

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



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI

Địa điểm: Xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình

NAM ĐỊNH 2026

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

CỤM CÔNG NGHIỆP KIM THÁI

Địa điểm: Xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình

(Kèm theo Quyết định số: 1570/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân xã Vụ Bản về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình)


UBND XÃ VỤ BẢN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
NGUYỄN ANH ĐỨC


PHÒNG KINH TẾ
KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Nguyễn Ngọc Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG THIÊN MINH


GIÁM ĐỐC
HOÀNG MẠNH CƯỜNG

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái,
xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình

PHẦN I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Đối tượng áp dụng, trách nhiệm thực hiện

- Việc quản lý đầu tư xây dựng phải căn cứ vào quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Việc đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật... phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- Quy định áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước; Tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động đầu tư xây dựng và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trong Cụm công nghiệp Kim Thái.
- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi khác với quy định này phải báo cáo cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 2: Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới

Vị trí và ranh giới Cụm công nghiệp Kim Thái: Thuộc địa phận xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình.

- + Phía Bắc: Tiếp giáp với xóm Mới và khu đất nông nghiệp xã Vụ Bản;
- + Phía Tây: Tiếp giáp khu dân cư xóm Pheo Tiên và đất nông nghiệp xã Vụ Bản;
- + Phía Đông: Tiếp giáp với đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái (cũ) đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành (cũ);
- + Phía Nam: Tiếp giáp khu đất nông nghiệp xã Liên Minh và khu đất nông nghiệp xã Vụ Bản.

2. Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

* Quy mô xây dựng: Tổng diện tích Cụm công nghiệp Kim Thái là **69ha**

Điều 3: Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

1. Quy định về sử dụng đất

Khu vực nghiên cứu đồ án Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Kim Thái tỷ lệ 1/500 có vị trí tại xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình được phân bổ quỹ đất theo các chức năng như sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất Cụm công nghiệp Kim Thái

STT	Loại	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng diện tích	690.000	100,00	
1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	478.176	69,30	
2	Đất công trình dịch vụ	9.588	1,39	
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	17.023	2,47	
4	Đất cây xanh	70.002	10,14	
5	Mặt nước	17.511	2,54	
6	Đất giao thông	97.700	14,16	

Tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng đối với từng khu chức năng được quy định trong bảng trên. Đối với quy mô diện tích sản công trình sẽ được thống kê chính xác trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

a) Nguyên tắc chung tổ chức không gian

- Tuân thủ các quy hoạch đã duyệt của khu vực và đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực với khu hiện hữu và khu dân cư lân cận.

- Phù hợp chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn khu vực, hài hòa về không gian kiến trúc – cảnh quan; Đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận một cách đồng bộ và bền vững.

- Hình thành không gian khu công nghiệp nhiều cây xanh, tạo cảnh quan thoáng mát, trong lành cho người lao động đảm bảo môi trường bền vững.

- Hình thành trục giao thông chính theo hướng Đông - Tây thành trục xương sống của Cụm công nghiệp, kết nối trực tiếp với đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái (cũ) đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành (cũ) và Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng.

b) Về tổ chức không gian

- Phân vùng tổng thể khu đất lập quy hoạch chi tiết gồm nhiều khu chức năng khác nhau

- Khu cây xanh gồm các khu cây xanh cảnh quan, phân chia khu vực, cây

xanh cách ly gồm:

+ Khu cây xanh cảnh quan lõi giữa Cụm công nghiệp, các khu cây xanh cách ly với đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác;

+ Khu cây xanh đường giao thông, cây xanh trục chính và đường liên khu khác;

+ Cây xanh trong các nhà máy xí nghiệp;

+ Dải cây xanh cách ly đảm bảo khoảng cách yêu cầu với các khu dân cư và khu vực xung quanh.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tổng thể như sau:

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: $\leq 70\%$. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 5 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần: $\leq 60\%$.

+ Hệ số sử dụng đất bình quân: 3,5 lần

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng công trình dịch vụ: Đối với lô đất có diện tích $> 3.000\text{m}^2$ đến $\leq 10.000\text{m}^2$ có chiều cao không vượt quá 34m mật độ xây dựng $\leq 60\%$; Đối với những lô đất có diện tích $\leq 3.000\text{m}^2$ mật độ xây dựng $\leq 80\%$.

+ Hệ số sử dụng đất bình quân: Đối với mật độ xây dựng $\leq 60\%$, hệ số sử dụng đất 3,5 lần; Đối với mật độ xây dựng $\leq 80\%$, hệ số sử dụng đất 6 lần.

+ Tầng cao tối đa: Từ 6 tầng đến 8 tầng (được thể hiện rõ tại bản vẽ QH-02 và QH-03).

c) Về kiến trúc cảnh quan

- Hình dáng các công trình mang tính chất định hướng, phương án thiết kế các công trình sẽ được nghiên cứu theo loại hình công nghiệp được đầu tư và phù hợp với các yêu cầu giải pháp kỹ thuật của công trình, tuân thủ quy hoạch được duyệt, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

- Tầng cao công trình tuân thủ theo quy hoạch đã được xác định trong bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng, ô đất quy hoạch và vị trí cụ thể, tầng cao công trình được quy định tầng cao cụ thể đảm bảo kiến trúc cảnh quan cũng như tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các công trình được xác định diện tích xây dựng trong đồ án có tầng cao với từng ô đất quy hoạch cụ thể, chiều cao công trình tùy theo từng khu vực quy hoạch và phù hợp với công năng sử dụng.

- Quá trình triển khai, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ các cơ quan thẩm quyền để được thỏa thuận về chiều cao tính không công trình (nếu có), an toàn phòng cháy chữa cháy, đánh giá tác động môi trường, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật... theo quy định.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định

theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, phù hợp chiều cao công trình và chiều rộng lộ giới;

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Hệ thống cây xanh khuyến khích tổ chức thành các khu cây xanh tập trung, mảng lớn, hoặc các cụm, nhóm, bố trí theo từng không gian, loại hình sản xuất.

- Cổng ra vào, biển hiệu phải được thiết kế hài hòa, phù hợp với mặt đứng công trình và hình thức kiến trúc, thống nhất về mối tương quan kích thước (chiều cao, chiều rộng), sử dụng màu sắc, ánh sáng, phù hợp với không gian xung quanh.

d) Các khu vực trọng tâm, tuyến, điểm nhấn, tầm nhìn quan trọng và phân vùng thiết kế

- Trong tổng thể không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan toàn khu quy hoạch, các công trình kiến trúc có tính định hướng không gian khu vực được xác định như các công trình có chức năng tạo điểm nhấn kiến trúc. Các công trình phía mặt giáp đường xã Liên Minh đi xã Kim Thái (cũ) đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành (cũ) và đường N-3 cần được tích hợp tạo khối tích lớn nhằm tạo điểm nhấn về không gian, hình thái kiến trúc.

- Các vị trí điểm nhấn khác là cổng chính, trục đường chính khu đất, tạo tầm nhìn và quan sát rộng mở.

Điều 4: Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Tuân thủ các quy hoạch liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Nghiên cứu đầy đủ hệ thống giao thông đầu nối với đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái (cũ) đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành (cũ) và hệ thống giao thông Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng, các công trình đầu mối, đầu nối với các khu vực xung quanh, kết nối thuận lợi song hạn chế tối đa ảnh hưởng tới khả năng thông xe và an toàn của các phương tiện lưu thông.

Mạng lưới đường được thiết kế để việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước...) thuận lợi và kinh phí đầu tư xây dựng thấp nhất.

1. Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Mạng lưới đường giao thông: Xây dựng các tuyến đường giao thông, theo đúng tiêu chuẩn quy định với việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác trên tuyến (cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc...), tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

- Cấm xây dựng hoặc bố trí các công trình khác lấn chiếm hành lang dành cho việc xây dựng hệ thống đường giao thông theo quy hoạch.

b) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ, các tuyến đường giao thông và các công trình xây dựng phải tuân thủ đúng Chỉ giới đường đỏ được duyệt.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch phù hợp quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ trình UBND xã Vụ Bản thẩm định và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới để triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo đúng quy định.

2. Chuẩn bị kỹ thuật

c) San nền

- Hướng dốc chính của khu đất, cao độ san nền từng ô đất xây dựng công trình phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, phù hợp với cao độ khống chế tim đường quy hoạch xung quanh ô đất.

- Cao độ san nền toàn ranh giới khu vực quy hoạch là $H_{min} = +1.5m$, $H_{max} = +1.8m$.

- Hướng dốc nền phải đảm bảo yêu cầu thoát nước tự chảy, Độ dốc nền $i \geq 0,002$.

d) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa phải xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Trên hệ thống thoát nước phải bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra ... theo đúng tiêu chuẩn thiết kế thoát nước hiện hành.

- Trong dự án, dọc các trục giao thông chính bố trí hệ thống công thoát nước mưa, hướng thoát chính là ra kênh **C9** và kênh **T7D**.

3. Cấp nước

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước trong phạm vi khu đất đảm bảo khớp nối với mạng lưới cấp nước của khu vực hiện hữu.

- Hệ thống cấp nước được xây dựng phải đảm bảo cung cấp nước an toàn và ổn định,

- Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

- Quá trình lập dự án đầu tư phải có ý kiến thỏa thuận về nguồn cấp và đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước xung quanh của cơ quan quản lý chuyên ngành.

4. Cấp điện

- Hệ thống cấp điện được xây dựng để cấp điện cho các phụ tải trong khu đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Hệ thống cấp điện cấp cho các công trình trong khu vực được xây dựng đi cột nổi.

- Hệ thống cấp điện được xây dựng phải đảm bảo cung cấp điện ổn định và an toàn.

- Tại các nhà máy, xí nghiệp sẽ có các trạm hạ áp 35(22)/0,4kV, công suất các trạm này sẽ phụ thuộc vào phụ tải điện của từng nhà máy, xí nghiệp.

Các trạm biến áp hạ thế của Cụm công nghiệp được đấu nối với đường dây trên không 35 kV qua các bộ cầu dao phụ tải (cầu chì) lắp đặt trên cột điểm đấu điện.

Các trạm biến áp lần lượt cấp điện cho Trung tâm điều hành, hạ tầng kỹ thuật và chiếu sáng sẽ được xây lắp ngay từ đầu để phục vụ chung và kết hợp cấp điện cho các tủ chiếu sáng đường giao thông.

- Mạng lưới chiếu sáng đường, nút giao thông, chiếu sáng cây xanh cảnh quan, chiếu sáng công trình phải đảm bảo yêu cầu mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Mạng lưới thoát nước thải được xây dựng riêng với hệ thống thoát nước mưa theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Nước thải từ các công trình được thu gom triệt để thoát về các trạm xử lý nước thải của khu quy hoạch, nước thải sau khi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo đạt QCVN 40:2011/BTNMT cột A trước khi xả ra nguồn.

- Trên hệ thống thoát nước phải bố trí các công trình kỹ thuật như: Giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra đảm bảo đúng quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

b) Vệ sinh môi trường

- Tại các khu vực xí nghiệp nhà máy, khu dịch vụ công cộng phải bố trí thu gom rác thải, phân loại rác hợp lý; sau đó thu gom vào ô đất hạ tầng theo quy hoạch rồi được đem xử lý theo quy định của đơn vị quản lý vận hành Cụm công nghiệp Kim Thái.

6. Đánh giá môi trường chiến lược

Chủ đầu tư phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư tiếp theo theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Phải áp dụng các giải pháp giảm thiểu tác động đến dân cư, cảnh quan, không khí, tiếng ồn trong quá trình xây dựng, quản lý, khai thác các công trình xây dựng trong khu vực.

PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

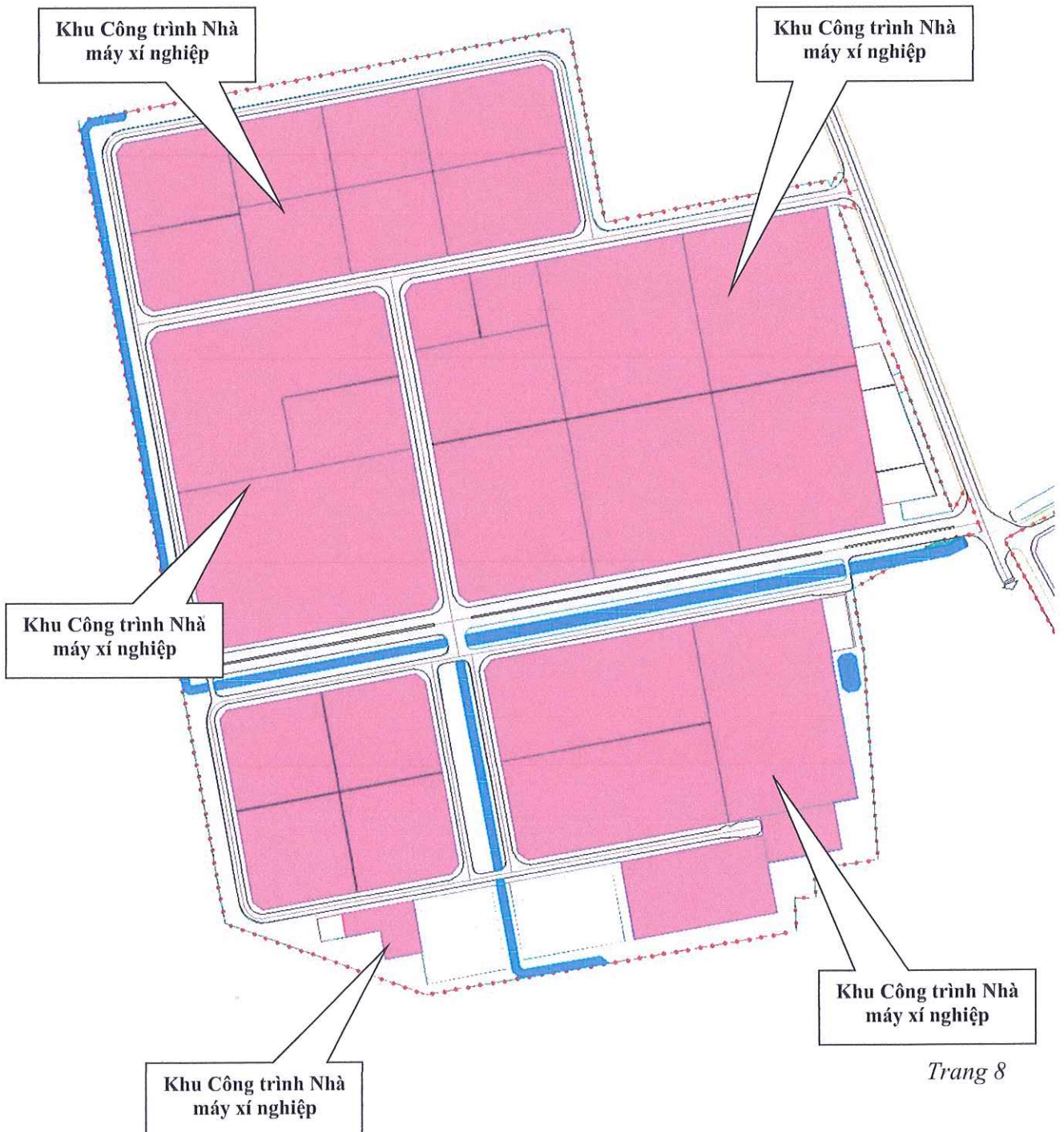
Những quy định cụ thể dưới đây được áp dụng đối với các khu chức năng trong đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình.

Các khu chức năng chính:

- Khu Công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng;
- Khu Công trình Dịch vụ;
- Khu Công trình hạ tầng kỹ thuật khác;
- Khu Cây xanh cảnh quan, Cây xanh cách ly, mặt nước;
- Tuyến đường giao thông.

Điều 5: Công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng

a) Vị trí, quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất



- Tổng diện tích đất: 478.176m²
- Chức năng: Xây dựng công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng gồm các lô đất có ký hiệu CN-1, CN-2, CN-3, CN-4, CN-5, CN-6, CN-7, CN-8 các lô chia thành nhiều thửa đất có diện tích phù hợp với các nhà đầu tư đã ký ghi nhớ đầu tư vào Cụm công nghiệp Kim Thái.

b) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc.

*** Yêu cầu quy hoạch kiến trúc:**

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc được thực hiện như yêu cầu chung về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Chỉ tiêu diện tích xây dựng đảm bảo theo chỉ tiêu đã được phê duyệt, tổng diện tích sàn sẽ được xác định chính xác khi có phương án đầu tư các nhà đầu tư và công nghệ đầu tư cụ thể.

- Chiều cao các nhà máy xí nghiệp có chiều cao phù hợp với chức năng của công trình, theo tính chất công trình và không gian chức năng sử dụng, các kích thước cụ thể sẽ được thể hiện chi tiết khi triển khai thiết kế phương án kiến trúc.

*** Yêu cầu kiến trúc công trình:**

- Các công trình có hình thức kiến trúc và mặt đứng của kiến trúc hiện đại nhưng cần đảm bảo tính công nghiệp, thực tế có giải pháp vật liệu, màu sắc mang ngôn ngữ chung.

- Các bộ phận ngoài nhà như mái nhà, tường bao che, các chi tiết úp góc, úp mái, mái đua thống nhất về màu sắc, thống nhất kỹ thuật trong quy phạm.

- Các bộ phận và chi tiết mặt đứng đảm bảo về kích thước, độ vươn có tính toán thiết kế.

- Cửa vào, cửa đi, cửa sổ có các giải pháp chống côn trùng, ngăn nhiệt, cách nhiệt hiệu quả, đảm bảo các khoảng cách an toàn về PCCC theo quy định.

- Đảm bảo thông thoáng, tiết kiệm năng lượng khi vận hành bằng cách chọn các giải pháp về vật liệu đáp ứng yêu cầu và phù hợp với chi phí đầu tư của nhà đầu tư.

- Ưu tiên sử dụng các vật liệu xây dựng địa phương, truyền thống.

c) Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Tuân thủ điều 4 - Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại quy định này và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Cốt san nền tầng ô đất quy hoạch trong khu vực tuân thủ đồ án quy hoạch.

- Thoát nước mặt chủ yếu thu gom về phía mặt đường nội khu sau đó đổ ra tuyến kênh C9 và kênh T7D.

- Các trạm biến áp, tủ điện xây dựng lắp đặt đáp ứng yêu cầu an toàn khi vận hành sử dụng, chú ý hòa hợp với cảnh quan truyền thống của không gian, công

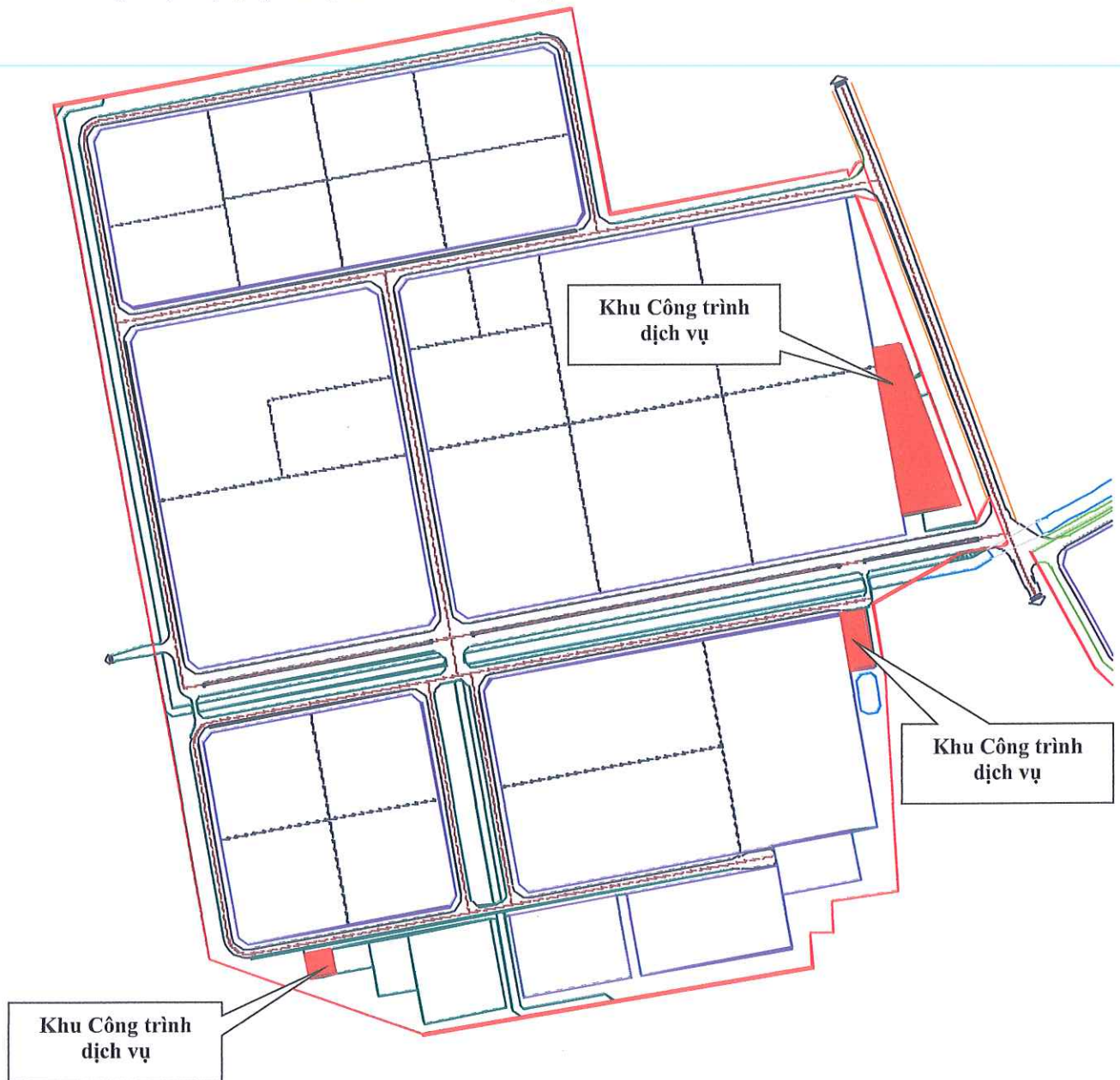
trình khu vực.

- Vị trí các họng cứu hoả thuận tiện cho việc vận hành và phù hợp với không gian lắp đặt đồng thời cũng cần được thiết kế đảm bảo tính thẩm mỹ.

- Các đường ống cấp thoát nước phải đi ngầm và đảm bảo khoảng cách theo quy định, tuân thủ quy hoạch được duyệt.

Điều 6: Khu công trình dịch vụ

a) Vị trí, quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất



- Tổng diện tích đất: 9.588m².

- Chức năng: là khu vực xây dựng các công trình dịch vụ công cộng phục vụ khu vực, gồm các lô đất có ký hiệu ĐH-DV chia thành 3 thửa đất, DV-1 và DV-2.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

b) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc.

*** Yêu cầu quy hoạch kiến trúc:**

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc được thực hiện như yêu cầu chung về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Chỉ tiêu diện tích xây dựng đảm bảo theo chỉ tiêu đã được phê duyệt, tổng diện tích sàn sẽ được xác định chính xác khi có phương án đầu tư các nhà đầu tư và công nghệ đầu tư cụ thể.

- Tầng cao tối đa từ 6 tầng đến 8 tầng (được thể hiện rõ tại bản vẽ QH-02 và QH-03).

- Chiều cao các tầng có chiều cao phù hợp với chức năng của công trình, theo tính chất công trình và không gian chức năng sử dụng, các kích thước cụ thể sẽ được thể hiện chi tiết khi triển khai thiết kế phương án kiến trúc.

*** Yêu cầu kiến trúc công trình:**

- Các công trình có hình thức kiến trúc và mặt đứng của kiến trúc hiện đại nhưng cần đảm bảo tính thẩm mỹ, rõ ràng về ngôn ngữ kiến trúc, tránh lai tạp, pha trộn lộn xộn.

- Các bộ phận ngoài nhà như mái, mái hiên, ban công, ô văng; các chi tiết trang trí như chỉ, gờ, phào phải thống nhất về phong cách kiến trúc với công trình, lưu ý khi sử dụng các họa tiết, hoa văn trang trí truyền thống phù hợp.

- Các bộ phận và chi tiết mặt đứng đảm bảo về kích thước, độ vuron theo đúng quy định khi thiết kế.

- Ưu tiên sử dụng các vật liệu xây dựng địa phương, truyền thống.

- Sử dụng ánh sáng trang trí mặt đứng công trình nhẹ nhàng, hài hòa, cường độ chiếu sáng phù hợp ban ngày và ban đêm.

- Các vật liệu ốp lát mặt đứng sử dụng màu sắc, họa tiết, chi tiết trang trí phù hợp với công trình và không gian từng khu vực.

- Bố trí, thiết kế các lối tiếp cận các công trình cũng như sân vườn, đường dạo, công trình phụ trợ đảm bảo nhu cầu sử dụng.

c) Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Tuân thủ điều 4 - Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại quy định này và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Cốt san nền từng ô đất quy hoạch trong khu vực tuân thủ đồ án quy hoạch.

- Thoát nước mặt chủ yếu thu gom về phía mặt đường nội khu sau đó đổ ra tuyến kênh C9 và kênh T7D.

- Các trạm biến áp, tủ điện xây dựng lắp đặt đáp ứng yêu cầu an toàn khi vận

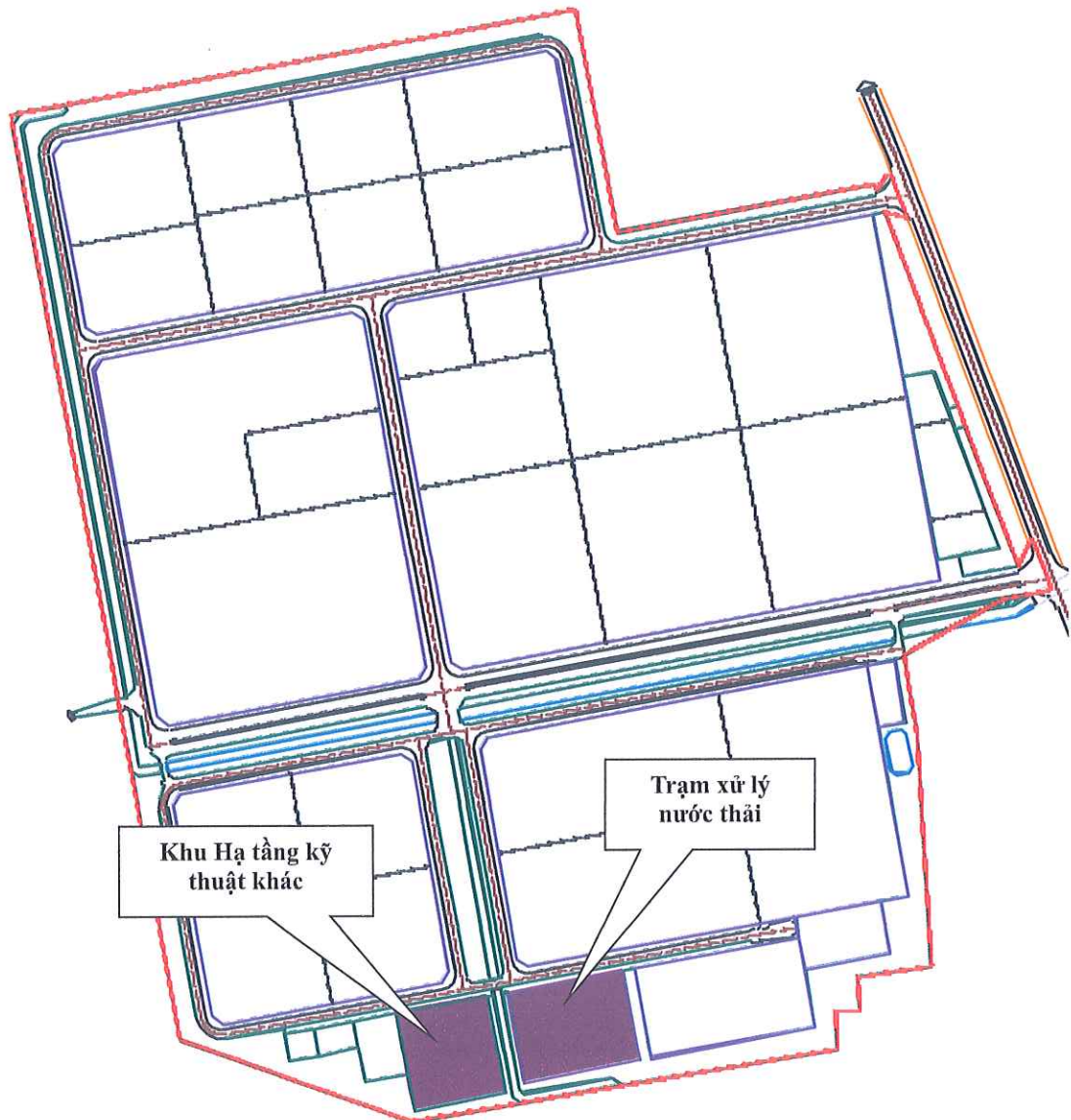
hành sử dụng, chú ý hòa hợp với cảnh quan truyền thống của không gian, công trình khu vực.

- Vị trí các hạng cứu hoả thuận tiện cho việc vận hành và phù hợp với không gian lắp đặt đồng thời cũng cần được thiết kế đảm bảo tính thẩm mỹ.

Các đường ống cấp thoát nước phải đi ngầm và đảm bảo khoảng cách theo quy định, tuân thủ quy hoạch được duyệt.

Điều 7: Khu Công trình hạ tầng kỹ thuật khác;

a) Vị trí, quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất



- Tổng diện tích đất: 17.023m².

- Chức năng: là khu vực xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật riêng cho Cụm công nghiệp, gồm lô đất có ký hiệu HTKT-1 và HTKT-2.

b) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc

** Yêu cầu quy hoạch kiến trúc:*

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc được thực hiện như yêu cầu chung về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Các bề xử lý và công nghệ xử lý đảm bảo khoảng cách theo quy định, có dải cây xanh cảnh quan với khu vực nghĩa trang hiện hữu góp phần làm hài hòa không gian xung quanh.

*** Yêu cầu kiến trúc công trình:**

- Công trình xây dựng đa phần là các bề ngầm và khu điều hành cục bộ tổ chức công năng theo yêu cầu công nghệ.

- Sử dụng các giải pháp công nghệ hiện đại tránh ô nhiễm không khí trong quá trình hoạt động.

c) Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Tuân thủ điều 4 - Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại quy định này và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Cốt san nền từng ô đất quy hoạch trong khu vực tuân thủ đồ án quy hoạch.

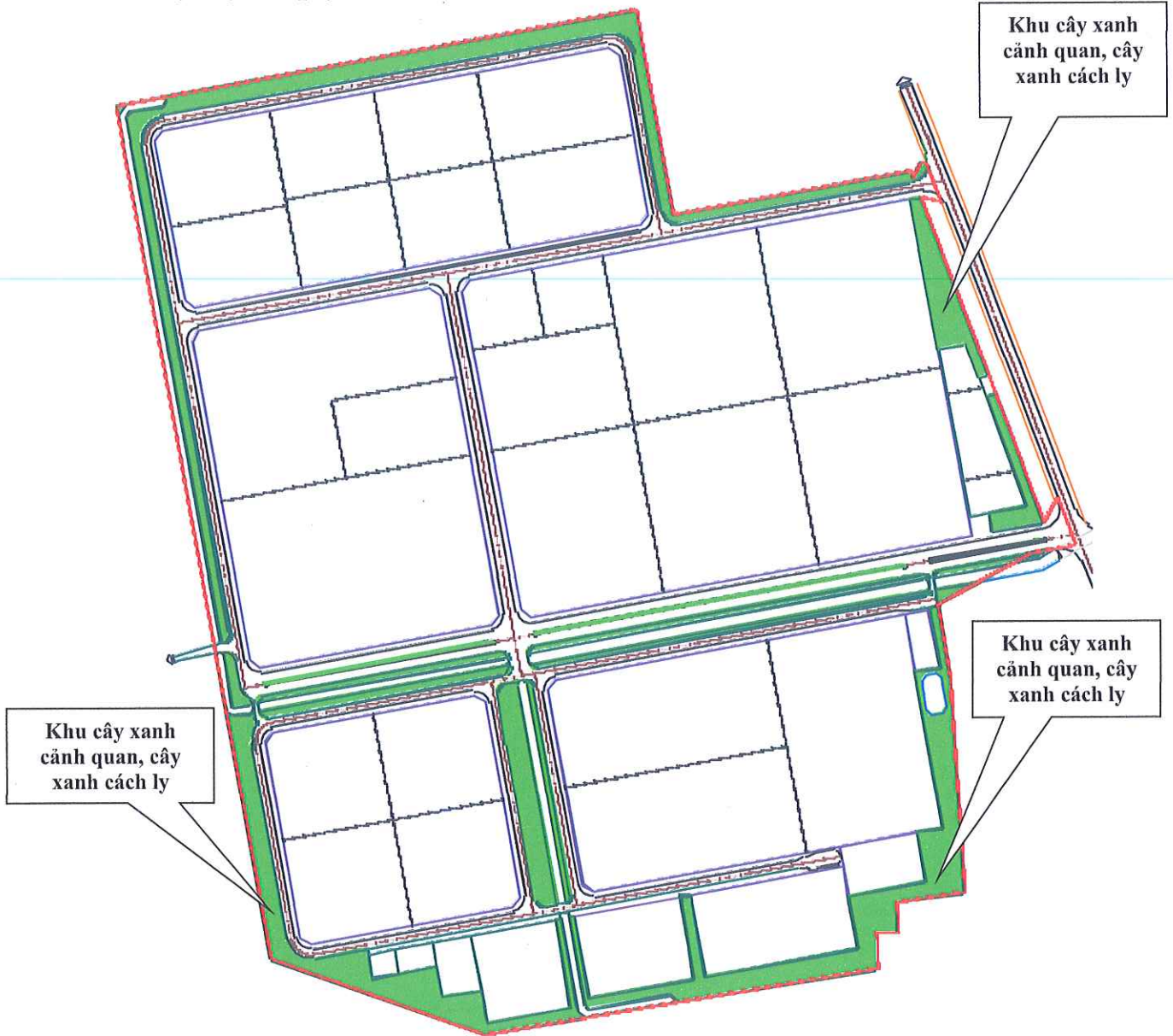
- Thoát nước mặt chủ yếu thu gom về phía mặt đường nội khu sau đó đổ ra tuyến kênh C9.

- Các trạm biến áp, tủ điện xây dựng lắp đặt đáp ứng yêu cầu an toàn khi vận hành sử dụng, chú ý hòa hợp với cảnh quan truyền thống của không gian, công trình khu vực.

- Các đường ống cấp thoát nước phải đi ngầm và đảm bảo khoảng cách theo quy định, tuân thủ quy hoạch được duyệt.

Điều 8: Khu cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly.

a) Vị trí, quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất



- Tổng diện tích đất: 70.002m².

- Chức năng: Xây dựng dải cây xanh cách ly với các khu dân cư xung quanh và cách vùng lân cận đảm bảo khoảng cách theo quy định. Cây xanh cảnh quan tập trung chính tại dọc hai bờ kênh C9 và kênh T7D đảm bảo không gian hài hòa với khu nhà máy xí nghiệp.

b) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc

* Yêu cầu quy hoạch kiến trúc:

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc được thực hiện như yêu cầu chung về

tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Trồng các loại cây xanh có tán rộng, cao cho khu vực dải cây xanh cách ly, không độc hại, chịu được gió bão.

- Bố trí cây vừa tạo cảnh quan, tạo bóng mát cho vỉa hè trục đường chính và các trục đường khác của khu.

- Bố trí cây cảnh, trồng thảm cây bụi trang trí tại các bồn cây nổi dài tại các vị trí giáp mặt đường của các nhà máy xí nghiệp tạo không gian xanh và làm đẹp mỹ quan đô thị.

- Vỉa hè chọn các chủng loại cây trồng phù hợp.

c) Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Tuân thủ điều 4 - Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại quy định này và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

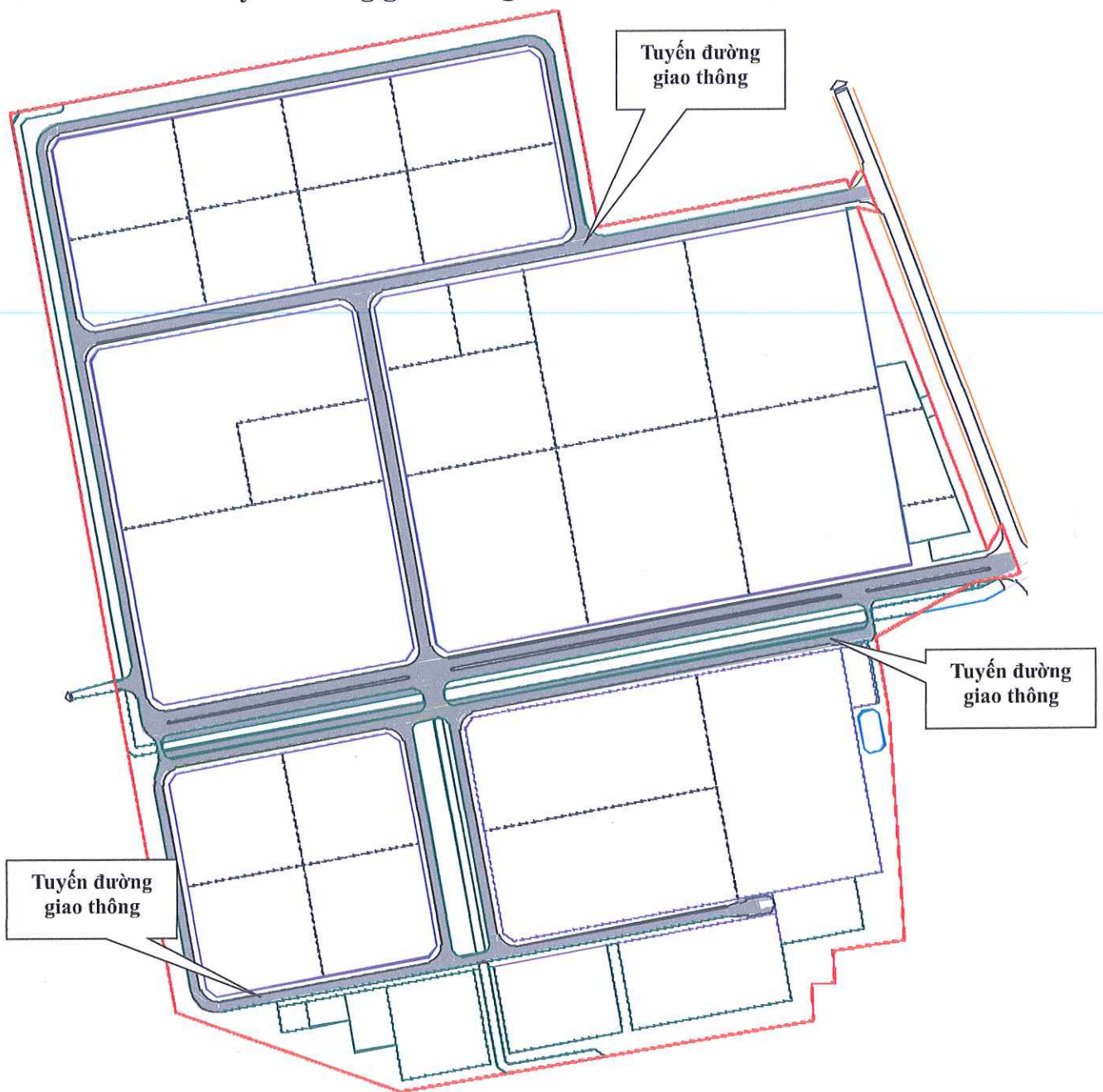
- Cốt san nền từng ô đất quy hoạch trong khu vực tuân thủ đồ án quy hoạch.

- Thoát nước mặt chủ yếu thu gom về phía mặt đường nội khu sau đó đổ ra tuyến kênh C9.

- Các đường ống đi qua khu vực cây xanh phải đi ngầm và đảm bảo khoảng cách theo quy định, tuân thủ quy hoạch được duyệt.

- Yêu cầu kỹ thuật khác sẽ quy định chi tiết và cụ thể trong các bước tiếp theo của dự án.

Điều 9. Tuyến đường giao thông



- Tổng diện tích đất: 97.700m².

- Chức năng: Là giao thông kết nối với đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành và Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng.

- Tuân thủ theo mặt cắt đường, lộ giới đường được quy hoạch cụ thể trong bản đồ quy hoạch giao thông của đồ án quy hoạch.

- Tổ chức các nút giao thông, vị trí quay đầu, lối tiếp cận, cổng ra vào các lô đất phù hợp, an toàn.

- Bố trí các biển báo, biển chỉ dẫn, hướng dẫn hợp lý, dễ quan sát, thuận tiện và an toàn cho các phương tiện lưu thông.

Điều 10: Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

*** Chỉ giới đường đỏ:**

Các quy định về chỉ giới đường đỏ tuân thủ theo mặt cắt đường trong bản đồ quy hoạch giao thông của đồ án quy hoạch, cụ thể:

- Đường trục chính (đường khu vực): Là tuyến giao thông nối Cụm công nghiệp Kim Thái với đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái (cũ) đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành (cũ) và đường kết nối Khu công nghiệp Bảo Minh và Khu công nghiệp Bảo Minh mở rộng, là đường trục chính tiếp nhận dòng giao thông trực tiếp từ các đường nội bộ và các công trình chức năng. Đường trục chính được Quy hoạch là đường cấp III đồng bằng 4 làn xe có mặt đường 22m, có vỉa hè là 6m+0m, lộ giới 28m.

- Tuyến giao thông đối ngoại có mặt cắt A-A: Là đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái (cũ) đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành (cũ), mặt đường là 12m, vỉa hè từ 3,5m+5,5m, lộ giới là 21m, Hành lang an toàn cho phép không nhỏ hơn 15m so với chỉ giới đường từ xã Liên Minh đi xã Kim Thái (cũ) đến Cụm công nghiệp xã Trung Thành (cũ), trong đó:

+ Đường từ Liên Minh đi Kim Thái đến Cụm công nghiệp Trung Thành đoạn qua khu vực Quy hoạch là: 21m.

+ Hành lang khoảng lùi lớn hơn hoặc bằng :17m.

- Đường nội bộ: Bao gồm các tuyến vành đai Cụm công nghiệp và các tuyến đường ngang hỗ trợ liên kết đường trục chính với đường vành đai. Trên các tuyến vành đai bố trí quỹ đất xây dựng dải cây xanh cách ly với khu vực dân cư bên ngoài, đảm bảo an toàn giao thông và hạn chế tối đa tác động môi trường ảnh hưởng đến khu vực bên ngoài theo quy định.

+ Đối với tuyến đường vành đai, quy hoạch lộ giới rộng từ 14.5m. Trong đó, phía hè đường tiếp giáp với công trình kiến trúc đảm bảo hè đường rộng 5,5m nhằm bố trí công trình hạ tầng ngầm, phía tiếp giáp với dải cây xanh cách ly không làm vỉa hè, chỉ làm bó vỉa.

+ Đối với trục đường dọc Cụm công nghiệp theo hướng Bắc – Nam đến kênh C9 lộ giới từ 22,25m. Đoạn từ kênh C9 về phía Nam lộ giới 14,5m đảm bảo hè đường rộng 5,5m nhằm bố trí công trình hạ tầng ngầm.

Các mặt cắt đường Cụm công nghiệp Kim Thái:

- *Tuyến Đường D-1 (Mặt cắt 6-6):*

Lòng đường :	4,5m x 2	= 9m
Hè đường :	5,5m+0m	= 5,5m

Chỉ giới đường đỏ :		= 14,5m
- <i>Tuyến Đường D-2 (Mặt cắt 9-9):</i>		
Lòng đường :	4,5m x 2	= 9m
Hè đường :	0m+5,5m	= 5,5m
Chỉ giới đường đỏ :		= 14,5m
- <i>Tuyến Đường D-3 (Mặt cắt 10-10):</i>		
Lòng đường :	5,625m x 2	= 11,25m
Hè đường :	5,5m+5,5m	= 11m
Chỉ giới đường đỏ :		= 22,25m
- <i>Tuyến Đường D-4 (Mặt cắt 9-9):</i>		
Lòng đường :	4,5m x 2	= 9m
Hè đường :	5,5m+0m	= 5,5m
Chỉ giới đường đỏ :		= 14,5m
- <i>Tuyến Đường D-5 (Mặt cắt 7-7 và mặt cắt 8-8):</i>		
Lòng đường :	4,5m x 2	= 9m
Hè đường :	0m+5,5m	= 5,5m
Chỉ giới đường đỏ :		= 14,5m
- <i>Tuyến Đường N-1 (Mặt cắt 4-4):</i>		
Lòng đường :	4,5m x 2	= 9m
Hè đường :	0m+5,5m	= 5,5m
Chỉ giới đường đỏ :		= 14,5m
- <i>Tuyến Đường N-2 (Mặt cắt 2-2 và mặt cắt 3-3):</i>		
Lòng đường :	5,625m x 2	= 11,25m
Hè đường :	0m+6m	= 6m
	6m+6m	= 12m
Chỉ giới đường đỏ :		= 17,25m
		= 23,25m
- <i>Tuyến Đường N-3 (Mặt cắt 1-1):</i>		
Lòng đường :	10m x 2	= 20m
Hè đường :	6m+0m	= 6m
Dải phân cách	2m	= 2m
Chỉ giới đường đỏ :		= 28m
- <i>Tuyến Đường N-4 (Mặt cắt 1-1):</i>		
Lòng đường :	4,5m x 2	= 9m
Hè đường :	0m+5,5m	= 5,5m
Chỉ giới đường đỏ :		= 14,5m
- <i>Tuyến Đường N-5 (Mặt cắt 5-5):</i>		
Lòng đường :	4,5m x 2	= 9m

Hè đường : 5,5m+5,5m = 11m

Chỉ giới đường đỏ : = 20m

*** Chỉ giới xây dựng và khoảng lùi:**

Chỉ giới xây dựng: Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất. Tùy theo từng vị trí của lô đất, chỉ giới xây dựng được quy định theo bản vẽ QH-06.

Khoảng lùi: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. Tùy theo từng vị trí của lô đất, khoảng không gian này được quy định cụ thể theo bản vẽ QH-06.

*** Yêu cầu kỹ thuật:**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm, trong phạm vi lộ giới.
- Các thiết bị lắp đặt trên đường như đèn đường chiếu sáng, biển báo, hồ trồng cây, cây xanh có tán khi lắp đặt phải đảm bảo an toàn, không gây cản trở tầm nhìn.
- Các tuyến đường nội bộ, vật liệu ốp lát bề mặt phải đảm bảo thông số kỹ thuật phòng cháy chữa cháy cho xe cứu hỏa đi được khi cần thiết.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11: Kế hoạch tổ chức thực hiện

Các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được UBND xã Vụ Bản thực hiện công tác quản lý nhà nước, thực hiện kiểm tra, giám sát việc triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt; hướng dẫn Chủ đầu tư các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai... khi có yêu cầu. Kiểm tra, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Đơn vị đầu tư hạ tầng, các nhà đầu tư thứ cấp trong Cụm công nghiệp Kim Thái triển khai thực hiện theo quy định này và theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 12: Lưu trữ thông tin

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình và Quy định quản lý theo đồ án này được lưu trữ tại các cơ quan nhà nước quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định./.

