáng mát, dễ chịu về cảm giác, không sử dụng các mảng kính hay các mảng bê tông quá lớn.

- Tường rào bao quanh khu vực nhà xưởng và khu phụ trợ, khu hạ tầng kỹ thuật được sử dụng bởi các hàng rào mềm có thể kết hợp hàng rào cây xanh.

9.3. Hệ thống cây xanh

- Là không gian trống của khu vực, được phủ xanh cả 3 bình diện đứng, trần - sàn, hệ thống cây xanh được bố trí nhiều lớp kết hợp với các công trình dịch vụ, công cộng đáp ứng nhu cầu sử dụng của người lao động.

- Hệ thống cây xanh được bố trí theo hai hình thức tập trung và theo tuyến.

- Khu vực có thể bố trí xây dựng hồ cảnh quan, hồ điều hòa trong khu vực nhưng đảm bảo chỉ tiêu đất cây xanh toàn khu vực đạt tối thiểu 10% theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD, chi tiết sẽ được làm rõ ở bước tiếp theo.

- Không gian xanh được tăng cường bằng cách tổ chức các không gian sân vườn, thảm cỏ nhỏ xen kẽ giữa các nhà xưởng; tạo ra các khe thoáng, dẫn hướng và điều hoà khí hậu cho cụm công nghiệp, giúp không khí trở nên trong lành mát mẻ hơn.

10. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

10.1. Chuẩn bị kỹ thuật

10.1.1. San 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 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, cao độ san nền tối thiểu $\geq 2,0$ m;

- 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%.

10.1.2. Thoát nước mưa:

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

- Hướng thoát nước chính: nước mưa sẽ được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa bố trí trên các tuyến đường quy hoạch rồi đổ vào hệ thống sông Giá hiện trạng và kênh hoàn trả dẫn ra bên ngoài 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 D1800 mm

+ Hồ thu làm bằng BTCT.

10.2. Giao thông

- Hệ thống đường giao thông đối ngoại: Phía Tây và Phía Bắc khu vực tiếp giáp với tuyến đường Xuân Tiến - Trại cá Thọ Nghiệp (tuyến nhánh TL 489C) có lộ giới 42 m.

- Hệ thống đường giao thông đối nội:

+ Mặt cắt 1-1: Bề rộng đường 26 m (6+14+6);

+ Mặt cắt 2-2: Bề rộng 19,5 m (6+7,5+6);

+ Mặt cắt 3-3: Bề rộng đường 20,5 m (5+10,5+5);

+ Mặt cắt 4-4: Bề rộng đường 21,5 m (6+10,5+5);

+ Mặt cắt 5-5: Bề rộng đường 15,5 m (10,5+5);

- Kết cấu các tuyến đường cơ bản sử dụng bê tông nhựa ($E_{tc} \geq 120$ MPa) theo tiêu chuẩn, vỉa hè lát gạch Block.

- Đường giao thông được thiết kế mới đảm bảo: Độ dốc ngang đường: $i=2,0\%$; Độ dốc vỉa hè: $i=1,5\%$; Chiều cao bó vỉa: 0,15-0,2 m; Đắp nền đường giao thông đạt hệ số đàn nén $K=0,95-0,98$.

10.3. Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nhu cầu sử dụng điện toàn khu vực: 15.968,24 kVA.

- Nguồn cấp điện: Khu vực nghiên cứu thiết kế được cấp điện từ lưới điện quốc gia thông qua trạm 110KV Xuân Trường có công suất hiện trạng 25+40MVA - 110/35/22kV. Sau 2025, nâng công suất lên 2x40MVA.

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp nổi kết hợp cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết.

- Trạm biến áp: Bố trí 04 trạm biến áp cấp điện áp 22kV, công suất 160KVA đến 1500kVA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho các công trình. Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300-500 m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép.

- Hệ thống chiếu sáng: Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng đèn đường thiết kế đi ngầm trên hè. Đối với các tuyến đường trong khu quy hoạch ≥ 14 m bố trí chiếu sáng hai bên, các tuyến đường còn lại bố trí chiếu sáng một bên.

10.4. Cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước toàn khu: 3.401,04 m³/ngày đêm.

- Nguồn cấp: Nhà máy nước sạch TT. Xuân Trường với công suất 12.000 m³/ngày đêm và dự phòng nguồn nước sạch từ Nhà máy nước Giao Thủy với công suất 12.000 m³/ngày để đảm bảo nguồn cung cấp nước sạch.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng nhánh. Mạng lưới cấp nước gồm có mạng lưới cấp nước truyền dẫn, mạng lưới cấp nước phân phối chính và mạng lưới cấp nước phân phối khu vực.

- Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D110-D355 mm. Mạng lưới cấp nước chính được cấp nước từ mạng lưới cấp nước truyền dẫn qua các điểm đầu nối.

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn kết hợp với cấp nước sinh hoạt, chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng cứu hỏa, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10 m. Họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống đường kính 110 mm trở lên, đồng thời phải tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an. Họng cứu hỏa 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 5 m. Khoảng cách giữa họng và mép ngoài của lòng đường tối đa 2,5 m. Khoảng cách giữa các họng ≤ 120 m.

10.5. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

10.5.1. Thoát nước thải.

- Nhu cầu thoát nước thải: nước thải xử lý bằng 100% nước cấp (không tính lượng nước tưới cây, rửa đường và nước chữa cháy). Tổng lưu lượng nước thải của khu vực là: 1.938,48 m³/ngđ.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu công nghiệp. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5 m, tối đa ~ 6 m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn, điếm đi qua cầu đặt trạm bơm chuyển tiếp.

- Hệ thống đường cống thoát nước đường kính D300-D400 bằng nhựa tổng hợp, độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 2000 m³/ngđ tại khu vực phía Bắc cụm công nghiệp. Công suất trạm xử lý sẽ được cụ thể trong các bước tiếp theo của dự án, tùy vào nhu cầu xử lý nước thải của các nhà máy, khu dịch vụ trong cụm công nghiệp.

- Nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý trong các khu xử lý nước thải tập trung của dự án đạt yêu cầu về vệ sinh môi trường và các yêu cầu theo quy định sẽ được xả vào hệ thống thoát nước trong khu vực cụ thể là được xả ra kênh Mã 2.

10.5.2. Quản lý chất thải rắn

- Dự báo tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: 16,23 tấn/ngđ.

- 100% tổng lượng chất thải rắn công nghiệp thông thường tại các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và làng nghề phát sinh được thu gom, tái sử dụng, tái chế và xử lý đảm bảo yêu cầu bảo vệ môi trường.

- Bố trí các điểm tập kết, thu gom CTR, đảm bảo vị trí thuận tiện giao thông và hoạt động chuyên chở không gây ảnh hưởng tới chất lượng môi trường và mỹ quan.

- Đối với điểm trung chuyển chất thải rắn, chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp sẽ yêu cầu các nhà đầu tư thứ cấp bố trí trong khu vực dự án và sẽ ký hợp đồng với Công ty có chức năng vận chuyển và xử lý theo quy định.

10.6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

Tổng nhu cầu thông tin liên lạc: 922 thuê bao.

- Theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định xác định khu vực nghiên cứu thiết kế được cung cấp thông tin liên lạc từ tổng đài vệ tinh khu vực. Nguồn cấp từ Host Xuân Hưng đến trạm vệ tinh gần nhất.

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

- Cấp trong khu vực quy hoạch được bố trí đi nổi cùng hệ thống đường điện.
- 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.
- Tiếp tục đầu tư thêm nhà trạm và cột ăng ten phát sóng (trạm BTS) với băng thông hướng tới 5G bán kính phục vụ mỗi trạm 5G trung bình 400-500 m nhằm đáp ứng với nhu cầu sử dụng ngày càng phát triển.

11. Giải pháp bảo vệ môi trường

Việc đánh giá tác động môi trường được tiến hành ngay từ khi triển khai lập quy hoạch đến khi tổ chức thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Đánh giá tác động môi trường là xác định được tất cả các yếu tố gây ảnh hưởng xấu đến môi trường như: Môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, môi trường cảnh quan và môi trường kinh tế xã hội...vv. Biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nhằm đạt tới môi trường sống bền vững. Các biện pháp bảo vệ gồm:

+ Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

+ Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức làm rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

+ Bảo vệ đất: Đảm bảo nước mưa ở trong khu quy hoạch đặc biệt ở các khu vực có hóa chất không chảy ra đất xung quanh làm hỏng đất.

+ Biện pháp xử lý chất thải: Rác thải rắn của khu vực sẽ được thu gom vào các thùng rác và công-ten-nơ kín dung tích 0,4-1,0 m³, được thu gom hàng ngày, đảm bảo vệ sinh môi trường chung cho khu vực.

Trong quá trình hoạt động của dự án phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với các trọng tâm, trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay các nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường. Thường xuyên tuyên truyền, xây dựng nội quy, quy chế nhằm nâng cao ý thức của nhân dân trong việc bảo vệ môi trường.

12. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- *Hạng mục ưu tiên đầu tư:* Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: San nền, xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, xây dựng các tuyến đường giao thông nội bộ...; xây dựng khu vực công trình hành chính, công trình hạ tầng kỹ thuật.

- *Tiến độ thực hiện:* Dự kiến khởi công dự án Quý II/2027 và đi vào hoạt động sau 24 tháng kể từ ngày khởi công dự án.

- *Khái toán kinh phí đầu tư, nguồn vốn*

+ Dự toán kinh phí đầu tư khoảng: 683.000.000.000 đồng (làm tròn).

(*Bằng chữ: sáu trăm tám mươi ba tỷ đồng*).

+ Nguồn vốn: Nguồn vốn của nhà đầu tư và các nguồn vốn hợp pháp khác.

13. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Phòng Kinh tế xã chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Hoàng Quân và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt; chịu trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế xã, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Hoàng Quân và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Thường trực HĐND xã;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Trang TTĐT xã;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Trường Khánh