

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HUNG YÊN**

Số: 1301 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hung Yên, ngày 17 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp
Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ 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 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 2528/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc thành lập Cụm công nghiệp Yên Mỹ;

Căn cứ Công văn số 02.6.22/CV-MBL của Công ty CP Đầu tư hạ tầng CN Yên Mỹ MBLAND về việc cam kết tiến độ triển khai CCN Yên Mỹ.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 136/BCTĐ-SXD ngày 20/8/2022.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng công nghiệp Yên Mỹ MBLand (chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN Yên Mỹ).

3. Mục tiêu đồ án và ngành nghề hoạt động chủ yếu của CCN

Mục tiêu:

Cụ thể hóa các định hướng Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

Quy hoạch xây dựng cụm công nghiệp Yên Mỹ có kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu hoạt động, sản xuất của các doanh nghiệp trong cụm công nghiệp, đảm bảo các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và môi trường theo quy định. Phục vụ di dời, đầu tư, mở rộng sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nhỏ và vừa, hợp tác xã, tổ hợp tác, cơ sở sản xuất hộ gia đình nhằm khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường, nguy cơ cháy nổ trong khu dân cư, phát triển sản xuất, tạo việc làm cho người lao động, tăng thu ngân sách cho địa phương.

Làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý đất đai trong khu vực.

Ngành nghề hoạt động chủ yếu của cụm công nghiệp

Sản xuất công nghiệp hỗ trợ ngành: Điện tử, ô tô, cơ khí; công nghiệp công nghệ cao, các dự án sử dụng tiết kiệm năng lượng, công nghệ sạch, không gây ô nhiễm môi trường.

4. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu, lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Yên Mỹ khoảng 477.773,49m² được thực hiện trên địa bàn quản lý của các xã Trung Hòa, Tân Lập và thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp Khu công nghiệp Yên Mỹ.
- Phía Đông Nam giáp đất canh tác (quy hoạch Khu nhà ở công nhân KCN Yên Mỹ).
- Phía Tây Bắc giáp đất canh tác (khu đất C.ty CP Transimex và C.ty CP dịch vụ Logistic Thăng Long xin thuê).
- Phía Tây Nam giáp đường tỉnh ĐT.376.

5. Quy mô đất đai

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Yên Mỹ có diện tích 477.773,49m². Cơ cấu sử dụng đất của cụm công nghiệp cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất nhà máy, kho tàng	348.700,23	72,98	70	3
2	Đất khu điều hành, dịch vụ	12.476,77	2,61	40	5
3	Đất cây xanh, mặt nước	52.488,08	10,99	-	-
4	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	9.457,99	1,98	-	-
5	Đất giao thông	54.650,42	11,44	-	-
Tổng		477.773,49	100,00		

Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất nêu trên phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng cụm công nghiệp hiện hành. Các chỉ tiêu sử dụng đất như: tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi... cho các khu chức năng của cụm công nghiệp sẽ được xem xét cụ thể tùy thuộc vào diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình của dự án theo quy định.

6. Quy hoạch không gian kiến trúc và phân khu chức năng

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng cụm công nghiệp được thống nhất trên toàn bộ diện tích nghiên cứu quy hoạch và được tổ chức như sau:

- Các khu chức năng cụm công nghiệp được hình thành trên cơ sở định hướng phát triển giao thông nội bộ cụm công nghiệp, các trục giao thông chính kết nối vòng góc với giao thông đối ngoại là đường tỉnh ĐT.376, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho cụm công nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ với các công trình theo kiến trúc hiện đại, được bố trí phía Tây Nam cụm công nghiệp, nằm tại cửa ngõ cụm công nghiệp thuận tiện về giao thông, là điểm nhấn kiến trúc cho cụm công nghiệp.

- Các lô đất xây dựng nhà máy bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của cụm công nghiệp. Các nhà máy, xí nghiệp được quản lý theo một tổng thể hài hoà về màu sắc và hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan cho cụm công nghiệp, đồng thời tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo đúng quy hoạch.

- Khu hạ tầng kỹ thuật được bố trí ở phía Đông Bắc khu đất, thuận tiện cho việc cung cấp và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho cụm công nghiệp.

Các phân khu chức năng khác như: khu cây xanh, mặt nước, cây xanh cách ly, bãi đỗ xe, trình bày trên bản vẽ, phù hợp với không gian kiến trúc và nguyên lý quy hoạch cụm công nghiệp, đảm bảo tính khả thi của dự án.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

Đường tỉnh ĐT.376 và đường quy hoạch phía Đông Bắc là đường giao thông đối ngoại chính của cụm công nghiệp, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông được phê duyệt.

Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây, kết nối từ đường bên đường tỉnh ĐT.376 đến đường quy hoạch phía Đông Bắc qua các khu chức năng của cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 22,0m gồm: lòng đường rộng 12,0m; vỉa hè rộng $5,0m \times 2 = 10,0m$ (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

Tuyến đường quy hoạch phía Đông Bắc của cụm công nghiệp tiếp giáp ranh giới Khu công nghiệp Yên Mỹ có mặt cắt ngang rộng 25,0m (tuân thủ theo quy hoạch vùng huyện đã được phê duyệt) gồm: lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè rộng $5,0m \times 2 = 10,0m$ (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

Chi tiết mặt cắt ngang các tuyến đường nội bộ khác của cụm công nghiệp thống nhất như Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông (QH-08A).

7.2. San nền, thoát nước mặt

Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức. Cao độ san nền trung bình $+3,80 \div +4,40m$. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4% đảm bảo thoát nước tự nhiên.

Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống theo các trục đường chính, sau đó xả vào thoát ra hệ thống mương thủy lợi chạy xung quanh dự án và hồ điều hòa.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền xây dựng (QH-08B) và Bản đồ quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa (QH-08C).

Lưu ý: Chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp cần thống nhất với Chi cục thủy lợi và Công ty TNHH MTV Khai thác CTTL tỉnh về chỉ tiêu, phương án hoàn trả công trình thủy lợi, vị trí đầu nối thoát nước để đảm bảo cấp nước tưới và tiêu thoát nước phục vụ sản xuất, dân sinh, cũng như việc xử lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi của các công trình thủy lợi hiện có liên quan đến phạm vi đồ án quy hoạch, theo nội dung tại Công văn số 523/SNN-CCTL ngày 11/6/2021 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

7.3. Cấp nước

Tổng nhu cầu cấp nước cho cụm công nghiệp khoảng $Q=1.560\text{m}^3/\text{ngđ}$. Nguồn nước cấp nước cho CCN dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước của huyện Yên Mỹ thông qua tuyến ống cấp nước phân phối dọc đường tỉnh ĐT.376.

Mạng đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng bố trí trên vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính, đảm bảo cung cấp nước đến từng điểm tiêu thụ nước.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch mạng lưới cấp nước (QH-08D).

7.4. Cấp điện và chiếu sáng

Tổng nhu cầu cấp điện cho cụm công nghiệp khoảng 10.600kVA.

Nguồn cấp điện dự kiến lấy từ trạm biến áp 110kv/22kv dự kiến xây dựng cạnh đường tỉnh ĐT.376 phía Tây Bắc dự án theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2016-2025.

7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng $Q=1.121\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải sinh hoạt trong khu nhà điều hành được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại; nước thải công nghiệp được xử lý sơ bộ tại các nhà xưởng; sau đó được thu gom vào hệ thống thoát nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn VSMT theo quy định được xả vào hệ thống thoát nước mưa. Xây dựng hồ điều hòa kết hợp hồ xử lý sự cố đảm bảo dung tích theo quy định.

Rác thải công nghiệp được thu gom thủ công, về điểm tập kết trong cụm công nghiệp, từ đó vận chuyển đến nơi xử lý tập trung, đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường theo quy định.

Điều 2. Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng công nghiệp Yên Mỹ MBLand chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan triển khai công bố quy hoạch; làm căn cứ lập Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt; đảm bảo tiến độ, và các quy định về quản lý đất đai theo quy định hiện hành;

Sau khi Đồ án QHCT được phê duyệt, chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Yên Mỹ hoàn thiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật, đặc biệt cần khẩn trương thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo đúng tiến độ cam kết của Chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp, tuân thủ theo đúng thời gian quy định của pháp luật về đất đai và tuân thủ theo thời gian thực hiện dự án tại quyết định thành lập cụm số 2528/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh; nếu quá những thời hạn trên tỉnh sẽ xem xét tiến hành lựa chọn chủ đầu tư mới.

- Giao Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng công nghiệp Yên Mỹ MBLand triển khai các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát, kiểm tra việc thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo đúng quy định của pháp luật, chịu trách nhiệm nếu để xảy ra vi phạm.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng công nghiệp Yên Mỹ MBLand và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1^D; KT1^T. *Thư*

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



Nguyễn Hùng Nam