

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **1889** /QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày **06** tháng **9** năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Minh Khai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG 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 việc 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ quy định 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 quy định 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 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 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 11/01/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Minh Khai;

Căn cứ Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 23/6/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc thành lập Cụm công nghiệp Minh Khai;

Căn cứ Công văn số 1639/UBND-KT1 ngày 27/6/2023 của UBND tỉnh về chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Cụm công nghiệp Minh Khai;

Căn cứ Quyết định số 1461/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 23/6/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Minh Khai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 239/BCTĐ-SXD ngày 18/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Minh Khai, huyện Văn Lâm với những nội dung chủ yếu sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch

Để đảm bảo sự phù hợp nhu cầu phát triển công nghiệp, đáp ứng nguyện vọng di dời sản xuất của các hộ doanh nghiệp tại địa phương; phân chia lại các ô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp cho phù hợp với nhu cầu đầu tư xây dựng, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định hiện hành. Nội dung điều chỉnh cụ thể như sau.

2. Tên Đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Minh Khai.

3. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng Cụm công nghiệp Minh Khai.

4. Mục tiêu Đồ án và ngành nghề hoạt động chủ yếu của CCN

a) Mục tiêu Đồ án

Xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật CCN Minh Khai đáp ứng 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.

b) Ngành nghề hoạt động chủ yếu của CCN

Sản xuất công nghiệp điện tử; công nghiệp hỗ trợ ngành may, ngành cơ khí ô tô; sản xuất bao bì công nghệ cao, các ngành công nghiệp sạch không gây ô nhiễm môi trường.

5. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch

Phạm vi lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Minh Khai thuộc địa phận quản lý của thị trấn Như Quỳnh và xã Lạc Đạo, huyện Văn Lâm. Vị trí cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp nghĩa trang hiện có và đất quy hoạch CCN Lạc Đạo.

Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 28m.

Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 32m.

Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 28m và khu dân cư thôn Minh Khai.

6. Quy mô đất đai

Khu vực lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Minh Khai có diện tích khoảng 523.447,1m² (không thay đổi so với quy mô lập quy hoạch được phê duyệt).

Cơ cấu sử dụng đất của cụm công nghiệp sau khi điều chỉnh như sau:

TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Quy hoạch đã phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		So sánh	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	
							Tăng	Giảm
1	Đất điều hành - dịch vụ	ĐHĐV	10.307,3	1,97	23.645,0	4,52	13.337,7	-
2	Đất sản xuất công nghiệp	CN	374.556,8	71,56	350.257,0	66,91	-	24.299,8
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		21.102,3	4,03	14.797,0	2,82	-	6.305,3
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	6.936,3	1,33	8.335,0	1,59	1.398,7	-
	Đất bãi đỗ xe	ĐX	14.166,0	2,71	6.462,0	1,23	-	7.704,0
4	Đất cây xanh, mặt nước	CX	53.968,1	10,31	52.736,0	10,08	-	1.232,1
5	Đất giao thông		63.512,6	12,13	82.012,1	15,67	18.499,5	-
Tổng			523.447,1	100	523.447,1	100	-	-

7. Điều chỉnh 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 Minh Khai có sự điều chỉnh nhỏ so với quy hoạch đã được phê duyệt 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, được thiết kế theo dạng ô cờ, kết nối với giao thông đối ngoại là đường quy hoạch 28m (phía Nam Dự án), đường quy hoạch 32m (phía Đông Dự án), đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho Cụm công nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ, trưng bày sản phẩm với kiến trúc hiện đại được bố trí phía Tây Cụm công nghiệp, tiếp giáp trực chính hướng Đông - Tây, thuận tiện về giao thông, là điểm nhấn kiến trúc cho Cụm công nghiệp.

- Bãi đỗ xe được bố trí tiếp giáp với khu điều hành, dịch vụ, trưng bày sản phẩm nhằm giảm thiểu ách tắc giao thông do chờ xuất - nhập hàng, sự cố hỏng xe, tai nạn, ... trong khu vực cụm công nghiệp.

- Các lô đất xây dựng nhà máy bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của Cụm công nghiệp, được quản lý theo một tổng thể hài hòa 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 đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí ở phía Bắc khu đất, tiếp giáp với khu xử lý kỹ thuật của CCN Lạc Đạo, thuận tiện cho việc cung cấp và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các cụm công nghiệp tại khu vực.

Các phân khu chức năng khác như: Khu cây xanh, khu cây xanh cách ly..., phù hợp với không gian kiến trúc và nguyên lý quy hoạch Cụm công nghiệp, đảm bảo tính khả thi của Dự án, thống nhất như tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH - 04).

8. Quy hoạch hệ thống giao thông

Các tuyến đường giao thông đối ngoại của Cụm công nghiệp, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông được phê duyệt.

Các tuyến đường nội bộ trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo dạng ô cò, điều chỉnh bổ sung thêm một số tuyến đường nội bộ để tăng các hướng tiếp cận cho Dự án. Một số mặt cắt điển hình như sau:

- Tuyến đường trục chính hướng Bắc - Nam có mặt cắt ngang rộng 17,5m gồm: Lòng đường rộng 11,25m; vỉa hè rộng 3,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

- Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây có mặt cắt ngang rộng 17,5m gồm: Lòng đường rộng 11,25m; vỉa hè rộng 3,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1); mặt cắt ngang rộng 19,25m gồm: Lòng đường rộng 11,25m; vỉa hè 1 bên rộng 3,0m; 1 bên rộng 5,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

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

9. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt

Cao độ san nền không thay đổi so với quy hoạch được duyệt. Cao độ san nền từ +5,35m đến +5,65m. Độ dốc san nền = 0,1% 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 tuyến mương hiện trạng phía Nam Dự án.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, san nền (QH-05) và Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa (QH-07).

10. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu cấp nước cho CCN khoảng $Q = 1.167\text{m}^3/\text{ngđ}$ (tổng nhu cầu cấp nước cho CCN theo quy hoạch được duyệt khoảng $Q = 995\text{m}^3/\text{ngđ}$).

Nguồn nước cấp nước cho Cụm công nghiệp dự kiến lấy từ nhà máy nước Công ty cổ phần nước và môi trường Việt Nam theo Hợp đồng dịch vụ cấp nước sạch được xác lập ngày 01/8/2020. Mạng đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng bố trí dưới 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 hệ thống cấp nước (QH-09).

11. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

Tổng nhu cầu cấp điện cho Cụm công nghiệp khoảng 11.562KVA (tổng nhu cầu cấp điện cho Cụm công nghiệp theo quy hoạch được duyệt khoảng 10.745KVA).

Nguồn cấp điện dự kiến lấy từ hệ thống đường trục trung áp 22kV theo Văn bản thỏa thuận số 1209/PCHY-KT ngày 29/5/2019 của Công ty điện lực Hưng Yên. Hệ thống điện chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp đặt tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dẫn đến các cột đèn bằng cáp ngầm.

Hệ thống cấp điện và chiếu sáng được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-10); Bản đồ quy hoạch chiếu sáng (QH-11).

12. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng $Q=992\text{m}^3/\text{ngđ}$ (tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý theo quy hoạch được duyệt khoảng $Q=995\text{m}^3/\text{ngđ}$).

Nước thải sinh hoạt trong khu nhà điều hành dịch vụ được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình; 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 công suất $1.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phía Bắc Dự án. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn VSMT theo quy định được xả ra mương hiện trạng phía Nam Dự án. Xây dựng bể sự cố đảm bảo dung tích theo quy định.

Rác thải 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. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng Quy hoạch được phê duyệt. Quyết định này thay thế cho Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 11/01/2019 của UBND tỉnh.

- Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng cụm công nghiệp Minh Khai có trách nhiệm phối hợp với Sở Công thương, Ủy ban nhân dân huyện Văn Lâm thực hiện điều chỉnh Quyết định thành lập cụm công nghiệp trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết này làm thay đổi các nội dung đã được UBND tỉnh chấp thuận tại các văn bản, quyết định thành lập cụm công nghiệp.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xác định, tính toán chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp các nội dung thay đổi liên quan đến chức năng, vị trí, cơ cấu sử dụng đất tại các quyết định giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án.

- Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát việc xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, làm cơ sở để triển khai các thủ tục tiếp theo liên quan đến hoạt động xây dựng, đầu tư, kinh doanh của Dự án.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: 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; Giám đốc Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Chủ tịch UBND xã Lạc Đạo; Chủ tịch UBND thị trấn Như Quỳnh; Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Cụm công nghiệp Minh Khai 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 Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1^{B+T}.

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



Nguyễn Hùng Nam