

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BÁO CÁO NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500 CỤM CÔNG NGHIỆP YÊN DƯƠNG,
XÃ VŨ DƯƠNG, TỈNH NINH BÌNH**

NINH BÌNH NĂM 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BÁO CÁO NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500 CỤM CÔNG NGHIỆP YÊN DƯƠNG,
XÃ VŨ DƯƠNG, TỈNH NINH BÌNH**

NINH BÌNH NĂM 2026

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

BÁO CÁO NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
CỤM CÔNG NGHIỆP YÊN DƯƠNG XÃ, VŨ DƯƠNG, TỈNH NINH BÌNH

Đơn vị tư vấn
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI 126



GIÁM ĐỐC
NGUYỄN MẠNH LINH

Chủ đầu tư
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
HÀ TĂNG ĐẠI PHONG



PHÓ GIÁM ĐỐC
HOÀNG THỊ HUỆ

NINH BÌNH NĂM 2026

BÁO CÁO

NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 CỤM CÔNG NGHIỆP YÊN DƯƠNG, XÃ VŨ DƯƠNG, TỈNH NINH BÌNH

I. CÁC CĂN CỨ, CƠ SỞ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ Nghị định số 178/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 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;
- Căn cứ Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 26/2/2026 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 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 14/2024/TT-BCT ngày 15/8/2024 của Bộ Công Thương quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;
- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 60/2025/TT-BXD ngày 30/12/2025 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số nội dung các Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình và Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 894/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định;

- Căn cứ Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 của Ủy ban nhân tỉnh Nam Định về việc thành lập cụm công nghiệp Yên Dương, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định;

- Căn cứ Quyết định số 1984/QĐ-UBND ngày 24/4/2020 của UBND huyện Ý Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Cụm công nghiệp Yên Dương, huyện Ý Yên.

- Căn cứ Quyết định số 8545/QĐ-UBND ngày 15/11/2021 của UBND huyện Ý Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Cụm công nghiệp Yên Dương, huyện Ý Yên.

- Căn cứ Quyết định số 5811/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 của UBND huyện Ý Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Cụm công nghiệp Yên Dương, huyện Ý Yên.

- Căn cứ Quyết định số 9809/QĐ-UBND ngày 9/12/2022 của UBND huyện Ý Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Cụm công nghiệp Yên Dương, huyện Ý Yên.

- Căn cứ Quyết định số 5876/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 của UBND huyện Ý Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Cụm công nghiệp Yên Dương, huyện Ý Yên.

II. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Tên đồ án:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Yên Dương, xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình.

2. Địa điểm quy hoạch: Cụm CN Yên Dương tại xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình.

3. Lý do điều chỉnh:

Cụm công nghiệp Yên Dương đã được UBND huyện Ý Yên (cũ) Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 1984/QĐ-UBND ngày 24/4/2020 với diện tích quy hoạch 493.509m², Quyết định điều chỉnh cục

bộ số 8545/QĐ-UBND ngày 15/11/2021, Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 5811/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 với diện tích quy hoạch 491.652m², Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 9809/QĐ-UBND ngày 9/12/2022, Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 5876/QĐ-UBND ngày 27/7/2023, đây là cơ sở để Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng và quản lý phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của CCN.

Hiện nay CCN Yên Dương đã đầu tư hoàn thành cơ sở hạ tầng đồng bộ và đang triển khai xúc tiến, thu hút các nhà đầu tư nước ngoài trong các lĩnh vực như: điện, điện tử, công nghiệp cơ khí chế tạo, dệt may da giày, vật liệu xây dựng, các ngành công nghệ kỹ thuật cao vào đầu tư tại tỉnh Ninh Bình. Việc xúc tiến, thu hút đầu tư các dự án quy mô lớn, dự án trọng điểm có ý nghĩa quốc gia sẽ góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng. Tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động.

Căn cứ vào hồ sơ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, qua quá trình triển khai xây dựng và mở rộng CCN nên nhu cầu sử dụng của nhà đầu tư tăng lên. Diện tích trên 1 lô đất HC-DV đã được phê duyệt không còn phù hợp với nhu cầu của nhà đầu tư. Vì vậy cần phải điều chỉnh gộp lô để tăng diện tích sử dụng, nâng tầng cao xây dựng khu HC-DV nhằm đáp ứng được các yêu cầu cụ thể như sau:

- *Nâng cao hiệu quả sử dụng đất*: Các lô đất nhỏ khó tổ chức công trình quy mô lớn, dẫn đến sử dụng đất chưa hiệu quả. Việc gộp thành một lô đất tập trung giúp khai thác quỹ đất tốt hơn, giảm diện tích dành cho giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật và khoảng lùi giữa các công trình. Tạo điều kiện bố trí đồng bộ các chức năng hành chính, dịch vụ, thương mại và tiện ích phục vụ cụm công nghiệp.

- *Bổ sung các dịch vụ phục vụ người lao động*: Việc tăng từ 3 tầng lên 7 tầng giúp tăng phần diện tích sàn để bố trí các hạng mục công trình phục vụ thiết yếu cho người lao động như: *Khu nhà ăn tập trung. Khu sinh hoạt cộng đồng công nhân. Phòng đào tạo nghề, hội trường. Khu khám sức khỏe, tư vấn y tế. Khu dịch vụ thương mại, siêu thị mini. Văn phòng giao dịch, ngân hàng, bưu chính...*

- *Đáp ứng nhu cầu phát triển của cụm công nghiệp trong thời điểm hiện nay*: Quy mô lao động dự kiến tăng lên theo quá trình lấp đầy cụm công nghiệp, kéo theo nhu cầu về dịch vụ hỗ trợ, văn phòng điều hành, không gian làm việc

và các tiện ích phục vụ người lao động. Quy hoạch cũ không còn đáp ứng nhu cầu sử dụng thực tế trong giai đoạn phát triển mới.

- *Hạn chế mở rộng diện tích chiếm đất*: Thay vì mở rộng thêm quỹ đất, việc tăng chiều cao công trình giúp gia tăng diện tích sử dụng trên cùng một diện tích đất. Bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, phù hợp định hướng phát triển bền vững.

- *Tạo điểm nhấn kiến trúc và bộ mặt cụm công nghiệp*: Công trình hành chính - dịch vụ thường được xem là công trình trung tâm, bộ mặt của cụm công nghiệp. Việc tăng tầng cao giúp hình thành điểm nhấn kiến trúc, nâng cao hình ảnh và sức hấp dẫn của cụm công nghiệp đối với nhà đầu tư.

- *Thu hút đầu tư và tăng tính cạnh tranh của Cụm công nghiệp*: Hệ thống dịch vụ đầy đủ giúp cải thiện môi trường đầu tư. Nâng cao khả năng thu hút doanh nghiệp thứ cấp và lao động có tay nghề. Góp phần gia tăng giá trị khai thác của toàn bộ Cụm công nghiệp.

Căn cứ khoản 8 Điều 45 luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2025/QH15 quy định về điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị nông thôn “*Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết*”. Cụm công nghiệp Yên Dương đang trong quá trình vận hành, khai thác. Để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất có hiệu quả, một số lô đất dịch vụ cần phải điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất. Do đó, Cụm công nghiệp Yên Dương đảm bảo điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định.

Các nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Yên Dương không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của Cụm công nghiệp đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 46 luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2025/QH15 quy định về các loại điều chỉnh quy hoạch thì Cụm công nghiệp Yên Dương thuộc trường hợp điều chỉnh cục bộ.

Công ty cam kết trong quá trình lập hồ sơ, triển khai thực hiện việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Yên Dương, xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình “*không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của cụm công nghiệp đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm*

không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn”.

Từ các nội dung trên, nhằm đáp ứng nhu cầu khai thác sử dụng đất có hiệu quả trong Cụm công nghiệp Yên Dương, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Yên Dương, xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình là rất cần thiết.

Vì vậy để đáp ứng được nhu cầu của nhà đầu tư, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm xây dựng CCN Yên Dương khang trang, hiện đại hơn, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, khai thác hiệu quả tài nguyên đất, cũng như đảm bảo tính hiệu quả của đồ án Quy hoạch chi tiết CCN Yên Dương. Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Đại Phong kính đề nghị UBND xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình xem xét, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 CCN Yên Dương, xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình.

III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH

1. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng sử dụng đất của Cụm công nghiệp Yên Dương cụ thể như sau:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	
		Theo Quyết định số 5876/QĐ-UBND ngày 27/7/2023	TỶ LỆ(%)
1	Đất nhà máy, kho tàng	372.902	75,85
2	Đất hành chính, dịch vụ	5.005	1,02
3	Đất cây xanh	52.778	10,73
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.025	1,02
5	Đất giao thông	55.942	11,38
	Tổng cộng	491.652	100

2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Đến nay Công ty CP xây dựng hạ tầng Đại Phong đã thi công hoàn thành đưa vào sử dụng các hạng mục công trình theo Thông báo số 169/CCGD-GĐ&ATXD ngày 12/4/2024, của Chi Cục giám định xây dựng – Sở Xây dựng kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng như: Hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống PCCC, hệ thống điện chiếu sáng và hệ thống cấp điện đến chân tường rào của các Doanh nghiệp theo quy hoạch đã được phê duyệt.

2.1. Hệ thống giao thông

- Tuyến đường trục chính trong CCN (đường D1), có chiều dài 640,97 m, mặt cắt ngang là 26m: Trong đó lòng đường 8,0+8,0 = 16m, hè đường 2 bên 4+4 = 8 m; Dải phân cách 2m.

+ Đường D2 chiều dài 812,4 m, mặt cắt ngang là 13m. Trong đó lòng đường 7m; Hè đường hai bên 3+3=6m.

+ Đường N1 có chiều dài 734,17m mặt cắt ngang là 15m. Trong đó lòng đường 11 m; Hè đường một bên 4m, một bên là dải phân cách với Quốc lộ 38B rộng 3m.

+ Đường N2 có chiều dài 992,41m mặt cắt ngang là 15m. Trong đó lòng đường 9m; Hè đường hai bên 3+3=6m.

+ Đường N3 có chiều dài 637,95m mặt cắt ngang là 13m. Trong đó lòng đường 7m; Hè đường hai bên 3+3=6m.

+ Đường N4 có chiều dài 466,35m mặt cắt ngang là 13m. Trong đó lòng đường 7m; Hè đường hai bên 3+3=6m.

+ Đường N5 có chiều dài 574,0m mặt cắt ngang là 13m. Trong đó lòng đường 7m; Hè đường hai bên 3+3=6m.

2.2. Hệ thống cấp nước:

Theo Quy hoạch đã được phê duyệt tổng lượng nước sạch cung cấp cho Cụm công nghiệp là 1.260 m³/ngày đêm, được lấy từ nhà máy cấp nước sạch Ý Yên. Hệ thống đường ống cung cấp đến chân hàng rào các doanh nghiệp có đường kính từ D110 đến D160. Nhu cầu dùng nước sạch của các nhà đầu tư khoảng 330 m³/ngày đêm vẫn đảm bảo nhu cầu sử dụng cho các nhà đầu tư trong CCN.

2.2. Hệ thống cấp nước:

Theo quy hoạch đã được phê duyệt, hệ thống hạ tầng thoát nước mưa được thiết kế và xây dựng hệ thống cống bằng bê tông cốt thép có đường kính từ D400-D1000, trong đó có hai đường cống hộp BxH = 2x2m và BxH = 3x3m. Với hệ thống cống có đường kính lớn như vậy, đảm bảo việc tiêu thoát nước mưa, không bị ngập úng trên các tuyến đường trong CCN Yên Dương và bảo đảm tiêu thoát nước cho các khu vực chịu ảnh hưởng của dự án.

2.4. Hệ thống xử lý nước thải:

Tính đến nay Cụm công nghiệp Yên Dương, xã Vũ Dương đã lấp đầy đạt tỷ lệ 100%. Cụm công nghiệp Yên Dương đã xây dựng xong nhà máy xử lý nước thải đang hoạt động với công suất 700 m³/ngày đêm. Tuy nhiên đến nay nhu cầu xả thải của các doanh nghiệp trong Cụm công nghiệp khoảng 140

m³/ngày đêm. Như vậy đảm bảo việc xử lý nước thải cho các nhà đầu tư trong CCN.

2.5. Hệ thống quản lý chất thải rắn

Về việc thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải Công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại, Công ty CP xây dựng hạ tầng Đại Phong đã ký hợp đồng giữa Công ty CP đầu tư và kỹ thuật tài nguyên môi trường ETC và Công ty CP xây dựng hạ tầng Đại Phong. Đơn vị thu gom, vận chuyển xử lý chất thải Công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại cam kết thực hiện theo quy định.

2.6. Hệ thống vệ sinh công cộng

Cụm công nghiệp Yên Dương hiện tại có bố trí bộ phận chuyên vệ sinh công cộng duy tu, bảo dưỡng, chăm sóc cây xanh gồm 5 người, trong đó có 4 người chịu trách nhiệm dọn dẹp, vệ sinh trên các tuyến đường trong CCN, bảo đảm việc vệ sinh công cộng và trong toàn CCN luôn sạch sẽ.

2.7. Hệ thống cung cấp điện

Theo hiện trạng cấp điện đã được phê duyệt nguồn cấp điện cho CCN Yên Dương được lấy từ trạm 110kV xã Vũ Dương với công suất hiện trạng 40MVA. Hiện nay bảo đảm việc cung cấp điện cho các Doanh nghiệp trong CCN.

2.8. Hệ thống chiếu sáng công cộng

Hệ thống chiếu sáng công cộng trên các tuyến đường và trong Cụm công nghiệp Yên Dương gồm 181 cột đèn cao áp chiếu sáng trong đó có 46 cột đôi và 135 cột đơn, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 bảo đảm hệ thống chiếu sáng cho các doanh nghiệp trong CCN.

2.9. Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc, mạng internet

Về việc hợp tác đầu tư hạ tầng và cung cấp dịch vụ VT-CNTT tại CCN Yên Dương, Công ty CP đầu tư xây dựng hạ tầng Đại Phong ký kết với đơn vị VNPT Nam Định. VNPT Nam Định cam kết cung cấp bảo đảm tất cả các gói dịch vụ của các nhà đầu tư trong CCN.

3. Hiện trạng công tác thu hút đầu tư

Công tác xúc tiến thu hút đầu tư vào CCN Yên Dương, xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình tính đến nay đã ký hợp đồng được 41 nhà đầu tư thứ cấp, trong đó có 32 nhà đầu tư đang hoạt động, còn nhà đầu tư đang hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng...

IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤ BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 CCN YÊN DƯƠNG

Các chỉ tiêu sử dụng đất, tỷ lệ các loại đất trong Cụm công nghiệp Yên Dương phải phù hợp với các chỉ tiêu tại bảng 2.6 - QCVN 01:2021/BXD - quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng:

- Đất các khu kỹ thuật $\geq 1\%$
- Đất giao thông (không bao gồm đất giao thông trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất) $\geq 10\%$
- Đất cây xanh (không bao gồm đất cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất) $\geq 10\%$

Trong quy hoạch Cụm công nghiệp Yên Dương đã được phê duyệt, các chỉ tiêu sử dụng đất đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD - quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Các nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh Lô đất khu hành chính, dịch vụ: (Ký hiệu HC-DV)

Gộp các Lô HC-DV1-1 có diện tích 2.014 m², Lô HC-DV1-2 có diện tích 997 m², Lô HC-DV1-3 có diện tích 997 m² và Lô HC-DV1-4 có diện tích 997 m² thành Lô HC-DV có diện tích 5.005 m².

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH CÁC LÔ ĐIỀU CHỈNH

STT	Theo Quyết định 5876/QĐ-UBND Ngày 27/7/2023			Điều chỉnh quy hoạch	
	Tên lô	Tên thửa	Diện tích (m ²)	Tên thửa	Diện tích (m ²)
1	HC-DV	HC-DV1-1	2.014	HC-DV	5.005
		HC-DV1-2	997		
		HC-DV1-3	997		
		HC-DV1-4	997		

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²) Theo Quyết định số 5876/QĐ-UBND ngày 27/7/2023	TỶ LỆ(%)	DIỆN TÍCH (m ²) Quy hoạch điều chỉnh	TỶ LỆ(%)
1	Đất nhà máy, kho tàng	372.902	75,85	372.902	75,85
2	Đất hành chính, dịch vụ	5.005	1,02	5.005	1,02
3	Đất cây xanh	52.778	10,73	52.778	10,73
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.025	1,02	5.025	1,02
5	Đất giao thông	55.942	11,38	55.942	11,38
	Tổng cộng	491.652	100	491.652	100

2. Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất của Lô đất hành chính dịch vụ:

Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất Hành chính, dịch vụ đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

- Đối với lô HC-DV (sau điều chỉnh):
- + Tầng cao xây dựng: 7 tầng
- + Mật độ xây dựng: 70%
- + Hệ số sử dụng đất: 4,9 lần

3. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch Cụm công nghiệp Yên Dương không làm thay đổi tính chất, quy mô và chức năng của CCN, không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và đảm bảo môi trường cảnh quan chung của Cụm công nghiệp.

Các nội dung còn lại thực hiện theo Quyết định số 1984/QĐ-UBND ngày 24/4/2020, Quyết định số 8545/QĐ-UBND ngày 15/11/2021, Quyết định số 5811/QĐ-UBND ngày 22/7/2022, Quyết định số 9809/QĐ-UBND ngày 9/12/2022, Quyết định số 5876/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 của UBND huyện Ý Yên (cũ).

V. PHÂN TÍCH, LÀM RÕ TÍNH LIÊN TỤC ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Yên Dương, xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình đảm bảo tính đồng bộ, liên tục, không gây xung đột,

không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch; đảm bảo sự nhất quán, không có sự mâu thuẫn, chồng chéo, có tính liên tục giữa các khu vực, các khu đảm bảo quy hoạch thích ứng với điều kiện phát triển kinh tế xã hội, môi trường công nghệ, điều chỉnh quy hoạch linh hoạt, phù hợp với thực tế phát triển trong cụm công nghiệp.

VI. HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Về mặt kinh tế

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Yên Dương gộp các lô đất hành chính dịch vụ sẽ đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất, thu hút được các nhà đầu tư lớn về đầu tư tại xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình nhằm mục đích khai thác và sử dụng đất một cách hợp lý, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo công ăn việc làm cho người lao động.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch được nghiên cứu, xem xét, đánh giá hiện trạng, đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp, thuận lợi cho việc xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của khu đất điều chỉnh quy hoạch và các khu vực liên quan.

2. Về mặt xã hội

- Việc điều chỉnh quy hoạch cụm công nghiệp Yên Dương không làm ảnh hưởng đến đời sống xã hội người dân, không làm xáo trộn về mặt đời sống xã hội tại khu vực, đồng thời nâng cao mức thu nhập cho người dân.

- Xây dựng Cụm công nghiệp năng động, hiệu quả, thân thiện môi trường, xanh, sạch đẹp và bền vững.

VII. XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐẠT ĐƯỢC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Các chỉ tiêu đã được phê duyệt đối với các nội dung đề nghị điều chỉnh tại mục IV	Các chỉ tiêu đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Mật độ xây dựng khu dịch vụ $\leq 70\%$	- Mật độ xây dựng khu dịch vụ $\leq 70\%$
- Tầng cao xây dựng khu dịch vụ 3 tầng một tum	- Tầng cao xây dựng khu dịch vụ 7 tầng
- Hệ số sử dụng đất đối với khu dịch vụ 2,1 lần	- Hệ số sử dụng đất đối với khu dịch vụ 4,9 lần
<i>Các chỉ tiêu đề nghị đảm bảo theo quy định tại mục 2.5.3 QCVN 01:2021/BXD</i>	

VIII. SO SÁNH VỚI CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TRƯỚC KHI ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.

+ **Toàn khu:** Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Yên Dương không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của cụm công nghiệp đã được phê duyệt.

Bảng so sánh các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh quy hoạch.

Các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh						Các chỉ tiêu quy hoạch sau khi đã được phê duyệt điều chỉnh				
STT	Theo quy hoạch đã được phê duyệt					Nội dung đề xuất điều chỉnh				
1	Tên thửa	Diện tích (m ²)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tên thửa	Diện tích (m ²)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
2	HC-DV1-1	2.014	3	70	2,1	HC-DV	5.005	7	70	4,9
3	HC-DV1-2	997								
4	HC-DV1-3	997								
5	HC-DV1-4	997								

IX. LỘ TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- Chủ đầu tư rà soát, lập báo cáo nội dung và kế hoạch Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp;
- Chủ đầu tư trình phòng kinh tế xã Vũ Dương thẩm định;
- Trình Sở xây dựng xin ý kiến về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết;
- Trình UBND xã Vũ Dương phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp.
- Sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Chủ đầu tư công bố công khai nội dung Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết; Tổ chức triển khai điều chỉnh quy hoạch chi tiết để làm cơ sở cho thuê đất và đầu tư xây dựng theo quy định.

X. KIẾN NGHỊ

Trên đây là Báo cáo nội dung và kế hoạch “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Yên Dương, xã Vũ Dương”.

Để thuận lợi việc triển khai thực hiện dự án đầu tư của Nhà đầu tư sớm đi vào hoạt động, đóng góp cho sự phát triển công nghiệp địa phương, việc lập hồ sơ xin điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Yên Dương phù hợp với nhu cầu sử dụng đất của Nhà đầu tư là rất cần thiết.

Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Đại Phong kính đề nghị UBND xã Vũ Dương sớm tổ chức thẩm định và quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 cụm công nghiệp Yên Dương, xã Vũ Dương”, tạo điều kiện để chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo./.