

CÔNG TY CỔ PHẦN BATECO THẮNG CƯỜNG

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG

CỤM CÔNG NGHIỆP THẮNG CƯỜNG – TỶ LỆ 1/500

Địa điểm: Xã Yên Thắng, xã Yên Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định



Nam Định, 2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG CỤM CÔNG NGHIỆP THẮNG CƯỜNG – TỶ LỆ 1/500

Địa điểm: Xã Yên Thắng, xã Yên Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định
(Kèm theo quyết định phê duyệt số 2479/QĐ-UBND ngày 16/4/2025
của UBND Huyện Ý Yên)

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN
BATECO THẮNG CƯỜNG



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Linh

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN
THIẾT KẾ XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH NAM



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Kiên

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Cụm công nghiệp Thăng Cường – Tỷ lệ 1/500

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Phạm vi áp dụng

1. Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Thăng Cường - tỷ lệ 1/500 quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong ranh giới lập quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Thăng Cường - tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2479/QĐ-UBND ngày 16/04/2025 của UBND huyện Ý Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Thăng Cường – tỷ lệ 1/500.

2. Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Thăng Cường - tỷ lệ 1/500 quy định tại văn bản này là căn cứ để Công ty Cổ phần Bateco Thăng Cường giới thiệu địa điểm, hướng dẫn triển khai các dự án đầu tư, thoả thuận các giải pháp kiến trúc - quy hoạch, quản lý quá trình xây dựng các công trình trong cụm công nghiệp theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 2: Ranh giới, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch

1. Ranh giới và diện tích

- Vị trí khu vực quy hoạch có địa giới hành chính thuộc xã Yên Thắng, xã Yên Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.
- Phạm vi ranh giới được xác định cụ thể như sau:
 - + Phía Bắc: giáp ruộng, nghĩa trang thôn Nhân Trạch, xã Yên Thắng;
 - + Phía Nam: giáp đường tỉnh lộ 490, thôn Dương Hồi, xã Yên Thắng;
 - + Phía Đông: giáp sông Độc Bộ, xã Yên Cường;
 - + Phía Tây: giáp kênh Nam và giáp ruộng, thôn Thân Thượng, xã Yên Thắng.
- Quy mô nghiên cứu quy hoạch khoảng 78,51ha, trong đó:
 - + Diện tích lập quy hoạch cụm công nghiệp: 75 ha.
 - + Diện tích nghiên cứu đầu nối hạ tầng kỹ thuật: 3,51ha

Bảng thống kê sử dụng đất của cụm công nghiệp như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	785096,24	
I	Khu vực đầu nối hạ tầng kỹ thuật	35096,24	
1	Hành lang giao thông ĐT.490	15868,93	
2	Hành lang sông Độc Bộ	7266,47	
3	Hành lang kênh Nam	7052,67	
4	Khu vực dự kiến hoàn trả đường phía Tây	4908,17	
II	Diện tích lập quy hoạch CCN Thăng Cường	750000,00	100,00
1	Đất dịch vụ	28158,47	3,75
2	Đất công nghiệp	507263,46	67,63
3	Đất cây xanh, mặt nước	93687,30	12,50
3.1	Đất cây xanh	75904,58	10,12
3.2	Mặt nước	17782,72	2,38
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	20152,87	2,68
4.1	Trạm điện + PCCC	6020,49	0,80
4.2	Trạm XLNT	9703,96	1,29
4.3	Trạm bơm, bể chứa	4428,42	0,59
5	Đất giao thông	100737,90	13,44
5.1	Giao thông	98744,02	13,17
5.2	Bãi đỗ xe	1993,88	0,27

Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất



2. Tính chất, quy mô cụm công nghiệp

- Là cụm công nghiệp tổng hợp đa ngành, công nghiệp không gây ô nhiễm. Trong đó thu hút các ngành công nghiệp theo định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh, cụ thể: Công nghiệp cơ khí chế tạo máy; Công nghiệp hỗ trợ, phụ trợ; Công nghiệp chế biến nông sản thực phẩm, sản xuất dược liệu; Sản xuất linh kiện, phụ tùng ô tô; Sản xuất, lắp ráp hàng điện tử, thiết bị điện; Các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo khác,...

2. Định hướng phân chia các nhóm ngành nghề trong CCN:

- Nhóm 1: Nhóm các dự án về công nghiệp phụ trợ công nghệ cao, cơ khí chế tạo máy, cơ khí sửa chữa thiết bị, cơ khí chính xác, lắp máy, sản xuất linh kiện, phụ tùng ô tô...

- Nhóm 2: Nhóm ngành nghề sản xuất, lắp ráp hàng điện tử, thiết bị điện, sản xuất thiết bị y tế và các ngành công nghiệp khác ít ảnh hưởng đến môi trường...

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về Khu vực xây dựng các nhà xưởng công nghiệp

1. Đất xây dựng các công trình nhà xưởng có diện tích 507263,46m² (chiếm 67,63% diện tích toàn cụm công nghiệp).
2. Các chỉ tiêu chính để quản lý xây dựng các nhà máy, xí nghiệp được xây dựng

Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xd tối đa (%)	Hệ số sdd (lần)
CN	507263,46			
CN-01	12129,12	5,00	70,00	3,50
CN-02	11848,33	5,00	70,00	3,50
CN-03	12069,54	5,00	70,00	3,50
CN-04	15948,22	5,00	70,00	3,50
CN-05	15828,41	5,00	70,00	3,50
CN-06	12345,06	5,00	70,00	3,50
CN-07	12000,00	5,00	70,00	3,50
CN-08	12234,21	5,00	70,00	3,50
CN-09	15963,76	5,00	70,00	3,50
CN-10	15843,95	5,00	70,00	3,50
CN-11	8358,40	5,00	70,00	3,50
CN-12	7706,76	5,00	70,00	3,50
CN-13	8153,34	5,00	70,00	3,50

Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xd tối đa (%)	Hệ số sdd (lần)
CN-14	5334,90	5,00	70,00	3,50
CN-15	5000,00	5,00	70,00	3,50
CN-16	5076,41	5,00	70,00	3,50
CN-17	5804,63	5,00	70,00	3,50
CN-18	5135,05	5,00	70,00	3,50
CN-19	5134,84	5,00	70,00	3,50
CN-20	5134,99	5,00	70,00	3,50
CN-21	12081,76	5,00	70,00	3,50
CN-22	12275,42	5,00	70,00	3,50
CN-23	7072,38	5,00	70,00	3,50
CN-24	11152,29	5,00	70,00	3,50
CN-25	8590,17	5,00	70,00	3,50
CN-26	17218,90	5,00	70,00	3,50
CN-27	13756,22	5,00	70,00	3,50
CN-28	13877,53	5,00	70,00	3,50
CN-29	13996,82	5,00	70,00	3,50
CN-30	14114,83	5,00	70,00	3,50
CN-31	17342,23	5,00	70,00	3,50
CN-32	10914,88	5,00	70,00	3,50
CN-33	10456,61	5,00	70,00	3,50
CN-34	10897,63	5,00	70,00	3,50
CN-35	10065,74	5,00	70,00	3,50
CN-36	9599,04	5,00	70,00	3,50
CN-37	10072,61	5,00	70,00	3,50
CN-38	8750,00	5,00	70,00	3,50
CN-39	8750,00	5,00	70,00	3,50
CN-40	10046,98	5,00	70,00	3,50
CN-41	10061,33	5,00	70,00	3,50
CN-42	12024,45	5,00	70,00	3,50
CN-43	9164,90	5,00	70,00	3,50
CN-44	8577,72	5,00	70,00	3,50
CN-45	9534,13	5,00	70,00	3,50
CN-46	9750,00	5,00	70,00	3,50
CN-47	9750,00	5,00	70,00	3,50
CN-48	10318,97	5,00	70,00	3,50

- Dự kiến sẽ dành khoảng 36620,82m² tại các lô đất từ CN-14 đến CN-20 để bố trí cho các ngành nghề sản xuất, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp của địa phương.

- Mật độ xây dựng tối đa trong mỗi ô đất CN: 70%.

- Chiều cao xây dựng tối đa: < 45m

- Tầng cao tối đa: 5 tầng

- Lưu ý: Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, tùy theo nhu cầu nhà đầu tư mà kích thước lô được chia với quy mô phù hợp và được điều chỉnh mật độ xây dựng sao cho vẫn đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành (QCXDVN 01:2021/BXD) và được các cơ quan chức năng xác nhận.

- Tầng cao quy định trong mỗi ô công nghiệp không quá 5 tầng, đối với những ngành nghề công nghiệp đặc thù và yêu cầu đặc biệt về các công trình hạ tầng như tháp quan sát, cột nước, ống khói ... nhà đầu tư có thể điều chỉnh tầng cao sau khi được sự chấp thuận của cơ quan chức năng.

- **Chỉ giới xây dựng và khoảng cách li vệ sinh:** Đối với các lô đất công nghiệp giáp khu đất ở hiện trạng công trình công cộng và đất ở quy hoạch mới được xác định đồng thời chỉ giới xây dựng công trình và khoảng cách hành lang an toàn về môi trường:

- + Khoảng cách li vệ sinh: đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường của các đối tượng gây ô nhiễm trong cụm công nghiệp đến công trình nhà dân gần nhất (khoảng cách tối thiểu 50m xác định phân cấp độc hại của xí nghiệp theo TCVN 4449:1987). Trong khoảng cách li vệ sinh không được xây dựng các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu; thành phẩm; phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng. Tuy nhiên, trong khoảng cách li vệ sinh có thể bố trí quy hoạch một số các hạng mục công trình đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ và kho tàng ít độc hại khác.
- + Chú ý: Các khoảng cách li vệ sinh môi trường trong mỗi lô đất được xác định cụ thể tại hồ sơ bản vẽ quy hoạch được phê duyệt. Khoảng cách li tối thiểu 50m được xác định từ chân công trình phát thải đến công trình nhà ở gần nhất.
- + Chỉ giới xây dựng: Giới hạn cho phép xây dựng các công trình chính trong lô đất. Với các mặt tiền lô đất giáp đường giao thông thì khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ. Với các vị trí giáp các lô đất cây xanh và hàng rào nhà xưởng liền kề thì khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3,5m.

Khi lập quy hoạch chi tiết của từng lô đất nhà máy, mật độ xây dựng tại mỗi lô đất tuân thủ quy chuẩn hiện hành (QCXDVN 01 :2021/BXD).

3. Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Thiết kế phải phù hợp với yêu cầu riêng của từng loại hình công nghiệp dựa trên dây truyền công nghệ và đặc điểm của từng xí nghiệp, số lượng đặc điểm nhà và công trình, khối lượng, và hình thức vận chuyển. Do vậy kiến trúc ở

đây cần tạo một thể thống nhất, hài hoà, cân đối, linh hoạt và đa dạng. Trong các lô công trình được tổ hợp, mô đun hoá kết hợp với hệ thống cây xanh sân vườn để tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu.

- Tường rào phía mặt đường giao thông nội bộ được xây dựng tường rào thoáng.

Điều 4. Quy định về Khu dịch vụ

1. Khu dịch vụ có diện tích là 28158,47m², chiếm 3,75% tổng diện tích đất cụm công nghiệp.

2. Các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý xây dựng khu văn phòng:

Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ (%)	Hệ số sdd (lần)
DV	28158,47	9,0	45,0	4,05

- Mật độ xây dựng tối đa: 45%

- Tầng cao tối đa: 1-9 (tầng);

- Chiều cao xây dựng tối đa: < 45m

- Hệ số sử dụng đất: 4,05 (lần).

- Chỉ giới xây dựng: Giới hạn cho phép xây dựng các công trình chính trong lô đất. Với các mặt tiền lô đất giáp đường giao thông thì khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ. Với các vị trí giáp các lô đất cây xanh và hàng rào nhà xưởng liền kề thì khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3,5m.

3. Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Được xây dựng theo hình thức tập trung, bố trí công trình nhà điều hành, dịch vụ, nơi cung cấp các dịch vụ như: trung tâm triển lãm, giới thiệu sản phẩm, trung tâm y tế, trung tâm đào tạo, nhà hàng, cơ sở lưu trú, vui chơi giải trí,... phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong cụm công nghiệp.

- Tường rào phía mặt đường giao thông nội bộ được xây dựng tường rào thoáng (theo dạng hoa sắt).

Điều 5. Quy định về Khu xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xd tối đa (%)	Hệ số sdd (lần)
HTKT	20152,87	3,00	60,00	1,80
HTKT-01	6020,49	3,00	60,00	1,80
HTKT-02	9703,96	3,00	60,00	1,80
HTKT-03	4428,42	3,00	60,00	1,80

1. Khu xây dựng đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích là 20152,87m², chiếm 2,68% diện tích đất toàn khu.
 - Mật độ xây dựng tối đa: 60%
 - Tầng cao tối đa: 3 (tầng);
 - Hệ số sử dụng đất: 1,80 (lần).
 - Chỉ giới xây dựng: Giới hạn cho phép xây dựng các công trình chính trong lô đất. Với các mặt tiền lô đất giáp đường giao thông thì khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ. Với các vị trí giáp các lô đất cây xanh và hàng rào nhà xưởng liền kề thì khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3,5m.

2. Những quy định khác:

Yêu cầu xây dựng các công trình kỹ thuật đầu mỗi cần đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật chuyên ngành và tiêu chuẩn môi trường theo quy định.

Điều 6. Quy định về đất cây xanh, mặt nước

Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xd tối đa (%)	Hệ số sdd (lần)
Đất cây xanh, mặt nước		93687,30			
Đất cây xanh	CX	75904,58			
	CX-01	27890,58	-	-	-
	CX-02	37355,20	1,00	5,00	0,05
	CX-03	4899,81	-	-	-
	CX-04	5758,99	-	-	-
Mặt nước	MN	17782,72			
	MN-01	7763,45	-	-	-
	MN-02	10019,27	-	-	-

1. Đất cây xanh, mặt nước có tổng diện tích là 93687,30m², chiếm 12,50% tổng diện tích đất cụm công nghiệp, gồm các khu cây xanh cách ly, cây xanh tập trung, và các tuyến kênh mương, trong đó diện tích đất cây xanh là 75904,58m² (chiếm 10,12%).

2. Những quy định khác:

- Khu cây xanh công cộng tập trung: phân bố đều xung quanh cụm công nghiệp. Bố trí trồng cây bóng mát, cây trang trí, thảm cỏ, hồ nước hoặc các vật thể kiến trúc, đường dạo, ghế đá ... có giá trị thẩm mỹ kiến trúc, vừa tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn kết hợp với các tiện ích để cán bộ, nhân viên, người lao động có thể luyện tập thể thao, đi dạo giữa giờ. Các khu cây xanh này không xây dựng tường rào, khuôn viên nhằm hoà không gian vỉa hè với sân vườn, mở rộng tối đa không gian cảnh quan.

- Cây xanh bao quanh cụm công nghiệp: Mật độ trồng cây xanh tối thiểu 40%, trồng cây cao, không ảnh hưởng đến môi trường (không trồng cây có tiết ra chất độc hại và hấp dẫn côn trùng).

- Cây xanh dọc các trục đường: Dọc hai bên đường: trồng cây bóng mát, tán rộng, khoảng cách cứ 8m - 10m trồng 1 cây, có vai trò thông gió, chống ồn, giảm nhiệt, điều hoà không khí và ánh sáng, tạo môi trường sống tốt. Trên cùng một tuyến trồng cùng một loại cây. Ưu tiên trồng những loại cây dễ chăm sóc và phù hợp với thổ nhưỡng, khí hậu của địa phương.

- Tổ chức hệ thống cây xanh cần phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, phù hợp với khí hậu và bản sắc địa phương, kết nối với hệ thống cây xanh của các khu chức năng lân cận.

- Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, hư hại móng nhà, các công trình ngầm, không trồng cây dễ gãy đổ để đảm bảo an toàn tính mạng cho người đi đường, phương tiện giao thông.

- Tại khu vực giáp ranh với khu nghĩa trang và khu miếu hiện trạng, bố trí dải cây xanh với các loại cây thân cao, tán rộng và mật độ trồng dày, nhằm tạo màn chắn thị giác tự nhiên, hạn chế tầm nhìn trực tiếp từ phía CCN ra khu vực này, đồng thời góp phần đảm bảo tính trang nghiêm, yên tĩnh cho không gian xung quanh và nâng cao chất lượng cảnh quan khu vực.

3. Hạng mục hàng rào trong CCN.

- Để đảm bảo công tác an ninh, quản lý và kiểm soát hoạt động ra vào, khu vực Cụm công nghiệp sẽ được xây dựng hệ thống hàng rào bao quanh toàn bộ ranh giới quy hoạch. Hàng rào được bố trí liên tục tại các vị trí giáp đất nông nghiệp, kênh thủy lợi, đường giao thông và khu dân cư lân cận, kết hợp với các công kiểm soát tại các điểm ra vào chính.

- Cấu tạo chi tiết của hàng rào sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế thi công, đảm bảo yêu cầu về an toàn, bền vững, thẩm mỹ và phù hợp với tổng thể cảnh quan khu vực.

Điều 7. Quy định về đất xây dựng đường giao thông

1. Đất làm đường giao thông là 98.712,39m² (chiếm 13,17% tổng diện tích đất cụm công nghiệp).

2. Chỉ tiêu kỹ thuật:

- Độ dốc ngang mặt đường $i = 2\%$, độ dốc ngang hè đường $i = 1,5\%$.
- Bán kính bó vỉa: $R \geq 15,0m$.
- Tốc độ thiết kế: $V = 20 - 40km/h$.
- Chiều rộng tính toán của 1 làn xe: 3,5m đến 3,75m.

3. Quy hoạch mạng lưới giao thông: Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất.

Mạng lưới giao thông trong khu vực nghiên cứu được quy hoạch như sau:

❖ Giao thông ngoài cụm công nghiệp (giao thông đối ngoại):

- Đường tỉnh 490 đã đưa vào sử dụng phía Nam dự án với quy mô mặt cắt phần lòng đường 23,00m

❖ Giao thông trong cụm công nghiệp (giao thông đối nội):

- Mạng lưới đường giao thông trong dự án được thiết kế phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và địa hình của khu vực. Mạng lưới đường giao thông trong dự án gồm các mặt cắt có các quy mô như sau:

+ Tuyến đường có mặt cắt 1-1: rộng 24m, trong đó lòng đường rộng 18m, hè một bên rộng 6m = 6,00m.

+ Tuyến đường có mặt cắt 2-2: rộng 22,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, hè hai bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12,00\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 3-3: rộng 19,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, hè hai bên rộng $6 + 3\text{m} = 9,00\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 4-4: rộng 16,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, hè một bên rộng 6,00m.

+ Tuyến đường có mặt cắt 5-5: rộng 17,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, hè hai bên rộng $1,00 + 6,00\text{m} = 7,00\text{m}$.

- Quy hoạch bãi đỗ xe phục vụ cho cụm công nghiệp tại khu vực trung tâm khu đất với diện tích 1993,88 m² với tầng cao là 3 tầng, mật độ xây dựng 70%.

Điều 8. Quy định về các công trình cơ sở kỹ thuật hạ tầng khác

1. Về chuẩn bị kỹ thuật

- Phải tuân thủ về vị trí và yêu cầu về hướng tuyến, cao độ của các mạng lưới thoát nước mặt.

- Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy và hướng thoát nước từ trong các lô đất về phía rãnh thoát nước và hệ thống thoát nước đặt dọc mạng lưới đường giao thông xung quanh các lô đất.

- Dự án là cụm công nghiệp xây dựng mới nên lựa chọn phương án xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Hướng thoát nước mưa tuân thủ theo hướng dốc nền xây dựng của bản vẽ quy hoạch San nền.

- Hệ thống thoát nước mưa được chia thành nhiều lưu vực nhỏ. Nước mưa được gom qua các ga thu bố trí hai bên đường, dẫn theo các tuyến cống nhánh rồi đổ vào kênh mương gần nhất.

- Các tuyến cống thoát nước có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền. Các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất.

- Cao độ đặt cống được chọn trên cơ sở hệ thống cống thoát nước tự chảy với độ dốc đặt cống tối thiểu là 1/D để giảm chiều sâu chôn cống.

Căn cứ lựa chọn cao độ tìm đường

- Cao độ hiện trạng trong khu vực dự án dao động từ +0,80 đến 1,90

- Cao độ thiết kế tuyến đường tỉnh 490 là +3,62.

⇒ Theo các căn cứ trên chọn cao độ khống chế tim đường :

+Htk: +3,50 m.

⇒ Theo các căn cứ trên chọn cao độ khống chế san nền lô đất:

+Hmin: +3,45m.

+ Hmax: +3,70m.

Cao độ khống chế xây dựng +3,6m.

2. Cấp nước

❖ Nguồn cấp nước

- Nguồn cấp nước cho dự án được đầu nối từ đường ống DN355 hiện có thuộc mạng lưới đường ống cấp nước của nhà máy nước Yên Lộc, cụ thể tại vị trí vai bò số 11 của đường ống DN355 (thôn Nhân Nghĩa, xã Yên Lương). Nước từ điểm đầu nối trên được dẫn vào trạm tăng áp phía Đông dự án sau đó được bơm tăng áp đảm bảo đầy đủ lưu lượng và áp lực đến từng lô đất.

- Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án bao gồm cả nước chữa cháy là: 4.800 (m³/ngđ).

- Mạng lưới đường ống thiết kế mạch vòng kết hợp nhánh cụt, đảm bảo thuận lợi và an toàn cho việc cấp nước trong cụm công nghiệp. Đường ống có đường kính từ Ø225÷Ø250mm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước cứu hoả cho cụm công nghiệp dự kiến là hệ thống cứu hoả áp lực cao. Các trụ cứu hoả được bố trí dọc theo các tuyến ống D160 trở lên với khoảng cách đảm bảo $\leq 150\text{m}$ /trụ, hòng chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ngã ba, ngã tư đường phố. Xây dựng hồ chứa vừa tạo cảnh quan vừa kết hợp làm hồ chứa nước chữa cháy. Ngoài ra, ở khu vực có các mương thoát nước cần tận dụng nguồn nước này để tiến hành cứu hoả khi có cháy xảy ra.

❖ Nguyên tắc thiết kế và giải pháp thiết kế

- Tuân theo các tiêu chuẩn, Quy chuẩn có liên quan đã ban hành.
- Đảm bảo lưu lượng và áp lực tại mọi điểm trên mạng lưới.
- Vạch tuyến mạng lưới đảm bảo nước cung cấp đến mọi đối tượng dùng nước và chiều dài tuyến ống là ngắn nhất.

❖ Hệ thống cấp nước cứu hỏa:

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hỏa là không dưới 10m.

- Hạng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống có $\varnothing \geq 160\text{mm}$ nằm trên mạng vòng để đảm bảo không bị quá tải khi lấy nước cứu hỏa. Khoảng cách giữa các hạng cứu hỏa từ đảm bảo khoảng cách không lớn hơn 150m. Ưu tiên đặt tại các ngã 3,4,... để tiện cho xe đi lại lấy nước khi có cháy và cách mép bó vỉa không quá 2,5m. Hạng cứu hỏa đặt kết hợp với các hố van tại điểm nút, dùng Tê của trụ cứu hỏa.

- Trên mỗi tuyến ống, bố trí các van chặn để ngắt nước khi có sự cố hoặc bảo trì, bảo dưỡng.

- Số đám cháy xảy ra đồng thời theo QCVN 06/2023 với cụm công nghiệp quy mô < 150ha, số đám cháy được giả thiết là 1 đám.

- Lưu lượng nước tính toán cho mỗi đám cháy đối với cụm công nghiệp lấy bằng 110l/s.

3. Thoát nước

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, tuân thủ theo hiện trạng thoát nước khu vực, đồng thời phù hợp với định hướng san nền, đảm bảo nguyên tắc thoát nước theo hướng tự chảy tự nhiên.

- Hướng thoát nước mưa chính của dự án được phân chia làm hai lưu vực, lấy kênh Nam làm ranh giới phân lưu, giúp tối ưu hóa thiết kế các tuyến cống tròn thu gom với tiết diện phù hợp, giảm chiều sâu đặt cống, từ đó góp phần tiết kiệm chi phí và thuận lợi cho thi công, quản lý :

- + Phần diện tích phía Tây: thoát nước về kênh S43 hiện trạng.
- + Phần diện tích phía Đông: thoát nước về kênh Độc Bộ.

- Tại khu vực tiếp giáp ranh giới dự án, bố trí các tuyến kênh hở với bề rộng 7m, mái kè đất để thu gom và tiêu thoát nước mưa từ các cửa xả trong nội bộ dự án, đồng thời tiếp nhận nước mưa từ các phần diện tích đất hiện trạng xung quanh.

- Toàn bộ hệ thống thoát nước của khu vực này cuối cùng sẽ tiêu ra các tuyến tiêu hiện trạng với hướng thoát về sông Đáy và sông Sắt.

- Cao độ đặt cống được xác định trên cơ sở đảm bảo thoát nước tự chảy, với độ dốc tối thiểu 1/D (D là đường kính cống), giúp giảm chiều sâu chôn cống, tạo thuận lợi trong thi công và duy tu.

- Việc thu nước mưa mặt đường và dự phòng đầu nổi thoát nước từ các lô đất công nghiệp được thực hiện thông qua các hố ga thu nước bố trí hai bên đường, với khoảng cách trung bình 30m/ga, đảm bảo khả năng thu gom và tiêu thoát kịp thời khi mưa lớn.

- Các tuyến kênh tưới hiện trạng

- + Kênh Nam được giữ nguyên theo hiện trạng, tiếp tục đóng vai trò là tuyến kênh tưới, tiêu thoát chính trong khu vực.

- + Hai tuyến kênh N24 và N22C hiện có chức năng tưới tiêu từ sông Độc Bộ. Tuy nhiên, theo khảo sát và rà soát đất nông nghiệp, có thể bỏ hai tuyến kênh này khi triển khai dự án mà không ảnh hưởng đến hoạt động canh tác còn lại.

- Hoàn trả kênh S43: Kênh S43 là tuyến tiêu thoát chính cho khu vực dự án và vùng lân cận phía Tây, thoát về sông Sắt. Do ảnh hưởng bởi việc san lấp mặt bằng, dự án thiết kế hoàn trả dòng chảy bằng tuyến mương hở rộng 7m, kết hợp với mương thoát nước cho CCN, bố trí dọc ranh giới giáp thôn Dương Hồi (phía trong Cụm công nghiệp). Mương hoàn trả được thiết kế đảm bảo lưu lượng tương đương kênh hiện hữu, đầu nổi đúng vị trí giao cắt cũ nhằm duy trì khả năng tiêu thoát ổn định, không làm gián đoạn dòng chảy và đảm bảo an toàn thủy lợi cho khu vực hạ lưu.

- Thoát nước cho khu dân cư thôn Dương Hồi: Bố trí rãnh hở B1000 thu gom nước mặt khu dân cư giáp ranh Cụm công nghiệp. Nước dẫn về kênh S43 hiện trạng, đảm bảo thoát nước tự nhiên, không gây ứ đọng và không ảnh hưởng đến hạ tầng thoát nước CCN.

- Thoát nước cho nghĩa trang thôn Yên Thắng và miếu hiện trạng: Bố trí hệ thống cống thu gom nước mặt, thoát về tuyến mương hở của Cụm công nghiệp. Giải pháp đảm bảo tiêu thoát cho khu vực tâm linh, đầu nổi đồng bộ với hạ tầng CCN, không gây ngập úng cục bộ.

4. Cấp điện, chiếu sáng

- Hệ thống cấp điện cho khu vực này là điện sản xuất, điện sinh hoạt của các phân khu chức năng và điện chiếu sáng cho khu vực công cộng.

- Tổng công suất yêu cầu theo phụ tải đặt của khu vực làm tròn: **48 MVA**.

- Nguồn điện:

- ❖ Nguồn cấp điện 22kV:

- Dự kiến lấy từ xuất tuyến 22kV từ trạm điện 110kV Yên Thắng (công suất hiện trạng 1x40MVA, công suất theo quy hoạch 2x40MVA) gần khu vực dự án đến.

❖ Lưới điện 22kV:

- Lộ cáp cho Cụm công nghiệp bao gồm hệ thống cáp điện trung áp 22kV sử dụng cáp đi trên không bằng cột bê tông ly tâm hoặc cáp điện đi ngầm cáp điện cho các lô đất trong quy hoạch Cụm công nghiệp;
- Các đường trung thế 22kV được thiết kế mạch vòng, vận hành hở tại các điểm đã xác định trước. Mạng lưới mạch vòng này có thể được cấp điện từ 2 trạm biến áp 110kV hoặc từ 2 thanh cái phân đoạn của trạm 110kV có 2 máy biến áp.
- Tùy thuộc nhu cầu sử dụng điện của các nhà đầu tư thứ cấp vào Cụm công nghiệp mà thực tế sẽ tăng hoặc giảm số lộ đường dây trung thế. Chi tiết sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn sau của dự án.
- Lưới điện 0,4kV: Mạng lưới hạ thế cáp điện cho khu vực quy hoạch không đề cập tới mà sẽ được thể hiện trong giai đoạn sau của dự án. Cáp điện hạ thế dự kiến đi ngầm, được luồn trong ống chịu lực và được chôn sâu theo quy định ngành điện.

❖ Trạm biến áp phân phối 22/0,4KV

- Quy hoạch xây mới 04 trạm biến áp, trong đó: 01 trạm biến áp T1 công suất 2x2500kVA-22/0,4kV cấp điện cho khu vực điều hành và dịch vụ; 01 trạm biến áp T2 công suất 1x400kVA để cấp điện cho khu trạm xử lý nước thải; 01 trạm T3 1x320K cấp điện cho khu trạm bơm, bể chứa và 01 trạm T4 1x50Kva cấp điện cho chiếu sáng đường phố và khu vực trạm bơm chuyển bậc. Trạm biến áp xây dựng kiểu trạm kios, trạm trên cột hoặc trạm xây tùy từng vị trí và công suất trạm, các thiết bị đóng cắt, bảo vệ phía 22kV, máy biến áp và tủ điện hạ thế lắp đặt trên cột bê tông ly tâm.
- Trạm biến áp phụ tải phục vụ công nghiệp chọn gam công suất phù hợp với yêu cầu của từng khách hàng và sẽ do nhà đầu tư thứ cấp lên phương án chi tiết.

❖ Chiếu sáng công cộng

- Bố trí hệ thống đèn.
- Yêu cầu thiết kế chiếu sáng cho hệ thống đường đảm bảo độ chói:
 - + Chiếu sáng đường chính: $\geq 1 \text{ Cd/m}^2$
 - + Chiếu sáng đường khu vực, nội bộ: $\geq 0,5 \text{ Cd/m}^2$
- Lưới điện chiếu sáng đường: Đèn được bố trí trên vỉa hè một bên hoặc hai bên đường, sử dụng cột thép cần đơn cao 11m, bóng Led công suất 1x150W.
- Khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng từ 30÷35m.

- Các đèn chiếu sáng công cộng được điều khiển bởi các tủ điện điều khiển chiếu sáng, hẹn giờ bật/tắt theo thời gian. Tủ điện được cấp nguồn từ trạm biến áp phân phối trong khu vực.

- Cáp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm 0,6/1KV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC bảo vệ bằng ống nhựa xoắn chịu lực HDPE. Đoạn cáp qua đường được bảo vệ bằng ống lồng thép.

5. Thông tin liên lạc:

- Tính toán nhu cầu thông tin liên lạc căn cứ theo diện tích đất quy hoạch và trên cơ sở tham khảo các cụm công nghiệp đã được xây dựng.

- Đầu tư xây dựng một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia:

- + Hệ thống viễn thông là hệ thống ngầm, được ghép nối vào mạng viễn thông của khu vực;

- + Cống cáp trực chính sử dụng ống nhựa xoắn PVC-U D110 chôn ngầm trong đất, chiều sâu chôn ống đảm bảo theo quy phạm dẫn đến từng lô đất của các nhà máy trong Cụm công nghiệp;

- + Khoảng cách giữa các ga cống cáp kỹ thuật trung bình từ 50m÷100m;

- + Xây dựng các trạm BTS với khoảng cách từ 300~500m/trạm BTS (sử dụng cho mạng thông tin di động 3G, 4G, 5G). Trạm thu phát sóng bố trí dưới dạng ngụy trang tại khu vực cây xanh, dải phân cách hoặc trên vỉa hè đường tùy từng vị trí đảm bảo tính thẩm mỹ, mỹ quan Cụm công nghiệp.

6. Về thoát nước thải và vệ sinh môi trường

❖ Các chỉ tiêu tính toán cho nước thải:

- Các chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước

❖ Giải pháp thiết kế

- Xây dựng trạm xử lý nước thải với công suất 3.000 m³/ngđ tại khu vực quy hoạch đất hạ tầng kỹ thuật (lô HTKT-02) giáp sông Độc Bộ. Nước thải được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải theo nguyên tắc tự chảy sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án. Khẩu độ cống nước thải D400.

- Nước thải của khu vực thiết kế bao gồm 02 loại: Nước thải sinh hoạt của các cán bộ công nhân viên, người lao động làm việc trong cụm công nghiệp và nước thải sản xuất trong các nhà máy.

- Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất trong các nhà xưởng công nghiệp phải được xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải chung, sau đó được đưa về trạm xử đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. Nước thải phải được xử lý đạt loại A theo QCVN 40:2011/BTNMT sau đó thoát ra hệ thống sông Độc Bộ.

- Trong quá trình vận hành xử lý nước thải, nước sau khi xử lý không đạt yêu cầu đầu ra loại A, nước thải sẽ được quay vòng về xử lý lại đến khi đạt tiêu chuẩn mới được xả ra môi trường. Trạm xử lý sẽ xây dựng công trình phòng ngừa ứng phó sự cố đủ đảm bảo đáp ứng chứa nước thải khi có sự cố khi vận hành. Quy mô và công suất của trạm xử lý nước thải của cụm công nghiệp tập trung được xác định dựa vào lượng nước thải của từng nhà máy đưa về trạm.

- Lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động theo quy định tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính Phủ.

❖ Vệ sinh môi trường

- Thu gom và xử lý rác thải cụm công nghiệp gồm 2 loại sau:

+Loại 1: Rác thải của các nhà máy thứ cấp thì các nhà máy thứ cấp có trách nhiệm xử lý đúng quy phạm và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

+Loại 2: Rác thải của cụm công nghiệp được phân loại, tập kết đúng nơi quy định. Sau đó, ký hợp đồng với đơn vị có đầy đủ năng lực mang đi xử lý đúng quy trình, quy phạm và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Tại mỗi khu vực sẽ bố trí các điểm trung chuyển CTR. Rác thải từ hoạt động sản xuất trong khu công nghiệp được thu gom tại nguồn, vận chuyển bởi đơn vị có chức năng theo quy định về bảo vệ môi trường, đảm bảo an toàn và không gây ô nhiễm. Toàn bộ rác thải sẽ được xử lý tại khu xử lý tập trung theo đúng quy trình kỹ thuật và pháp luật hiện hành.

- Dự kiến bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy để cạnh đường với cự ly nhỏ hơn 100m để tiện cho việc bỏ rác của công nhân viên.

- Đối với khu vực nghĩa trang hiện trạng sẽ được khoanh vùng và bố trí hệ thống cây xanh cách ly xung quanh, tại đây sẽ trồng cây với mật độ dày hơn để tránh tối đa tầm nhìn, ảnh hưởng tới tâm sinh lý người dân sinh sống lân cận.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9: Phân cấp và quy định trách nhiệm quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết

1. Công ty cổ phần Bateco Thắng Cường:

a) Quản lý xây dựng hạ tầng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

b) Phối hợp hướng dẫn các nhà đầu tư thứ cấp thực hiện quy trình đầu tư xây dựng trong cụm công nghiệp, tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

Đề xuất điều chỉnh quy hoạch khi có nhu cầu phù hợp theo quy định của pháp luật.

2. UBND huyện Ý Yên:

Phối hợp thực hiện công tác giải phóng mặt bằng theo ranh giới được phê duyệt.

Điều 10: Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Thắng Cường – tỷ lệ 1/500 và bản quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng này được lưu trữ tại:

1. UBND huyện Ý Yên.

2. Ban quản lý các KCN tỉnh Nam Định

3. Công ty cổ phần Bateco Thắng Cường

Điều 11: Bản quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 12: Mọi vi phạm các điều khoản theo quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại vật chất hoặc bị truy tố theo quy định pháp luật./.

VĂN BẢN PHÁP LÝ

Số:2479 /QĐ-UBND

Ý Yên, ngày 16 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp
Thăng Cường (tỷ lệ 1/500), huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN Ý YÊN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/20210 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/20210 và Nghị định số /2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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;

Căn cứ QCXDVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn tới năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê quy hoạch vùng liên huyện Nghĩa Hưng - Ý Yên đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định; Quyết định số 894/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 19/2024/QĐ-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh Nam Định về ban hành Quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 2920/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc thành lập Cụm công nghiệp Thắng Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 1480/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc thay đổi về quy mô, địa điểm, số lượng công trình dự án trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Ý Yên;

Căn cứ Nghị quyết số 125/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 của HĐND tỉnh Nam Định về việc chấp thuận danh mục các công trình dự án phải thu hồi đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Nam Định, Nghị quyết số 126/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 của HĐND tỉnh Nam Định về việc chấp thuận danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác năm 2025 trên địa bàn tỉnh Nam Định;

Căn cứ Văn bản số 987/SXD-QH ngày 10/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Nam Định về việc cho ý kiến về hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) cụm công nghiệp Thắng Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định; Văn bản số 1207/SNNMT-CCMT ngày 04/4/2025 về việc tham gia ý kiến quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Thắng Cường (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ các Văn bản: số 410/UBND-VP5 ngày 03/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định chấp thuận điểm đầu nối giao thông vào ĐT.490 của dự án; 71/CV-CTNS ngày 17/3/2025 của Công ty cổ phần Nước sạch và Vệ sinh môi trường Nam Định về việc thỏa thuận đầu nối cấp nước cho Dự án; Biên bản làm việc ngày 4/4/2025 giữa Công ty TNHH một thành viên KTCT thủy lợi Ý Yên và Công ty CP Bateco Thắng Cường về việc thỏa thuận vị trí đầu nối thoát nước mưa, thoát nước thải đã qua xử lý và hoàn trả kênh mương S43 vào công trình thủy lợi; số 1283/PCND-KT ngày 13/4/2025 của Công ty điện lực Nam Định về việc xác định nguồn cung cấp điện cho dự án; Biên bản làm việc giữa Công ty CP Bateco Thắng Cường và UBND xã Yên Cường ngày 13/3/2025 về

việc thống nhất ranh giới CCN Thăng Cường; Biên bản làm việc giữa Công ty CP Bateco Thăng Cường và UBND xã Yên Thắng ngày 13/3/2025 về việc thống nhất ranh giới CCN Thăng Cường; Biên bản làm việc giữa UBND xã Yên Thắng và Công ty CP Bateco Thăng Cường về việc hiệp ý đầu nối Thoát nước thải, thoát nước mưa vào kênh S43 hoàn trả tại CCN Thăng Cường; Hồ sơ xin ý kiến cộng đồng dân cư tại 02 xã Yên Thắng và Yên Cường bao gồm: Biên bản niêm yết và kết thúc niêm yết, Biên bản hội nghị xin ý kiến cộng đồng dân cư;

Căn cứ ý kiến của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng các dự án trên địa bàn huyện, các cơ quan, đơn vị liên quan tại Hội nghị ngày 09/4/2025; Báo cáo số 18/2025/BTCTC-BC ngày 14/4/2025 của Công ty CP Bateco Thăng Cường về việc tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia các thành viên hội đồng thẩm định UBND huyện về nội dung hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) cụm công nghiệp Thăng Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Bateco Thăng Cường tại Tờ trình số 12/2025/TTr ngày 31/3/2025 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) cụm công nghiệp Thăng Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Văn bản số 88/KTHT&ĐT ngày 16/4/2025 về việc thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) cụm công nghiệp Thăng Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Thăng Cường (tỷ lệ 1/500), huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Thăng Cường (tỷ lệ 1/500).

2. Địa điểm quy hoạch: Xã Yên Thắng, Yên Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bateco Thăng Cường.

4. Đơn vị tư vấn lập đồ án: Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng và đầu tư Thành Nam; chứng chỉ năng lực hoạt động số HAT-00054581 do Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 14/02/2022 trong đó có lập quy hoạch xây dựng hạng II.

5. Phạm vi, ranh giới và quy mô khu vực lập Quy hoạch:

- Phạm vi: Khu vực quy hoạch có địa giới hành chính thuộc xã Yên Thắng, xã Yên Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định, ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: giáp ruộng, nghĩa trang thôn Nhân Trạch, xã Yên Thắng;

+ Phía Nam: giáp đường Tỉnh lộ 490, thôn Dương Hồi, xã Yên Thắng;

- + Phía Đông: giáp sông Độc Bộ, xã Yên Cường;
- + Phía Tây: giáp kênh Nam và giáp ruộng, thôn Thân Thượng, xã Yên Thắng.
- Quy mô: Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 78,51ha, trong đó: Diện tích Cụm công nghiệp 75 ha; diện tích nghiên cứu đầu nối hạ tầng kỹ thuật khoảng 3,51ha.

6. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển công nghiệp, kinh tế - xã hội của tỉnh Nam Định và huyện Ý Yên đã được phê duyệt, hình thành bổ sung khu vực phát triển công nghiệp trên địa bàn toàn tỉnh. Làm cơ sở pháp lý để triển khai hạ tầng kỹ thuật CCN, đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng đối với các dự án trong CCN theo quy hoạch.

- Hình thành khu vực có sự đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nâng cao hiệu quả hoạt động của CCN, gắn kết sự phát triển CCN với quá trình đô thị hóa tại các địa phương.

- Hình thành CCN với môi trường sinh sống, làm việc hiện đại, đầy đủ tiện nghi, tiện ích cho người dân, người lao động; hướng tới phát triển các thành phố công nghiệp, đô thị thông minh đạt tiêu chuẩn quốc tế.

7. Tính chất, chức năng:

Là cụm công nghiệp tổng hợp đa ngành, công nghiệp không gây ô nhiễm. Trong đó thu hút các ngành công nghiệp theo định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh, cụ thể: Công nghiệp cơ khí chế tạo máy; công nghiệp hỗ trợ, phụ trợ; công nghiệp chế biến nông sản thực phẩm, sản xuất dược liệu; sản xuất linh kiện, phụ tùng ô tô; Sản xuất, lắp ráp hàng điện tử, thiết bị điện; các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo khác,...

7.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Cụm công nghiệp được phân ra làm 5 khu chức năng bao gồm: Đất công nghiệp, đất hạ tầng kỹ thuật, đất dịch vụ, đất cây xanh mặt nước, đất giao thông.

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	785.096,24	
I	Khu vực đầu nối hạ tầng kỹ thuật	35.096,24	
1	Hành lang giao thông ĐT.490	15.868,93	
2	Hành lang sông Độc Bộ	7.266,47	
3	Hành lang kênh Nam	7.052,67	
4	Khu vực dự kiến hoàn trả đường phía Tây	4.908,17	

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
II	Diện tích lập quy hoạch CCN Thăng Cường	750.000,00	100,00
1	Đất dịch vụ	28.158,47	3,75
2	Đất công nghiệp	507.263,46	67,63
3	Đất cây xanh, mặt nước	93.687,30	12,50
3.1	Đất cây xanh	75.904,58	10,12
3.2	Mặt nước	17.782,72	2,38
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	20.152,87	2,68
4.1	Trạm điện + PCCC	60.20,49	0,80
4.2	Trạm XLNT	97.03,96	1,29
4.3	Trạm bơm, bể chứa	4.428,42	0,59
5	Đất giao thông	100.737,90	13,44
5.1	Giao thông	98.744,02	13,17
5.2	Bãi đỗ xe	1.993,88	0,27

7.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

7.2.1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan các khu chức năng:

- Tổ chức không gian khu quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở định hướng phát triển tổng thể cả khu vực, điều kiện hiện trạng xung quanh dự án chủ yếu là cảnh quan nông nghiệp và dân cư hiện trạng. Đảm bảo kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật giữa CCN với các khu vực xung quanh.

- Không gian kiến trúc toàn khu được tổ chức thành các trục tuyến chính – phụ theo mạng giao thông phân cấp hạng các tuyến đường. Không gian kiến trúc của từng tuyến, trục và khu có các giải pháp riêng phù hợp với tính chất và hướng nhìn. Sử dụng yếu tố cây xanh làm nguyên tắc thiết kế chủ đạo và tạo không gian chuyển tiếp dạng dải liên kết các khu ở với CCN.

- Kiến trúc cảnh quan mang tính chất minh họa, định hướng chung về không gian tổng thể toàn khu, sau khi có nhà đầu tư thứ cấp sẽ xác định cụ thể phương án không gian và mặt bằng đối với mỗi nhà máy, trong đó phải đảm bảo tuân thủ các quy định về chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa, tầng cao tối đa, hệ số, chỉ giới xây dựng và các quy định chung về hạ tầng kỹ thuật của CCN theo đồ án quy hoạch chi tiết.

7.2.2. Tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất:

- Đối với Khu dịch vụ: Tầng cao xây dựng tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa 45%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,05 lần.

- Khu đất xây dựng công trình công nghiệp: tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: tầng cao xây dựng công trình tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần.

7.3. Tổ chức cây xanh:

- Hệ thống cây xanh trong CCN được bố trí một cách hợp lý, bao gồm cây xanh tập trung, cây xanh dọc các tuyến đường và cây xanh cách ly bao quanh CCN. Tổng thể hệ thống cây xanh này không chỉ tạo ra một không gian sinh thái và cảnh quan đẹp mà còn hòa quyện với nhau, hình thành nên các khu công viên, vườn hoa xen lẫn vào các khu vực sản xuất. Điều này giúp tạo ra một không gian xanh hoàn chỉnh, vừa đảm bảo môi trường làm việc trong lành, vừa góp phần cải thiện mỹ quan CCN.

- Khu cây xanh công cộng tập trung: phân bố đều xung quanh CCN. Bố trí trồng cây bóng mát, cây trang trí, thảm cỏ, hồ nước hoặc các vật thể kiến trúc, đường dạo, ghế đá ... có giá trị thẩm mỹ kiến trúc, vừa tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn kết hợp với các tiện ích để cán bộ, nhân viên, người lao động có thể luyện tập thể thao, đi dạo giữa giờ. Các khu cây xanh này không xây dựng tường rào, khuôn viên nhằm hoà không gian vỉa hè với sân vườn, mở rộng tối đa không gian cảnh quan.

- Cây xanh dọc các trục đường: Dọc hai bên đường: trồng cây bóng mát, tán rộng, khoảng cách cứ 8m - 10m trồng 1 cây, có vai trò thông gió, chống ồn, giảm nhiệt, điều hoà không khí và ánh sáng, tạo môi trường sống tốt. Trên cùng một tuyến trồng cùng một loại cây. Ưu tiên trồng những loại cây dễ chăm sóc và phù hợp với thổ nhưỡng, khí hậu của địa phương.

- Tại khu vực giáp ranh với khu nghĩa trang và khu miếu hiện trạng, quy hoạch bố trí dải cây xanh với các loại cây thân cao, tán rộng và mật độ trồng dày. Mục tiêu nhằm tạo màn chắn thị giác tự nhiên, hạn chế tầm nhìn trực tiếp từ phía CCN ra khu vực này, đồng thời góp phần đảm bảo tính trang nghiêm, yên tĩnh cho không gian xung quanh và nâng cao chất lượng cảnh quan khu vực.

8. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Các giải pháp thiết kế, chỉ tiêu tính toán về các chuyên ngành bao gồm:

8.1. Định hướng phát triển hệ thống giao thông:

- Thực hiện đấu nối với TL490 qua 2 điểm đấu nối tại vị trí Km5+570(T), Km 6+283(T).

- Mạng lưới giao thông của CCN có quy mô như sau:

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG ĐƯỜNG

STT	Tên tuyến	Chiều dài	Mặt cắt	Lộ giới	Lòng đường	Vĩa hè
1	D1	472,89	2-2	22,50	5.25x2	6.00x2
2	D2	529,07	1-1	24,00	9.00x2	6,00
3	D3	298,09	2-2	22,50	5.25x2	6.00x2
4	D4	244,14	2-2	22,50	5.25x2	6.00x2
5	N1	599,77	4-4	16,50	5.25x2	6,00
6	N2	594,40	3-3	19,50	5.25x2	6.00+3.00
7	N3	573,85	2-2	22,50	5.25x2	6.00x2
8	N4	177,47	2-2	22,50	5.25x2	6.00x2
9	N5	713,50	2-2	22,50	5.25x2	6.00x2
10	N6	413,95	5-5	17,50	5.25x2	6.00+100

- Quy hoạch bãi đỗ xe phục vụ cho CCN tại khu vực trung tâm khu đất với diện tích 1993,88 m², chiều cao 3 tầng và mật độ xây dựng 70%.

8.2. San nền, thoát nước mưa:

8.2.1 San nền:

- Căn cứ cao độ hiện trạng trong khu vực dự án dao động từ +0,80 đến +1,90 và Cao độ thiết kế tuyến đường tỉnh lộ 490 là +3,62.

- Cao độ không chế tim đường thiết kế của CCN: H_{tk}: +3,50 m; Cao độ không chế san nền lô đất: H_{min}: +3,45m. H_{max}: +3,70m.

- Hướng dốc theo hướng từ Bắc xuống Nam phù hợp với hướng dốc tự nhiên, độ dốc $i \geq 0,1\%$ nhằm giảm thiểu tối đa khối lượng đào đắp.

8.2.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; tuân thủ hiện trạng thoát nước khu vực và định hướng san nền, đảm bảo nguyên tắc tự chảy tự nhiên.

- Phân chia lưu vực thoát nước mưa làm 2 khu vực chính, lấy kênh Nam làm đỉnh phân lưu:

+ Phía Tây kênh Nam: thoát nước về kênh S43 hiện trạng.

+ Phía Đông kênh Nam: thoát nước về kênh Độc Bộ.

- Tại khu vực tiếp giáp ranh giới dự án, bố trí các tuyến kênh hở với bề

rộng 7m, mái kè đất để thu gom và tiêu thoát nước mưa từ các cửa xả trong nội bộ dự án, đồng thời tiếp nhận nước mưa từ các phần diện tích đất hiện trạng xung quanh sau đó được dẫn ra ra tuyến kênh, sông hiện trạng thoát về phía Sông Đáy và sông Sắt.

- Việc thu nước mưa mặt đường và dự phòng đầu nổi thoát nước từ các lô đất công nghiệp được thực hiện thông qua các hố ga thu nước bố trí hai bên đường, với khoảng cách trung bình 30m/ga, đảm bảo khả năng thu gom và tiêu thoát kịp thời khi mưa lớn.

- Các tuyến kênh tưới hiện trạng:

+ Kênh Nam được giữ nguyên theo hiện trạng, tiếp tục đóng vai trò là tuyến kênh tưới, tiêu thoát chính trong khu vực.

+ Hai tuyến kênh N24 và N22C hiện có chức năng tưới tiêu từ sông Độc Bộ. Tuy nhiên, theo khảo sát và rà soát đất nông nghiệp, có thể bỏ hai tuyến kênh này khi triển khai dự án mà không ảnh hưởng đến hoạt động canh tác còn lại.

- Hoàn trả kênh S43: Kênh S43 là tuyến tiêu thoát chính cho khu vực dự án và vùng lân cận phía Tây, thoát về sông Sắt. Do ảnh hưởng bởi việc san lấp mặt bằng, dự án thiết kế hoàn trả dòng chảy bằng tuyến mương hở rộng 7m, kết hợp với mương thoát nước cho CCN, bố trí dọc ranh giới giáp thôn Dương Hồi (phía trong CCN). Mương hoàn trả được thiết kế đảm bảo lưu lượng tương đương kênh hiện hữu, đầu nổi đúng vị trí giao cắt cũ nhằm duy trì khả năng tiêu thoát ổn định, không làm gián đoạn dòng chảy và đảm bảo an toàn thủy lợi cho khu vực hạ lưu.

- Thoát nước cho khu dân cư thôn Dương Hồi: Bố trí rãnh hở B1000 thu gom nước mặt khu dân cư giáp ranh CCN. Nước dẫn về kênh S43 hiện trạng, đảm bảo thoát nước tự nhiên, không gây ứ đọng và không ảnh hưởng đến hạ tầng thoát nước CCN.

- Thoát nước cho nghĩa trang thôn Nhân Trạch và miếu hiện trạng: Bố trí hệ thống rãnh hở B1000 thu gom nước mặt, thoát về tuyến mương hở của CCN. Giải pháp đảm bảo tiêu thoát cho khu vực tâm linh, đầu nổi đồng bộ với hạ tầng CCN, không gây ngập úng cục bộ.

BẢNG KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA

STT	Tên hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống tròn D600	M	507
2	Cống tròn D800	M	1267
3	Cống tròn D1000	M	1140
4	Cống tròn D1200	M	1033

5	Cống tròn D1500	M	948
6	Cống tròn D1800	M	381
5	Rãnh thu D1000	M	1438
7	Ga thu, ga thăm	Cái	176
8	Cửa xả	Cái	22

8.3. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho CCN được lấy từ nhà máy nước sạch Yên Lộc của Công ty Cổ phần nước sạch và vệ sinh nông thôn Nam Định đầu nối qua hệ thống cấp nước hiện có. Nước từ điểm đầu nối trên được dẫn vào trạm tăng áp phía Đông dự án sau đó được bơm tăng áp đảm bảo đầy đủ lưu lượng và áp lực đến từng lô đất.

- Mạng lưới đường ống thiết kế mạch vòng kết hợp nhánh cụt, đảm bảo thuận lợi và an toàn cho việc cấp nước trong CCN. Đường ống có đường kính từ 225mm - 250mm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hoả là không dưới 10m.

+ Hạng cứu hoả được bố trí trên các đường ống có $\varnothing \geq 160\text{mm}$ nằm trên mạng vòng để đảm bảo không bị quá tải khi lấy nước cứu hoả. Khoảng cách giữa các hạng cứu hoả từ đảm bảo khoảng cách không lớn hơn 150m. Ưu tiên đặt tại các ngã 3,4,... để tiện cho xe đi lại lấy nước khi có cháy và cách mép bó vỉa không quá 2,5m. Hạng cứu hoả đặt kết hợp với các hố van tại điểm nút, dùng Tê của trụ cứu hoả.

+ Trên mỗi tuyến ống, bố trí các van chặn để ngắt nước khi có sự cố hoặc bảo trì, bảo dưỡng.

8.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Dự kiến lấy từ xuất tuyến 22kV từ trạm điện 110kV Yên Thắng (công suất hiện trạng 1x40MVA, công suất theo quy hoạch 2x40MVA) gần khu vực dự án đến.

- Lộ cấp cho CCN bao gồm hệ thống cấp điện trung áp 22kV sử dụng cáp đi trên không bằng cột bê tông ly tâm hoặc cáp điện đi ngầm cấp điện cho các lô đất trong quy hoạch CCN;

- Tùy thuộc nhu cầu sử dụng điện của các nhà đầu tư thứ cấp vào CCN mà thực tế sẽ tăng hoặc giảm số lộ đường dây trung thế. Chi tiết sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn sau của dự án.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điều hành, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và chiếu sáng đường phố. Sử dụng loại trạm kios, trạm trên cột hoặc trạm xây tùy từng vị trí và công suất trạm.

- Mạng lưới hạ thế cấp điện cho khu vực quy sẽ được thể hiện chi tiết trong giai đoạn sau của dự án. Cấp điện hạ thế dự kiến đi ngầm, được luồn trong ống chịu lực và được chôn sâu theo quy định ngành điện.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN

TT	Tên thiết bị, vật tư	Đơn vị	Khối lượng
1	Trạm biến áp phân phối 22/0,4kV	Trạm	4
2	Đường dây không 22kV xây dựng mới	M	13.230
3	Cáp ngầm 22kV xây dựng mới	M	50

8.5. Chiếu sáng công cộng:

- Lưới điện chiếu sáng đường: Đèn được bố trí trên vỉa hè một bên hoặc hai bên đường, sử dụng cột thép cần đơn cao 11m, bóng Led công suất 1x150W. Khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng từ 30÷35m.

- Các đèn chiếu sáng công cộng được điều khiển bởi các tủ điện điều khiển chiếu sáng, hẹn giờ bật/tắt theo thời gian. Tủ điện được cấp nguồn từ trạm biến áp phân phối trong khu vực.

- Cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm 0,6/1KV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC bảo vệ bằng ống nhựa xoắn chịu lực HDPE. Đoạn cáp qua đường được bảo vệ bằng ống lồng thép.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CHIẾU SÁNG

STT	Tên thiết bị, vật tư	Đơn vị	Tổng
1	Tủ điều khiển chiếu sáng 3P + Bộ tủ	Trọn bộ	2
2	Cột thép cần đơn cao 11M + Bóng Led 1x150W	Cột	174
3	Cáp ngầm chiếu sáng 0,6/1KV- Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC	M	5.786
4	Dây tiếp địa liên hoàn đồng trần M10	M	5.786
5	Ống nhựa HDPE luồn cáp	M	5.260
6	Rãnh cáp chiếu sáng dưới vỉa hè	M	4.910
7	Rãnh cáp chiếu sáng qua đường	M	350
8	Ống thép bảo vệ cáp qua đường	M	350

8.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

8.6.1 Trạm xử lý nước thải:

- Tại lô đất HTKT-02, nằm ở phía Đông Bắc của CCN, được quy hoạch bố trí một trạm xử lý nước thải tập trung. Nước thải phát sinh từ hoạt động sản xuất của các nhà máy sẽ được xử lý sơ bộ (xử lý cục bộ) ngay tại từng cơ sở. Nước thải sinh hoạt trong toàn khu sẽ được thu gom thông qua hệ thống cống dọc các tuyến đường nội bộ, sau đó hợp lưu và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Tại trạm, nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn Cột A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp (QCVN hiện hành) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận - sông Độc Bộ.

- Trạm xử lý được trang bị hệ thống quan trắc môi trường tự động, giám sát liên tục chất lượng nước đầu ra. Trong trường hợp nước sau xử lý chưa đạt yêu cầu, hệ thống sẽ tuần hoàn nước trở lại để tiếp tục xử lý cho đến khi đạt tiêu chuẩn xả thải.

- Bên cạnh đó, trạm còn được đầu tư các hạng mục công trình phụ trợ như bể lưu chứa tạm thời và công trình phòng ngừa - ứng phó sự cố nhằm đảm bảo khả năng vận hành an toàn, hạn chế tối đa nguy cơ xả thải không đạt chuẩn ra môi trường.

8.6.2. Trạm bơm chuyển bậc:

- Để đảm bảo thu gom và vận chuyển nước thải phát sinh từ khu vực phía Tây của CCN về trạm xử lý nước thải tập trung, bố trí 01 trạm bơm chuyển bậc tại lô đất cây xanh CX-01 gần khu vực kênh Nam, vị trí phù hợp để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, với hồ bơm kích thước dự kiến 3x6m. Trạm bơm này có công suất thiết kế 1.500 m³/ngày đêm, sử dụng tuyến ống áp lực D200 để dẫn nước thải qua kênh Nam, kết nối vào tuyến cống thu gom chính dẫn về trạm xử lý.

- Trạm bơm có chức năng nâng cốt nước thải từ khu vực thấp phía Tây, nơi không thể thoát nước tự chảy do điều kiện địa hình, đảm bảo dòng chảy liên tục và không bị ứ đọng.

- Từ trạm bơm, nước thải được đẩy qua hệ thống ống áp lực vượt kênh Nam, đầu nối vào tuyến thu gom chính dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại lô đất HTKT-02. Tại đây, nước thải sẽ được xử lý đạt tiêu chuẩn cột A trước khi xả ra môi trường thông qua điểm xả được đầu nối ra sông Độc Bộ.

- Trạm bơm được thiết kế hiện đại, gồm các hạng mục: bể thu nước thải, song chắn rác thô, bơm nước thải chìm, hệ thống điều khiển tự động và các công trình phụ trợ khác, đảm bảo vận hành ổn định, an toàn và hiệu quả.

8.6.3. Hồ bơm chuyển bậc:

- Tại những vị trí mà độ sâu đặt cống thoát nước > 3,5-4m thì phải sử

dụng các hồ bơm nước thải chuyên bậc để giảm độ sâu chôn cống và giảm khối lượng đào đắp.

8.6.4. Đường ống thoát nước thải:

- Sử dụng ống HDPE gân sóng 02 lớp đảm bảo tiêu chuẩn quy định. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,4m tính từ mặt hè đến đỉnh cống và 0,5m tính từ mặt đường đến đỉnh ống. Tuy nhiên chiều sâu chôn cống không được quá 4m tính đến đáy cống.

- Nước thải được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải theo nguyên tắc tự chảy sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án. Khẩu độ cống nước thải D400-D500.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

STT	Tên hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống D200	M	54
2	Ống cống D400	M	3809
3	Ống cống D500	M	1414
4	Ga thu, thăm	Cái	174
5	Trạm bơm chuyển bậc	Cái	1
6	Cửa xả	Cái	1
7	Trạm xử lý nước thải	M3/ng.đ	3000

8.6.5. Vệ sinh môi trường:

- Rác thải phát sinh từ hoạt động sản xuất trong CCN, sau khi được thu gom đầy đủ tại nguồn, sẽ được đơn vị có chức năng và chuyên môn về xử lý môi trường thực hiện việc vận chuyển. Quá trình vận chuyển được thực hiện theo đúng quy định về bảo vệ môi trường, đảm bảo an toàn, không gây ô nhiễm trong suốt quá trình di chuyển. Toàn bộ lượng rác thải sau đó sẽ được đưa đến khu xử lý rác thải tập trung của khu vực để tiến hành xử lý theo đúng quy trình kỹ thuật và quy định pháp luật hiện hành.

8.7. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống viễn thông là hệ thống ngầm, được ghép nối vào mạng viễn thông của khu vực;

- Xây dựng các trạm BTS với khoảng cách từ 300-500m/trạm. Trạm thu phát sóng bố trí tại khu vực cây xanh, dải phân cách hoặc trên vỉa hè đường tùy từng vị trí đảm bảo tính thẩm mỹ, mỹ quan CCN.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

TT	Tên thiết bị, vật tư	Đơn vị	Tổng
1	Ga kỹ thuật kéo cáp	Cái	142
2	Ống nhựa chịu lực uPVC D110	M	13.230
3	Ống thép mạ kẽm DN100 dày 3,2mm	M	651
4	Rãnh cáp thông tin dưới vỉa hè	M	6.300
5	Rãnh cáp thông tin qua đường	M	310

8.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

8.9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã thể hiện được đầy đủ nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng. Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng CCN Thắng Cường, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định” kèm theo đồ án này.

9. Danh mục hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt:

STT	Nội dung	Ký hiệu
A	Bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH01
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH02
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH03
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH04
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH05
6	Phối cảnh minh họa	QH06A
	Bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan	QH06B
7	Sơ đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH07

8	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH08
9	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - san nền	QH-09A
	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - thoát nước mưa	QH-09B
10	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-10
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn	QH-11
12	Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng	QH-12
13	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng	QH-13
14	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-14
15	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH-15
B	Văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp	
2	Quy định quản lý đồ án theo quy định	

(Chi tiết nội dung theo hồ sơ đồ án quy hoạch đính kèm)

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Giao Công ty Cổ phần Bateco Thăng Cường:

- Phối hợp với UBND xã Yên Thắng, Yên Cường tổ chức triển khai thực hiện việc cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng ngoài thực địa, công bố công khai quy hoạch xây dựng được duyệt và các công việc khác theo đúng các quy định hiện hành.

- Lập dự án đầu tư xây dựng và triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Các cơ quan, đơn vị liên quan, UBND xã Yên Cường, Yên Thắng theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký;

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Phòng Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan, đơn vị liên quan, Chủ tịch UBND xã Yên Thắng, Chủ tịch UBND xã Yên Cường và Giám đốc Công ty Cổ phần Bateco Thăng Cường chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Trang Thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT (05b).



BẢN VẼ A3

ĐỊA ĐIỂM: XÃ YÊN THẮNG, XÃ YÊN CƯỜNG - HUYỆN Ý YÊN - TỈNH NAM ĐỊNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG CỤM CÔNG NGHIỆP THẮNG CƯỜNG - TỶ LỆ 1/500

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

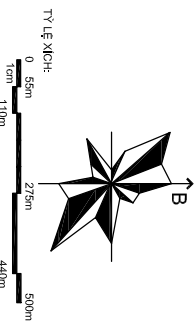
BẢNG THÔNG KÊ TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Chức năng	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		785096,24	
I Khu vực đầu nối hạ tầng kỹ thuật		35096,24	
1 Hành lang giao thông DT 480		15868,93	
2 Hành lang sông Độc Bô		7266,47	
3 Hành lang kênh Nam		7052,67	
4 Khu vực dự kiến hoàn trả đường phía Tây		4908,17	
II Diện tích lập quy hoạch CCN Thăng Cường		750000,00	100,00
1 Đất dịch vụ		28158,47	3,75
2 Đất công nghiệp		507263,46	67,63
3 Đất cây xanh, mặt nước		93687,30	12,50
3.1 Đất cây xanh		75904,58	10,12
3.2 Mặt nước		17782,72	2,38
4 Đất hạ tầng kỹ thuật		20152,87	2,68
4.1 Trạm điện + PCCC		6020,49	0,80
4.2 Trạm XLNT		9703,96	1,29
4.3 Trạm bơm, bể chứa		4428,42	0,59
5 Đất giao thông		100737,90	13,44
5.1 Giao thông		98744,02	13,17
5.2 Bãi đỗ xe		1993,88	0,27



BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xđ tđ (%)	Hệ số sdd (lần)
Diện tích lập quy hoạch CCN Thăng Cường						
1	Đất dịch vụ	DV	28158,47	9,00	45,00	4,05
Đất công nghiệp						
2		CN	507263,46			
CN-01			12129,12	5,00	70,00	3,50
CN-02			11848,33	5,00	70,00	3,50
CN-03			12069,94	5,00	70,00	3,50
CN-04			15948,22	5,00	70,00	3,50
CN-05			15828,41	5,00	70,00	3,50
CN-06			12345,06	5,00	70,00	3,50
CN-07			12300,00	5,00	70,00	3,50
CN-08			12234,21	5,00	70,00	3,50
CN-09			15833,46	5,00	70,00	3,50
CN-10			15833,46	5,00	70,00	3,50
CN-11			8358,40	5,00	70,00	3,50
CN-12			7706,76	5,00	70,00	3,50
CN-13			8153,34	5,00	70,00	3,50
CN-14			5334,90	5,00	70,00	3,50
CN-15			5000,00	5,00	70,00	3,50
CN-16			5076,41	5,00	70,00	3,50
CN-17			5804,63	5,00	70,00	3,50
CN-18			5135,05	5,00	70,00	3,50
CN-19			5134,84	5,00	70,00	3,50
CN-20			5134,99	5,00	70,00	3,50
CN-21			12081,76	5,00	70,00	3,50
CN-22			12275,42	5,00	70,00	3,50
CN-23			11453,36	5,00	70,00	3,50
CN-24			8590,17	5,00	70,00	3,50
CN-26			17218,90	5,00	70,00	3,50
CN-27			13756,22	5,00	70,00	3,50
CN-28			13877,53	5,00	70,00	3,50
CN-29			13996,82	5,00	70,00	3,50
CN-30			14114,83	5,00	70,00	3,50
CN-31			17342,23	5,00	70,00	3,50
CN-32			10914,88	5,00	70,00	3,50
CN-33			10456,61	5,00	70,00	3,50
CN-34			10897,63	5,00	70,00	3,50
CN-35			10065,74	5,00	70,00	3,50
CN-36			9599,04	5,00	70,00	3,50
CN-37			10072,61	5,00	70,00	3,50
CN-38			9780,00	5,00	70,00	3,50
CN-39			8782,72	5,00	70,00	3,50
CN-40			10046,98	5,00	70,00	3,50
CN-41			10061,31	5,00	70,00	3,50
CN-42			12024,45	5,00	70,00	3,50
CN-43			9164,90	5,00	70,00	3,50
CN-44			8577,72	5,00	70,00	3,50
CN-45			9534,13	5,00	70,00	3,50
CN-46			9750,00	5,00	70,00	3,50
CN-47			9750,00	5,00	70,00	3,50
CN-48			10318,97	5,00	70,00	3,50

STT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xđ tđ (%)	Hệ số sdd (lần)
3.1 Đất cây xanh, mặt nước						
3		CX	93687,30			
3.2 Đất cây xanh						
CX-01			27890,58	-	-	-
CX-02			37355,20	1,00	5,00	0,05
CX-03			4699,61	-	-	-
CX-04			5804,63	-	-	-
3.3 Mặt nước						
MN-01			17782,72	-	-	-
MN-02			10019,27	-	-	-
4.1 Đất hạ tầng kỹ thuật						
4		HTKT	20152,87			
4.1			6020,49	3,00	60,00	1,80
4.2			9703,96	3,00	60,00	1,80
4.3			4428,42	3,00	60,00	1,80
5.1 Đất giao thông						
5		HTKT-03	100737,90			
5.1			98744,02			
5.2			1993,88	3,00	70,00	2,10



TỶ LỆ MỐC:

- CHÚ THÍCH:
- RÀNH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH
 - RÀNH GIỚI LẬP QUY HOẠCH CCN
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - RÀNH GIỚI XÃ
 - ĐẤT CÔNG NGHIỆP
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT BÃI ĐỒ XE
 - ĐẤT DỊCH VỤ
 - ĐẤT CÂY XANH
 - MẶT NƯỚC
 - TRÀM CẤP NƯỚC
 - ĐẤT TRÀM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
 - ĐẤT TRÀM BIÊN THỂ
 - KHU VỰC TẬP KẾT CTR

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN Ý YÊN

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT

PHONG KINH TẾ HẠ TẦNG & ĐÔ THỊ HUYỆN Ý YÊN

CƠ QUAN XÁC NHẬN

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN CƯỜNG

CƠ QUAN XÁC NHẬN

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN THẮNG

CƠ QUAN TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN BATECO THẮNG CƯỜNG

KÊO TỜ TRÌNH SỐ 12/2025/TT, NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2025

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG

CỤM CÔNG NGHIỆP THẮNG CƯỜNG - TỶ LỆ 1/500

ĐƠN VỊ XÂY DỰNG: XÃ YÊN CƯỜNG - HUYỆN Ý YÊN - TỈNH NAM ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH

TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

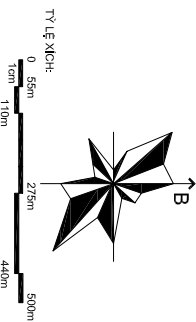
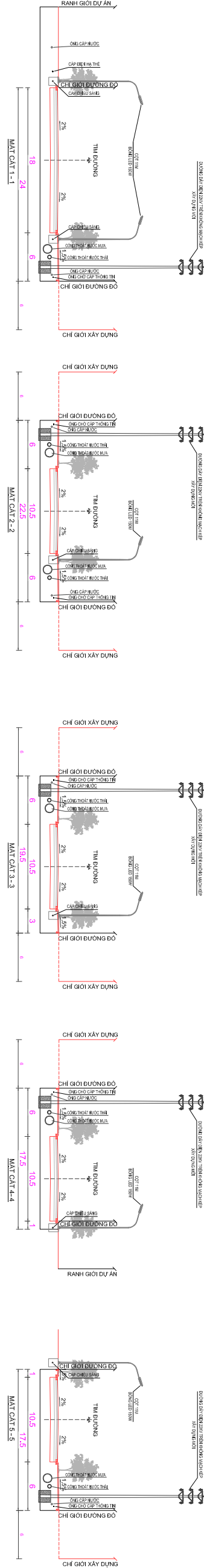
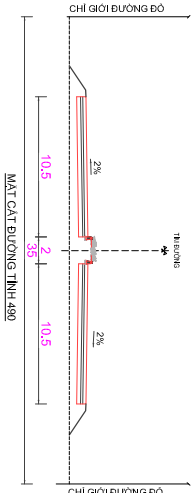
BẢN VẼ	CHỖ VẼ	TỶ LỆ	THÁNG / 2025
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN HỮU TU		
CHỌI TRÌ	KTS. PHẠM BÌNH HÀ		
CHỮ NINH	KTS. PHẠM BÌNH HÀ		
TRƯỞNG NHÓM	KTS. NGUYỄN HỮU CƯỜNG		
QUẢN LÝ THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN VĂN CƯỜNG		

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG



BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG ĐƯỜNG					
STT	Tên tuyến	Chiều dài	Nhiệm vụ	Lưu lượng	Loại đường
1	D1	472,89	2-2	22,50	5,5% ²
2	D2	529,07	1-1	24,00	9,0% ²
3	D3	298,09	2-2	22,50	5,5% ²
4	D4	244,14	2-2	22,50	5,5% ²
5	N1	599,77	4-4	16,50	5,5% ²
6	N2	594,40	3-3	19,50	5,5% ²
7	N3	573,85	2-2	22,50	5,5% ²
8	N4	177,47	2-2	22,50	5,5% ²
9	N5	713,50	2-2	22,50	5,5% ²
10	N6	413,93	5-5	17,50	5,5% ²

BẢNG TỌA ĐỘ NÚT GIAO		
TÊN NÚT	X	Y
N1	2243167,7887	559407,6290
N2	2243271,7394	559413,7229
N3	2243182,4482	559012,4371
N4	2243266,4173	559015,6182
N5	2243286,1701	559421,6862
N6	2243551,1949	559463,9831
N7	2243552,2294	559007,7920
N8	2243554,9533	559002,7566
N9	2243544,3906	559209,3463
N10	2243703,5245	559472,2125
N11	2243738,3058	559278,1028
N12	2244034,3393	559314,0564
N13	2244053,9437	559801,0201
N14	2243811,5590	558872,2880
N15	2243829,9982	558770,0120



CHỮ THÍCH:	
	RẠNG GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH
	RẠNG GIỚI LẬP QUY HOẠCH
	CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
	NỀN HIỆN TRẠNG
	TÊN MẶT CÁT
	CAO ĐỘ THIẾT KẾ
	TÊN NÚT CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	ĐẤT CÂY XANH
	MẶT NƯỚC
	ĐẤT CÔNG NGHIỆP
	ĐẤT HÀ TÀNG KỸ THUẬT
	ĐẤT BÀ ĐỎ XE
	ĐẤT DỊCH VỤ

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN Ý YÊN

PHÒNG KINH TẾ HẠ TÀNG & ĐÔ THỊ HUYỆN Ý YÊN

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN CƯỜNG

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN THẮNG

CÔNG TY CỔ PHẦN BATECO THẮNG CƯỜNG

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
CỤM CÔNG NGHIỆP THẮNG CƯỜNG - TỶ LỆ 1/500

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG
VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

BẢN VẼ	CHỈ SỐ	TỶ LỆ	THÁNG
THIẾT KẾ	KS. V. CH. B. O.		THÁNG 4 / 2025
CHỌI TRẢ	KS. H. V. A. H. I.		
CHỮ NHẬN	KTS. P. H. A. N. H. A.		
THƯỜNG NGHỊ	KS. N. V. A. N. C. O. N. G.		
QU. KỸ THUẬT	KS. N. V. A. N. C. O. N. G.		
BẢN VỊ THIẾT KẾ			