

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Số: 431 /QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 26 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Đa Lộc**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức 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 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 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 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 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 30/2024/QĐ-UBND ngày 27/09/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên quyết định Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định ban hành kèm theo các Quyết định của UBND tỉnh về phân cấp và phân công nhiệm vụ trong quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; quản lý chất lượng công trình xây dựng; quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc thành lập Cụm công nghiệp Đa Lộc, huyện Ân Thi; Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Đa Lộc;

Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 03/11/2023;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần HAPLAST (chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật CCN) tại Tờ trình số 02/2025/TTr-HAPLAST ngày 12/02/2025 và kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 87/BCTĐ-SXD ngày 05/3/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đa Lộc.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần HAPLAST (chủ đầu tư xây dựng hạ tầng CCN Đa Lộc).

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

a) Mục tiêu

Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030. Quy hoạch, xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Đa Lộc 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 vào cụm công nghiệp 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 hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý đất đai khu vực theo quy hoạch được phê duyệt.

b) Ngành nghề hoạt động chủ yếu của cụm công nghiệp: Sản xuất công nghiệp hỗ trợ ngành điện tử, công nghiệp hỗ trợ ngành 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. Vị trí và phạm vi ranh giới nghiên cứu, lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Đa Lộc thuộc địa bàn quản lý của xã Đa Lộc, huyện Ân Thi. Vị trí, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường tỉnh ĐT.386;
- Phía Tây Nam giáp: Đất nông nghiệp (quy hoạch nhà máy xử lý rác và đất xã Nguyễn Trãi (quy hoạch đường Tân Phúc - Vồng Phan);
- Phía Đông Nam giáp: Đất nông nghiệp;
- Phía Tây Bắc giáp: Đất xã Văn Nhuệ.

5. Quy mô đất đai

Theo Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 về việc điều chỉnh Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND về việc thành lập Cụm công nghiệp Đa Lộc, quy mô diện tích lập quy hoạch chi tiết khoảng 63ha. Trên cơ sở khảo sát hiện trạng sử dụng đất và cập nhật định hướng quy hoạch hệ thống giao thông đối ngoại tại khu vực, Công ty Cổ phần HAPLAST đề nghị được lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đa Lộc trên khu đất có diện tích khoảng 618.259 m² (đã bao gồm diện tích Dự án mở rộng Smart Shirt Hưng Yên cơ sở 2 của Công ty TNHH Smart Shirt Hưng Yên tại Thông báo số 351/TB-UBND ngày 11/11/2020 của UBND tỉnh; giảm khoảng 11.741 m² so với các quyết định thành lập CCN). Cơ cấu sử dụng đất của cụm công nghiệp Đa Lộc như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
I	Đất xây dựng khu điều hành, dịch vụ	ĐH	8.676	1,40	60	5
II	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN	449.811	72,75	70	5
1	<i>Đất xây dựng nhà máy, kho tàng quy hoạch</i>	<i>CN</i>	<i>351.407</i>	<i>56,84</i>	-	-

2	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng hiện trạng	CN-03	98.404	15,91	-	-
III	Đất giao thông, bãi đỗ xe	-	75.590	12,23	-	-
1	Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	-	63.802	10,32	-	-
2	Đất hành lang ATGT	-	11.788	1,91	-	-
IV	Đất cây xanh	CX	62.689	10,14	5	-
1	Đất cây xanh 01	CX-01	5.585	0,90	-	-
2	Đất cây xanh 02	CX-02	38.421	6,22	-	-
3	Đất cây xanh 03	CX-03	18.683	3,02	-	-
V	Mặt nước, mương hoàn trả	-	14.893	2,41	-	-
1	Mặt nước	MN	1.358	0,22	-	-
2	Đất mương hoàn trả	-	13.535	2,19	-	-
VI	Đất xây dựng khu HTKT	HT	6.600	1,07	50	-
	Tổng cộng		618.259	100	-	-

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

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng cụm công nghiệp Đa Lộc 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 tỉnh ĐT.386 và đường Tân Phúc - Võng Phan theo quy hoạch, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho cụm công nghiệp;

Khu điều hành, dịch vụ công nghiệp với kiến trúc hiện đại, được bố trí trên trục đường chính, nằm tại khu vực trung tâm cụm công nghiệp, thuận tiện về giao thông, là điểm nhấn kiến trúc cho cụm công nghiệp;

Các lô đất xây dựng nhà máy sản xuất công nghiệp, kho tàng 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, đồng thời tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo quy hoạch.

Khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí ở phía Đông Nam, gần kề khu vực mặt nước và kênh mương hoàn trả, thuận tiện cho việc cung cấp và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho cụm công nghiệp;

Các khu chức năng khác như: khu cây xanh, mặt nước, cây xanh cách ly, bãi đỗ xe... trình bày chi tiết tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (QH-05), 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 giao thông

Đường tỉnh ĐT.386 và đường Tân Phúc - Võng Phan (quy hoạch) 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 kết nối từ đường tỉnh ĐT.386 đi đường Tân Phúc - Võng Phan (quy hoạch) có mặt cắt ngang rộng 30,0m bao gồm: lòng đường rộng 20m; vỉa hè rộng 5,0mx2 (ký hiệu mặt cắt 1-1);

- Tuyến đường trục hướng Đông - Tây qua khu đất điều hành dịch vụ có mặt cắt ngang rộng 20,5m bao gồm: lòng đường rộng 12,0m; vỉa hè rộng 4,25mx2 (ký hiệu mặt cắt 2-2);

- Tuyến đường trục hướng Đông - Tây có mặt cắt ngang rộng 26,0m bao gồm: lòng đường rộng 12,0m; vỉa hè rộng 7,0mx2 (ký hiệu mặt cắt 3-3);

Mạng lưới quy hoạch giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch giao thông CGDD, CGXD (QH-6A).

8. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt

Cao độ san nền thiết kế theo phương pháp đường đồng mức. Cao độ nền từ +3,35m đến +3,75m. Độ dốc san nền 0,4% đảm bảo thoát nước tự nhiên.

Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống, sau đó thoát về tuyến mương hiện trạng phía Đông của dự án.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước mưa, cao độ nền được thể hiện chi tiết ở Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa (QH-06B); Bản đồ quy hoạch cao độ nền (QH-07).

9. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu cấp nước cho cụm công nghiệp khoảng $Q = 1.868\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Nguồn cấp nước cho dự án được quy hoạch lấy từ nhà máy nước khu vực. Nước tưới cây rửa đường và phòng cháy chữa cháy được lấy từ hồ điều hòa trong khu vực thông qua bơm. Mạng đường ống cấp nước chủ yếu là mạng cụt cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng, đảm bảo cung cấp nước liên tục đến từng điểm tiêu thụ nước. Các tuyến ống dẫn cứu hỏa thiết kế mạng vòng, đặt bên dưới vỉa hè.

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

10. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

Tổng nhu cầu cấp điện cho cụm công nghiệp khoảng: 9.700,0KVA

Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ đường dây 35kV từ đường hiện trạng giáp khu vực phía Đông Nam của dự án thuộc nhánh Mễ Xá 2 lộ 371 E28.17. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng được lấy từ tủ điều khiển chiếu sáng.

Mạng lưới cấp điện, điện chiếu sáng được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy cấp điện (QH-9A); Bản đồ quy hoạch cấp điện chiếu sáng (QH-9B).

11. Quy hoạch hệ thống mạng lưới thông tin liên lạc

Hệ thống cáp thông tin liên lạc được quy hoạch tập trung vào việc xây dựng hệ thống hố ga và đặt ống luồn cáp thông tin. Việc triển khai xây dựng tủ điện tổng và tủ đầu nối sẽ được ngành viễn thông đầu tư trong giai đoạn sau.

Phương án quy hoạch hạ tầng viễn thông thể hiện trên Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động (QH-10).

12. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn, vệ sinh môi trường

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng: $Q = 1.400\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải được thu gom vào hệ thống cống theo nguyên tắc tự chảy, sau đó được xử lý theo quy định và thoát ra tuyến mương hiện trạng phía Đông của dự án.

Tại những vị trí phát sinh rác thải đặt các thùng rác nhỏ, khoảng cách giữa các thùng 50m/thùng. Rác thải, chất thải rắn được thu gom ký hợp đồng với công ty môi trường đô thị để vận chuyển, xử lý theo quy định.

Chiều dài và đường kính ống thoát nước thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và CTR (QH-11).

Điều 2. Công ty Cổ phần HAPLAST chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu sử dụng để lập đồ án quy hoạch; Hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đa Lộc 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 sở, ngành liên quan: Tổ chức công bố Đồ án quy hoạch; xác định chỉ giới xây dựng; quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ Dự án; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ và tổ chức cắm mốc giới theo quy định; phối hợp với UBND huyện Ân Thi rà soát, cập nhật vị trí, ranh giới cụm công nghiệp Đa Lộc vào đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ân Thi và các đồ án quy hoạch xây dựng liên quan để thực hiện lập điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện theo định hướng tại Quy hoạch tỉnh Hưng Yên được phê duyệt; liên hệ với Sở Công thương để được hướng dẫn và thực hiện

điều chỉnh quyết định thành lập cụm công nghiệp (nếu cần thiết); làm việc với Sở Tài nguyên và môi trường để xác định rõ diện tích sử dụng đất hạ tầng sử dụng chung trong cụm công nghiệp để được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ thuê đất; lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp theo quy định.

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; Chủ tịch UBND huyện Ân Thi; Giám đốc Công ty Cổ phần HAPLAST 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^{H+T}.

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

Nguyễn Hùng Nam