UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2274 /QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 26 tháng 12 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về 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 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 10/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 503/QĐ-TTg ngày 12/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Thổ Hoàng, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 16/2024/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ân Thi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 265/TB-UBND ngày 09/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Thổ Hoàng"; Công văn số 2011/UBND-TH ngày 18/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh Thông báo số 265/TB-UBND ngày 09/9/2020;

Căn cứ các Thông báo: Số 15-TB/BCĐ ngày 23/10/2024 và số 16-TB/BCĐ ngày 30/12/2024 của Ban chỉ đạo các dự án trong điểm tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025 về việc triển khai thực hiện một số dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng;

Căn cứ Báo cáo số 95-BC/ĐU ngày 26/9/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng;

Căn cứ Thông báo số 64-TB/TU ngày 30/10/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng;

Căn cứ Công văn số 15789/BTC-ĐTNN ngày 10/10/2025 của Bộ Tài chính và Công văn số 10683/BXD-QHKT ngày 29/9/2025 của Bộ Xây dựng tham gia ý kiến về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Nghị quyết số 799/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng;

Theo đề nghị của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 56/TTr-BQL ngày 12/11/2025 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Thổ Hoàng - tỷ lệ 1/2000 (Lần 4[1]) và Đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 140/BCTĐ-SXD ngày 09/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh.

3. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng thuộc địa bàn quản lý của các xã Vân Du, Xuân Trúc, Quảng Lãng và thị trấn Ân Thi thuộc huyện Ân Thi cũ (nay là xã Xuân Trúc và xã Ân Thi, tỉnh Hưng Yên). Ranh giới khu đất lập quy hoạch Khu công nghiệp Thổ Hoàng được xác định theo Bản đồ ranh giới khu đất lập quy hoạch *(ranh giới đã được các Sở, ngành, UBND huyện Ân Thi cũ và các xã liên quan xác nhận)*, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất canh tác xã Xuân Trúc;
- Phía Nam giáp: Quốc lộ 38 mới;
- Phía Đông giáp: Đất canh tác (Quy hoạch Khu công nghiệp số 6);
- Phía Tây giáp: Đất canh tác và khu dân cư xã Xuân Trúc.

4. Quy mô đất đai:

- Quy mô diện tích lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng khoảng 250,0 ha.

- Dự báo quy mô lao động: 80 lao động/ha đất công nghiệp, công cộng, dịch vụ,...

- Cơ cấu sử dụng đất khu công nghiệp như sau:

STT	Chức năng lô đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	149,06	5	59,62
2	Đất công cộng, dịch vụ Khu công nghiệp	15,06	10	6,03
2.1	*Đất công trình lưu trú, kết hợp dịch vụ*	*4,52*	*10*	*1,81*
2.2	*Đất công cộng, dịch vụ KCN*	*10,54*	*10*	*4,22*
3	Đất cơ quan, trụ sở (lực lượng công an đảm bảo ANTT, PCCC và CNCH)	2,50	5	1,00
4	Đất cây xanh	34,91	-	14,00
5	Sông, suối, kênh mương hoàn trả	7,53	-	3,01
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,96	2	1,59
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe	36,98	-	14,75
7.1	*Đất bãi đỗ xe*	*0,97*	*3*	*0,39*
7.2	*Đất giao thông*	*36,01*	-	*14,36*
Tổng diện tích lập quy hoạch		**250,00**	**-**	**100,00**

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Hình thành tuyến QHM-02 (đường vành đai) và tuyến QHM-11 dựa trên định hướng phát triển Quy hoạch vùng huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 cũ đã được phê duyệt. Đây là 2 tuyến giao thông trọng điểm có tính chất kết nối khu công nghiệp với các khu chức năng khác lân cận và hệ thống giao thông đối ngoại như Quốc lộ 38, đường huyện ĐH.62, cao tốc...

Khu vực lập quy hoạch có thế đất trải dài theo hướng Bắc Nam, do đó để đảm bảo việc lưu thông, kết nối được thuận lợi, đề xuất hình thành trục giao thông chính Bắc Nam với quy mô mặt cắt ngang rộng 42,5m, đây sẽ là trục cảnh quan, trục giao thông, trục dẫn hướng chính của khu vực.

Cổng chính tại khu công nghiệp được bố trí tại khu vực nút giao giữa đường QHM-02 và Quốc lộ 38.

Cụm công trình công cộng, dịch vụ tại khu vực phía Nam giáp trục đường Quốc lộ 38 là cụm công trình điểm nhấn quan trọng, đóng vai trò là cửa ngõ của khu công nghiệp, vì vậy kiến trúc thể hiện được tính hiện đại, xanh và xu hướng hội nhập, bao gồm các chức năng như trung tâm hành chính, điều hành, trung tâm triển lãm, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, và các chức năng phụ trợ khác...

Các khu nhà máy hướng ra các trục đường chính đảm bảo khoảng lùi theo quy định, được bố trí không gian cây xanh, lối vào tạo nên các điểm nhìn đẹp cho khu công nghiệp.

Đường giao thông chạy xung quanh khu đất đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy thuận lợi cho các xe ra vào khu công nghiệp.

Các khu cây xanh tập trung tạo điểm nhấn cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho toàn khu công nghiệp. Hệ thống mặt nước được thiết kế nhằm đảm bảo nhu cầu tiêu, thoát nước cho toàn khu vực.

Các khu chức năng, không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu công nghiệp thể hiện tại Sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

Phát huy tối đa kết cấu hạ tầng giao thông hiện có, đảm bảo khai thác hiệu quả và phát triển bền vững. Xây dựng và hoàn thiện hệ thống giao thông đạt chất lượng cao, đảm bảo tính kết nối liên thông, thuận lợi với các khu vực bên ngoài.

a) Giao thông đối ngoại

- Đường mặt cắt 1-1 (Đường QHM-11) có lộ giới rộng 60,0m.Thành phần mặt cắt ngang:

+ Bề rộng lòng đường: 10,5 m x 2 = 21,0 m

+ Bề rộng vỉa hè: (12,0m + 3,0m) x 2= 30,0m

+ Bề rộng kênh thoát nước: 9,0m

- Đường mặt cắt A-A (Đường huyện ĐH.62) có lộ giới rộng 46,0m. Thành phần mặt cắt ngang:

+ Bề rộng lòng đường: 3,5m x 2 = 7,0m

+ Bề rộng vỉa hè: 2,5m x 2= 5,0m

- Đường mặt cắt B-B (Quốc lộ 38) có lộ giới rộng 34,0m. Thành phần mặt cắt ngang:

+ Bề rộng lòng đường: 10,5m x 2 = 21,0m

+ Bề rộng vỉa hè: 5,0m x 2= 10,0m

+ Bề rộng dải phân cách: 3,0m

- Đường mặt cắt 4-4 (QHM-02) và 4A-4A có lộ giới rộng 26,0m. Thành phần mặt cắt ngang:

+ Bề rộng lòng đường: 7,5m x 2 = 15,0m

+ Bề rộng vỉa hè: 4,75m x 2= 9,5m

+ Bề rộng dải phân cách: 1,5m

b) Đường trục chính: Đường mặt cắt 2-2 và 2A-2A có lộ giới rộng 42,5m. Thành phần mặt cắt ngang:

+ Bề rộng lòng đường: 11,25m x 2 = 22,5m

+ Bề rộng vỉa hè: 7,5m x 2= 15,0m

+ Bề rộng dải phân cách: 5,0m

c) Đường chính khu vực: Đường mặt cắt 3-3 có lộ giới rộng 31,0m. Thành phần mặt cắt ngang:

+ Bề rộng lòng đường: 7.50m x 2 = 15,0m

+ Bề rộng vỉa hè: 5,0m x 2= 10,0m

+ Bề rộng dải phân cách: 6,0m

d) Đường khu vực:

- Đường mặt cắt 5-5 có lộ giới rộng 25,0m. Thành phần mặt cắt ngang:

+ Bề rộng lòng đường: 7,5m x 2 = 15,0m

+ Bề rộng vỉa hè: 5,0m x 2 = 10,0m

Hệ thống giao thông được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (QH-06).

6.2. San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ tim đường là +3.25m. Độ dốc san nền 0,4% đảm bảo thoát nước tự chảy.

Phương án san nền và độ dốc san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-08).

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa trong dự án được thoát theo hướng từ Đông sang Tây, các trục tiêu thoát nước chủ yếu là sông Quảng Lãng, kênh T8-3-1-1 nằm dọc QL38, kênh T8-3-1-1-3 nằm Phía Tây dự án, kênh tưới tiêu Nam Trúc Đình, kênh tiêu TH2 phía bắc thôn Bình Cầu và kênh thoát nước trong dự án dọc trục đường QHM11.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa (QH-09).

6.3. Cấp nước:

Nhu cầu dùng nước sinh hoạt của khu vực khoảng 9.100 m^3/ngày đêm. Lượng nước dùng cho chữa cháy khoảng 2.376m^3/2 đám cháy.

Nguồn cấp nước dự kiến cấp cho dự án được lấy từ lấy từ đường ống cấp D500 trên đường Quốc lộ 38. Mạng lưới cấp nước chữa cháy chọn kiểu mạng lưới cấp nước chữa cháy áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, sản xuất; áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hoả là 10m. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa đảm bảo không lớn hơn 150m.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp nước (QH-10).

6.4. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án khoảng 5.500 (m^3/ng.đ).

Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Các loại nước thải công nghiệp của các phân xưởng nhà máy trong dự án, tùy theo yêu cầu công nghệ và tính chất nước thải phải được xử lý sơ bộ đến giới hạn tiêu chuẩn cho phép, trước khi xả ra hệ thống cống thu gom bên ngoài, nước thải tự chảy tới các trạm bơm nội bộ gần nhất và được bơm ra mạng lưới bên ngoài. Nước thải của các công trình công cộng, dịch vụ được thu gom bằng hệ thống thoát nước trong nhà và được xử lý sơ bộ rồi đưa về các trạm bơm nước thải nội bộ gần nhất sau đó sẽ được bơm ra mạng lưới bên ngoài. Nước thải khu nghỉ công nhân được thu gom bằng hệ thống thoát nước trong nhà và được xử lý sơ bộ rồi đưa về các trạm bơm nước thải nội bộ gần nhất và được bơm ra mạng lưới bên ngoài. Xây dựng trạm xử nước nước thải Khu công nghiệp công suất là 6.000 m^3/ng.đ

- Khối lượng rác thải cần thu gom xử lý khoảng 75,0 tấn/ng.đ.

Chất thải rắn được thu gom triệt để và có phân loại tại nguồn phát sinh chất thải rắn. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng loại nhỏ có thùng chứa riêng chất thải rắn hữu cơ và vô cơ đến điểm tập trung rác và đưa đi khu xử lý.

Hệ thống thoát nước thải được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (QH-11).

6.5. Cấp điện và chiếu sáng:

Tổng công suất cấp điện cho dự án khoảng 72.530 KW.

- Nguồn cấp cho các cơ sở sản xuất, kho tàng và các khu chức năng khác trong KCN Thổ Hoàng từ Trạm biến áp 110kV Ân Thi (quy mô 2x63MVA) và Trạm biến áp 110kV Lý Thường Kiệt 4 (quy mô 2x63MVA).

- Mạng lưới chiếu sáng của khu vực được bố trí như sau: Đường có mặt cắt lòng đường lớn hơn 10,50 bố trí 2 tuyến chiếu sáng hai bên, mặt cắt lòng đường nhỏ hơn 10,5m bố trí một tuyến chiếu sáng một bên đường. Hình thức chiếu sáng dùng đèn đường bóng led công suất và chiều cao cột đèn sẽ được tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn sau của dự án.

- Thiết kế tuyến cáp ngầm giao cắt với đường ống xăng dầu đảm bảo khoảng cách không gian giữa tuyến cáp ngầm 22kV và đường ống xăng dầu ≥ 500mm theo quy định tại mục 5.7 TCVN 4090-1985.

Hệ thống cấp điện, chiếu sáng được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện - chiếu sáng (QH-12).

6.6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

Tổng số nhu cầu thuê bao dự kiến là 19.574 thuê bao.

- Mạng ngoại vi: Thiết kế hệ thống ống và hố ga để phục vụ cho công tác kéo cáp của các nhà cung cấp dịch vụ sau này. Thiết kế tuyến cáp thông tin liên lạc chôn ngầm giao cắt với đường ống xăng dầu đảm bảo khoảng cách không gian giữa tuyến cáp thông tin liên lạc chôn ngầm và đường ống xăng dầu ≥ 500mm theo quy định tại mục 5.7 TCVN 4090-1985. Hệ thống cáp quang sẽ được luồn trong ống và kết nối với nhà cung cấp dịch vụ viễn thông.

- Mạng di động: Xây dựng mới từ 5 vị trí trạm thu phát sóng thông tin động mặt đất (BTS) với công nghệ 4G, 5G nhằm đảm bảo chất lượng thông tin liên liên lạc cho người dân, công nhân..

- Mạng Internet: Sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức là mạng nội hạt và mạng không dây WIMAX chuẩn 802.16. Cụ thể là xây dựng các đường DSLAM từ trạm vệ tinh khu vực đến khu công nghiệp, bảo cho các thuê bao được kết nối Internet băng thông rộng.

Hệ thống thông tin liên lạc được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc (QH-13).

Điều 2. Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu về quy mô đất đai, lao động, chỉ tiêu sử dụng đất tại Đồ án quy hoạch; Hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng đảm bảo thống

nhất với nội dung của Quyết định này, trình Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định, lưu trữ hồ sơ quy hoạch; phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch; tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung và sự phù hợp với quy định, quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị hiện hành như thể hiện tại Báo cáo thẩm định Đồ án quy hoạch phân khu. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật. Giao Sở Xây dựng theo quy định chức năng, nhiệm vụ, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND xã Xuân Trúc; Chủ tịch UBND xã Ân Thi và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1[C.T.H].

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
26/12/2025 09:35:15

Nguyễn Hùng Nam