

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG PHÙ VÂN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 592 /UBND-KTHTĐT

Phù Vân, ngày 14 tháng 4 năm 2026

Về việc chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch
tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy đạt
GMP sản xuất thực phẩm chức năng và
thuốc tại Cụm công nghiệp Kim Bình,
thành phố Phù Lý

(Nay là phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình)

Kính gửi: Công ty cổ phần dược phẩm DTP

UBND phường Phù Vân nhận được Tờ trình số 14/TTr-QH ngày 01/4/2026 của Công ty cổ phần dược phẩm DTP về việc chấp thuận điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng Nhà máy đạt GMP sản xuất thực phẩm chức năng và thuốc;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH 14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi bổ sung một số điều của luật Xây dựng; Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng số: 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 Ban hành QCVN07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình Hạ tầng kỹ thuật; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hà Nam (cũ): số 678/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 về Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 mở rộng Cụm công nghiệp Kim Bình, thành phố Phù Lý; số 815/QĐ-UBND ngày 23/4/2020 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 mở rộng Cụm công nghiệp Kim Bình, thành phố Phù Lý; số 1213/QĐ-UBND ngày 04/9/2025 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Phù Vân, thành phố Phù Lý; số 1175/QĐ-UBND ngày 10/6/2025 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy GMP sản xuất thực phẩm chức năng và thuốc;



Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 634439 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 23/6/2021;

Căn cứ Văn bản số 165/SXD-QHKT ngày 26/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam (cũ) về việc chấp thuận điều chỉnh Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án Nhà máy GMP sản xuất thực phẩm chức năng và thuốc tại Cụm công nghiệp Kim Bình, thành phố Phủ Lý;

Căn cứ Văn bản số 1363/SXD-QHKT ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình về việc tham gia ý kiến về Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Nhà máy đạt chuẩn GMP sản xuất thực phẩm chức năng và thuốc;

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 13/4/2026 về việc lấy ý kiến cấp ủy, chính quyền địa phương và cộng đồng dân cư (*Kèm theo phiếu lấy ý kiến*); Thông báo số 33/TB-DTP ngày 29/9/2025 về việc niêm yết công khai; Biên bản kết thúc ngày 20/10/2025 về việc lấy ý kiến công khai cộng đồng dân cư về điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Nhà máy đạt chuẩn GMP sản xuất thực phẩm chức năng và thuốc;

Căn cứ Hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Nhà máy đạt chuẩn GMP sản xuất thực phẩm chức năng và thuốc do Công ty cổ phần kiến trúc và xây dựng ATEX Việt Nam lập;

Ủy ban nhân dân phường Phù Vân chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Nhà máy đạt chuẩn GMP sản xuất thực phẩm chức năng và thuốc tại Cụm công nghiệp Kim Bình, phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình, với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Nhà máy đạt chuẩn GMP sản xuất thực phẩm chức năng và thuốc.

- Địa điểm: Cụm công nghiệp Kim Bình, phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình.

2. Cơ quan thực hiện lập quy hoạch: Công ty cổ phần dược phẩm DTP.

3. Lý do điều chỉnh:

- Căn cứ theo Văn bản số 1175/QĐ-UBND ngày 10/6/2025 của UBND tỉnh Hà Nam (cũ) về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy đạt chuẩn GMP sản xuất thực phẩm chức năng và thuốc tại xã Kim Bình, thành phố Phủ Lý;

- Sắp xếp, quy hoạch, tổ chức lại các hạng mục công trình, không gian kiến trúc cho phù hợp với dây truyền công nghệ dự kiến đầu tư; Cải tạo, nâng cấp, điều chỉnh một số hạng mục công trình cho phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy hoạch (*Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Mở rộng Cụm công nghiệp Kim Bình và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Phù Vân*).

3. Phạm vi, quy mô nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch:

3.1. Quy mô: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 22.393,0 m² (2,23ha).

3.2. Phạm vi nghiên cứu : Thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 3 thuộc Cụm công nghiệp Kim Bình, phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình, có vị trí cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;

- Phía Nam: Giáp đất công nghiệp (Nhà máy sản xuất của Công ty TNHH Việt Long Việt Nam);

- Phía Đông: Giáp đường giao thông;

- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

4. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất điều chỉnh

STT	Loại đất	Theo Văn bản số 165/SXD-QHKT ngày 26/01/2021		Điều chỉnh		Tăng (+), giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng công trình	8.825,7	39,4	11.421,7	51,0	2.596,0
2	Đất sân phơi có mái che	1.210,0	5,4	0	0	-1.210,0
3	Đất cây xanh, mặt nước	4.978,0	22,2	4.789,9	21,4	-188,1
4	Đất hạ tầng kỹ thuật			544,5	2,4	544,5
5	Đất đường giao thông nội bộ	7.379,3	33,0	5.636,9	25,2	-1.742,4
	Tổng cộng	22.393,0	100,0	22.393,0	100,0	0,0

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kiến trúc công trình:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Các chức năng chính của khu: Đất xây dựng công trình, đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe và cây xanh;

+ Đất xây dựng công trình: Tầng cao từ 01 ÷ 05 tầng; Chỉ giới xây dựng lùi 10m (đối với cạnh Phía Bắc, phía Nam, phía Đông), lùi 6,0m (đối với cạnh phía Tây) so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới thửa đất;

+ Đất cây xanh (CX): Khu cây xanh, vườn hoa bố trí bao quanh khu vực để tạo cảnh quan chung;

+ Đất bãi đỗ xe: Bố trí 02 nhà để xe để phục vụ nhu cầu đỗ xe của cán bộ công nhân viên của nhà máy.

- Kiến trúc công trình:

+ Các nhà xưởng: Tầng cao tối đa 05 tầng; Cao độ nền tầng 1 (cốt +0.00) cao hơn cốt sân 0,5m; Chiều cao công trình so với cốt +0.00 là 32,0m.

+ Nhà điều hành: Cải tạo chính trang, tuân thủ theo Giấy phép xây dựng số 582/GPXD-SXD ngày 31/3/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

5.1. Quy hoạch san nền: Cao độ san nền theo cao độ hiện trạng của dự án, cao độ san nền trung bình +3,30.

5.2. Quy hoạch giao thông :

- Giao thông đối ngoại:

Tuyến đường trục Cụm công nghiệp Kim Bình: Có mặt cắt 30,5m: 3,0m hè + 10,5m lòng đường + 3,5m DPC + 10,5m lòng đường + 3,0m hè.

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt từ 5,0 ÷ 10,0 m (lòng đường).

5.2. Quy hoạch thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải đi riêng biệt.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước từ Tây sang Đông và từ Nam lên Bắc, thoát ra mương nước hiện trạng (*Phía Đông khu đất*).

+ Mạng lưới thoát nước mưa gồm cống D400, D600 kết hợp ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng từ 30m ÷ 40m trên tuyến liên tục, bố trí hố ga tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống...

+ Độ dốc dọc cống (rãnh): Độ dốc rãnh tối thiểu $i = 0,25\%$.

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Hướng thoát nước thải: Nước thải của các tòa nhà được thu gom về khu xử lý (*Phía Tây Bắc khu đất*). Nước thải trong dự án được xử lý qua bể xử lý nước thải của dự án (*đạt tiêu chuẩn cột A – QCVN 14-MT:2025/BTNMT*) sau đó được thoát ra mương nước hiện trạng (*Phía Đông Nam khu đất*).

+ Hệ thống cống thoát nước thải thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo độ dốc tối thiểu $i=1/D$.

+ Hệ thống ống thoát nước thải đi ngầm dưới các tuyến đường nội bộ, sử dụng ống 160 ÷ D300.

+ Hố ga bố trí đảm bảo đúng kỹ thuật theo QCVN 07-2:2016/BXD.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước lấy theo hiện trạng dự án của Cụm công nghiệp để cấp nước vào bể nước sinh hoạt, nước cứu hỏa trong khu dự án.

- Hệ thống ống cấp nước từ bể nước đến các tòa nhà sử dụng ống HDPE đi ngầm, tại các vị trí qua đường phải dùng ống lồng thép có đường kính phù hợp.

- Cấp nước PCCC: Nước cấp đến các trụ cứu hỏa từ bể chứa nước trong khuôn viên dự án qua máy bơm áp lực; Đường ống cấp nước chữa cháy bằng ống thép D110; Bố trí 06 trụ cứu hỏa trong khuôn viên dự án.

5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Được lấy từ TBA hiện trạng dự án (*Phía Đông Nam khu đất*).

- Cấp hạ thế: Đi ngầm trong khuôn viên dự án đến tủ điện tổng (*Lắp đặt tại các khu nhà*); Cấp điện hạ thế đến các công trình, cấp điện chiếu sáng được đi ngầm.

5.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn đầu: Đầu với mạng viễn thông hiện có trên tuyến đường trục của Cụm công nghiệp.

- Hệ thống cáp, thông tin liên lạc, hộp nối được lắp đặt đồng bộ.

5.6. Quản lý chất thải rắn : Rác thải được thu gom, xử lý theo quy định, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Trên cơ sở điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Nhà máy đạt GMP sản xuất thực phẩm chức năng và thuốc được chấp thuận tại Cụm công nghiệp Kim Bình; UBND phường Phù Vân đề nghị các đơn vị có liên quan triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành./. *vt*

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng Ninh Bình;
- Chủ tịch UBND phường (để b/c);
- Lưu: VT, KTHTĐT.

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



Ngô Thừa Ân
Ngô Thừa Ân

