

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HƯNG YÊN**

Số: 707/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hung Yên, ngày 22 tháng 03 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**

**Cụm công nghiệp Dị Chế, huyện Tiên Lữ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

*Căn cứ luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi một số điều của Luật tổ chức chính Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019.*

*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 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 Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc thành lập Cụm công nghiệp Dị Chế, huyện Tiên Lữ;*

*Căn cứ Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 về việc thành lập Cụm công nghiệp Dị Chế, huyện Tiên Lữ;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 222/BCTĐ-SXD ngày 02/03/2023 về Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Dị Chế huyện Tiên Lữ.*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1:** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Dị Chế, với những nội dung cụ thể sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Dị Chế.

**2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần Quốc tế VIP – Hưng Yên. (chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật).

**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.

Xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Dị Chế đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và môi trường theo quy định.

Phục vụ di dời, 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:*

Ngành nghề sử dụng công nghệ cao, công nghệ hiện đại, công nghệ sạch thân thiện với môi trường, các dự án sử dụng tiết kiệm đất, có hiệu quả và sử dụng nhiều lao động địa phương.

**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 Dị Chế, huyện Tiên Lữ khoảng 204.484,00m<sup>2</sup>, được thực hiện trên địa bàn quản lý của xã Dị Chế, huyện Tiên Lữ; Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp và khu dân cư hiện có.
- Phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp đường bê tông, nghĩa trang hiện có và đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Tây giáp đường tránh ĐH.93.

**5. Quy mô đất đai**

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Dị Khê, huyện Tiên Lữ có diện tích khoảng 204.484,00m<sup>2</sup>. Cơ cấu sử dụng đất của cụm công nghiệp cụ thể như sau:

| TT          | Loại đất                        | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ<br>(%)  | MĐXD<br>tối đa<br>(%) | Tầng cao<br>tối đa<br>(tầng) |
|-------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------|------------------------------|
| 1           | Đất khu nhà điều hành           | 2.781,70                       | 1,36          | 40                    | 2                            |
| 2           | Đất nhà máy, xí nghiệp, kho bãi | 152.070,90                     | 74,37         | 70                    | 3                            |
| 3           | Đất hạ tầng kỹ thuật            | 2.072,90                       | 1,01          | 50                    | 2                            |
| 4           | Đất cây xanh                    | 24.518,80                      | 11,99         | -                     | 1                            |
| 5           | Đất giao thông, bãi đỗ xe       | 23.039,70                      | 11,27         | -                     | -                            |
| <b>Tổng</b> |                                 | <b>204.484,00</b>              | <b>100,00</b> |                       |                              |

Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất nêu trên phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng 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 tuyến đường tránh ĐH.93 và đường vành đai thị trấn Vương, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho cụm công nghiệp.

- Khu điều hành được bố trí khu vực trung tâm cụm công nghiệp, nằm tiếp giáp với đường vành đai thị trấn Vương, thuận tiện về giao thông, là điểm nhấn kiến trúc cho cụm công nghiệp.

- Các lô đất xây dựng xưởng sản xuất công nghiệp bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của cụm công 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 tiếp giáp tuyến đường vành đai thị trấn Vương, 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, 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 tránh ĐH.93 và đường vành đai thị trấn Vương 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 Bắc Nam qua các khu chức năng của cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 28,50m gồm: lòng đường rộng  $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$ ; giải phân cách giữa rộng 3,0m; vỉa hè rộng  $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$  (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt A-A).

Tuyến đường nội bộ hướng Đông Tây qua các khu chức năng khác của cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 15,5m gồm: lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$  (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt B-B).

Chi tiết mặt cắt ngang các tuyến đường nội bộ khác của cụm công nghiệp thống nhất như Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (QH-06).

### **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  $+2,8 \div +3,56\text{m}$ . Độ dốc san nền 0,2-0,5% 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, thoát ra hệ thống thoát nước mưa trên trục đường vành đai thị trấn Vương, sau đó thoát ra mương hiện trạng phía Đông dự án.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-07) và Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa (QH-08).

### **7.3. Cấp nước**

Tổng nhu cầu cấp nước cho cụm công nghiệp khoảng  $Q=500\text{m}^3/\text{ngđ}$ . Nguồn nước cấp nước cho CCN dự kiến lấy từ nhà máy nước sạch Triều Dương.

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 cấp nước (QH-10).

## **74. Cấp điện và chiếu sáng**

Tổng nhu cầu cấp điện cho cụm công nghiệp khoảng 3.330kVA.

Nguồn điện lấy từ các đường dây trung áp sau trạm biến áp 110kV Phố Cao (2x40MVA) và trạm biến áp 110kV Hưng Yên (2x63MVA) gần khu vực dự án.

### **7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng  $Q = 427,7 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

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, thoát ra kênh dẫn trạm bơm Nghĩa Chế. Xây dựng 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 Quốc tế VIP – Hưng Yên phối hợp với Sở Xây dựng và các sở ngành liên quan tổ chức công bố Đồ án quy hoạch, làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định của pháp luật.

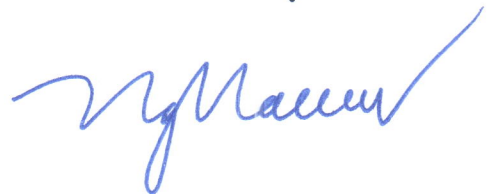
Giao UBND huyện Tiên Lữ chủ trì phối hợp với sở xây dựng đảm bảo chủ đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt, kiểm soát chặt chẽ khi cấp phép xây dựng, chỉ được xây nhà xưởng và không xây nhà kiên cố để tránh trường hợp dự án biến tướng thành nhà ở.

**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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công thương; UBND huyện Tiên Lữ, Công ty Cổ phần Quốc tế VIP – Hưng Yên và thủ trưởng các cơ quan 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<sup>T</sup>. 

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



**Nguyễn Hùng Nam**