

Số: /QĐ-UBND Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu xây dựng
Cụm công nghiệp Ninh Vân**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 08 năm 2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2025 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 218/QĐ-TTg ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 668/QĐ-TTg ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1481/TTr-SXD ngày 16 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Cụm công nghiệp Ninh Vân, với nội dung sau:

I. TÊN QUY HOẠCH

Quy hoạch phân khu xây dựng Cụm công nghiệp Ninh Vân.

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH

1. Phạm vi và ranh giới: Phạm vi nghiên cứu thuộc xã Ninh Vân, thành phố Hoa Lư và xã Khánh Thượng, huyện Yên Mô, được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đất sản xuất kinh doanh hiện trạng xã Khánh Thượng, huyện Yên Mô;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp hiện trạng xã Ninh Vân, thành phố Hoa Lư và đất an ninh;
- Phía Nam giáp đường QL1A và đường cao tốc Bắc Nam;
- Phía Bắc giáp sông Hệ Dưỡng, đất dân cư và nông nghiệp hiện trạng xã Ninh Vân, thành phố Hoa Lư.

2. Quy mô

Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 75 ha.

(Ranh giới và quy mô lập quy hoạch được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng, đảm bảo phù hợp với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 668/QĐ-TTg ngày 26 tháng 3 năm 2025, Quy hoạch tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 218/QĐ-TTg ngày 04 tháng 3 năm 2024).

III. TÍNH CHẤT QUY HOẠCH

Là cụm công nghiệp đồng bộ, hiện đại theo định hướng Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; phù hợp với quy hoạch chung đô thị Ninh Bình; theo hướng thu hút các dự án công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch, thân thiện với môi trường, ưu tiên thu hút các dự án thuộc lĩnh vực sản xuất, dịch vụ, công nghiệp hỗ trợ cho ngành sản xuất lắp ráp ô tô, cơ khí chế tạo, công nghiệp điện tử, bán dẫn... *(tính chất quy hoạch được xác định cụ thể theo đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).*

IV. CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH ÁP DỤNG

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của phân khu đã được phê duyệt trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình, tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định hiện hành về cụm công nghiệp. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch, phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

V. CÁC YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CẦN NGHIÊN CỨU

1. Nguyên tắc chung

- Tuân thủ theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040 và Quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, đảm bảo định hướng phát triển chung;

- Nội dung nghiên cứu lập đồ án phân khu đảm bảo thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ.

2. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

a) Yêu cầu về vị trí, mối liên hệ vùng: Xác định vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch, thể hiện mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các khu vực khác trong đô thị.

b) Phân tích, đánh giá hiện trạng

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

- Sự phù hợp với các quy hoạch có liên quan: Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040 và các quy hoạch khác có liên quan.

c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất: Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Xác định các phân khu trong khu vực quy hoạch; xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có). Đảm bảo quy hoạch sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, đúng quy chuẩn quy phạm hiện hành về đất đai và xây dựng.

- Đảm bảo phù hợp với định hướng tại quy hoạch đô thị nhằm khai thác tối đa hiệu quả giá trị quỹ đất xây dựng.

đ) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

- Đề xuất các mô hình khu sản xuất, nhà máy phù hợp với tính chất của khu vực quy hoạch. Các tuyến giao thông chính, phụ và các khu chức năng phù hợp cho từng giai đoạn; hoàn chỉnh về không gian, mặt bằng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực hiện trạng, bao gồm các nội dung sau:

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định lưu vực thoát nước mưa, từ đó đưa ra giải pháp thoát nước phù hợp và khớp nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Quy hoạch hệ thống giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các tuyến đường; quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo khớp nối đồng bộ với khu vực lân cận.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu và nguồn cấp nước; xác định giải pháp cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước, điểm đầu nối cấp nước cho khu vực. Xác định vị trí các hống cấp nước cứu hỏa.

- Quy hoạch hệ thống cấp điện: Xác định chỉ tiêu về cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện năng, xác định nguồn điện vị trí, quy mô các trạm biến áp; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và chất thải rắn; mạng lưới thoát nước thải được xây dựng riêng (nước mưa riêng); vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động trong khu quy hoạch.

g) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng cụm công nghiệp;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

h) Đề xuất chương trình, dự án ưu tiên: Xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

i) Xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

VI. THÀNH PHẦN HỒ SƠ

Danh mục, quy cách các sơ đồ, bản đồ chính căn cứ theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định 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, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch

TT	Tên bản vẽ/văn bản	Tỷ lệ
I	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	Thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan	1/2.000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/2.000

TT	Tên bản vẽ/văn bản	Tỷ lệ
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến (cấp đường phân khu vực)	1/2.000
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác: - Chuẩn bị kỹ thuật - Cấp nước - Năng lượng và chiếu sáng - Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn - Hạ tầng viễn thông thụ động - Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1/2.000
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000
9	Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch	1/2.000
II	Phần văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp và phụ lục	
2	Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án	
3	Quy định quản lý theo đồ án	
4	USB lưu trữ toàn bộ nội dung đồ án	

VII. DỰ TOÁN KINH PHÍ

1. Dự toán kinh phí lập quy hoạch: 1.447.195.000 đồng (*Một tỷ, bốn trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

Trong đó:

- Chi phí khảo sát lập Nhiệm vụ quy hoạch phân khu (*đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 100/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025*): 82.758.000 đồng.

- Chi phí lập đồ án quy hoạch: 954.430.000 đồng.

- Chi phí khảo sát địa hình: 397.872.000 đồng.

- Chi phí lựa chọn nhà thầu và các chi phí khác: 12.135.000 đồng.

2. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh năm 2025 (*kinh phí thực hiện các nhiệm vụ quy hoạch đã bố trí trong dự toán ngân sách nhà nước năm 2025 tại Quyết định số 889/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh*).

VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình.
- Chủ đầu tư: Sở Công Thương tỉnh Ninh Bình.
- Cơ quan lập quy hoạch: Đơn vị tư vấn đảm bảo năng lực theo quy định.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 09 tháng, kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt *(không bao gồm thời gian chủ đầu tư, các cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt hoặc các lý do bất khả kháng)*.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai tổ chức lập quy hoạch theo Nhiệm vụ được duyệt, đảm bảo đúng quy định.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Công Thương, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Yên Mô và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP,
các PCVP và các VP: 2,3,5;
- Lưu: VT, VP4.

Nt_VP4_04.02.qđk

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

Nguyễn Cao Sơn