

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

Số: 1076 /QĐ-UBND

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

Hưng Yên, ngày 12 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp số 01**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020

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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng; 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 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 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 2323/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh về phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ân Thi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 13/01/2017 của UBND tỉnh về phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng dọc tuyến đường bộ nối 02 đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình đến năm 2025, định hướng đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 800/TTg-CN ngày 29/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc Bổ sung quy hoạch khu công nghiệp thuộc khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt, tỉnh Hưng Yên vào Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2020;

Căn cứ thông báo số 1233-TB/TU ngày 10/8/2023 của Ban Thường vụ tỉnh ủy về việc tiếp nhận tài trợ kinh phí nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch KCN số 1;

Căn cứ Thông báo số 319/TB-UBND ngày 05/9/2023 của UBND tỉnh về việc tiếp nhận tài trợ kinh phí nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch KCN số 1;

Căn cứ Văn bản số 2626/UBND-TH ngày 28/9/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Thông báo số 319/TB-UBND ngày 05/9/2023 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 của UBND tỉnh về phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 01;

Căn cứ Thông báo số 1911-TB/TU ngày 18/12/2024 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 01, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Nghị Quyết số 576/NQ-HĐND ngày 11/4/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc Thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 01, tỉnh Hưng Yên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại: Báo cáo thẩm định số 59/BCTĐ-SXD ngày 31/3/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 01, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 01.

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

3. Mục tiêu, tính chất đồ án

3.1 Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Văn bản số 800/TTg-CN ngày 29/6/2020; cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Mỹ, huyện Ân Thi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 và Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 17/11/2021.

- Quy hoạch Khu công nghiệp đồng bộ về kết cấu hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với mạng lưới đường giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp nước, thoát nước.

- Làm cơ sở để triển khai lập quy hoạch chi tiết; triển khai hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng đối với các dự án trong khu công nghiệp theo quy hoạch.

3.2. Tính chất

Là khu công nghiệp công nghệ cao, thu hút các dự án đầu tư công nghệ cao, công nghệ thông tin thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, dự án có chuyển giao công nghệ thuộc Danh mục công nghệ khuyến khích chuyển giao theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ, cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, pháp luật về khoa học và công nghệ, dự án đầu tư khởi nghiệp sáng tạo, đổi mới sáng tạo, nghiên cứu và phát triển, giáo dục và đào tạo theo quy định; có tối thiểu 30% diện tích đất công nghiệp của khu công nghiệp được sử dụng để thu hút các dự án đầu tư này. Ngoài ra khu công nghiệp được thu hút đầu tư các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật và của tỉnh theo tỷ lệ cho phép.

4. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 01 thuộc địa bàn quản lý của các xã Tân Minh, huyện Yên Mỹ; xã Xuân Trúc, huyện Ân Thi. Ranh giới khu đất lập quy hoạch cụ thể như sau:

- Khu số 01: Diện tích khoảng 251,02ha.
- + Phía Bắc giáp: Đường tỉnh ĐT.382 đoạn tránh Tân Minh.
- + Phía Nam giáp: Đường tỉnh ĐT.382B.
- + Phía Đông giáp: Đất canh tác xã Vân Du.
- + Phía Tây giáp: Đường huyện DH.62 và đất canh tác (quy hoạch khu dân cư).
- Khu số 02: Diện tích khoảng 7,80ha.
- + Phía Bắc giáp: Khu dân cư, đất canh tác xã Tân Minh.

- + Phía Nam giáp: Đường tỉnh ĐT.382 đoạn tránh Tân Minh.
- + Phía Đông giáp: Đất canh tác xã Vân Du.
- + Phía Tây giáp: Khu dân cư, đất canh tác xã Tân Minh.

5. Quy mô đất đai

Diện tích lập Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp khoảng 258,82ha.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất QHPK xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 01 cụ thể như sau:

Stt	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)
	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch Khu công nghiệp số 01	265,54	-	
A	Diện tích nghiên cứu đầu nối giao thông	6,72	-	
B	Tổng Diện tích Quy hoạch Khu công nghiệp số 01	258,82	100,00	
	<i>Giai đoạn 1</i>	<i>216,17</i>		
	<i>Giai đoạn 2</i>	<i>42,65</i>		
1	Đất khu dịch vụ	8,77	3,39	50
1.1	<i>Giai đoạn 1</i>	<i>3,15</i>		
1.2	<i>Giai đoạn 2</i>	<i>5,62</i>		
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	179,46	69,34	70
2.1	<i>Giai đoạn 1</i>	<i>150,95</i>		
2.2	<i>Giai đoạn 2</i>	<i>28,51</i>		
3	Đất cây xanh, mặt nước	34,75	13,42	5
3.1	<i>Đất cây xanh</i>	<i>30,52</i>	11,79	5
3.1.1	<i>Giai đoạn 1</i>	<i>26,34</i>		
3.1.2	<i>Giai đoạn 2</i>	<i>4,18</i>		
3.2	<i>Kênh nước, hồ nước</i>	<i>4,23</i>	1,63	
3.2.1	<i>Giai đoạn 1</i>	<i>4,11</i>		
3.2.2	<i>Giai đoạn 2</i>	<i>0,12</i>		
4	Bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa	0,84	0,32	5
4.1	<i>Giai đoạn 1</i>			
4.2	<i>Giai đoạn 2</i>	<i>0,84</i>		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,81	1,86	60
5.1	<i>Giai đoạn 1</i>	<i>4,81</i>		

Stt	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)
5.2	Giai đoạn 2			
6	Đất giao thông	30,19	11,67	
6.1	Giai đoạn 1	26,81		
6.2	Giai đoạn 2	3,38		

Các chỉ tiêu sử dụng đất như: tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi... cho các khu chức năng của khu công nghiệp sẽ được xem xét cụ thể tùy thuộc vào diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình theo quy định.

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

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi về giao thông đối ngoại. Các khu chức năng bên trong khu vực được hình thành trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông kết nối vuông góc, tiếp cận thuận tiện với hệ thống giao thông đối ngoại, tạo ra các khu chức năng có bán kính phục vụ tốt và đảm bảo nhu cầu sử dụng, thuận tiện trong việc xây dựng hạ tầng đồng bộ.

Khu dịch vụ được bố trí khu vực phía Nam nằm trên trục đường chính của Khu công nghiệp, thuận tiện cho việc điều hành, quản lý vận hành, dịch vụ cho toàn khu.

Khu cơ sở lưu trú được bố trí độc lập, nằm trên trục tuyến tránh ĐT.382, đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường, thuận tiện về giao thông, có hình thức kiến trúc hiện đại, đáp ứng nhu cầu lưu trú của cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp.

Toàn bộ các nhà máy, xí nghiệp đều được phân bố đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch, dọc theo các tuyến đường nội bộ. Không gian kiến trúc đa dạng theo chức năng sử dụng của từng nhà máy, xí nghiệp nhưng không tách rời với không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu công nghiệp.

Các khu hạ tầng kỹ thuật được bố đảm bảo thuận tiện kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Dọc theo ranh giới khu công nghiệp được bố trí dải cây xanh cách ly, đảm bảo khoảng cách ly giữa khu công nghiệp và khu vực lân cận.

Các khu chức năng được trình bày tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (QH-04).

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Hệ thống giao thông

Giao thông đối ngoại của dự án là các tuyến đường bao gồm: Tuyến ĐT.382B nhánh trái và tuyến ĐT.382 (đoạn tuyến quy hoạch mới tránh ngã tư Tân Minh) có quy mô mặt cắt đường tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

Một số mặt cắt ngang điển hình của các tuyến đường nội bộ khu công nghiệp cụ như sau:

- Tuyến đường trục chính dự án hướng Bắc – Nam kết nối từ ĐT.382 với ĐT.382B có mặt cắt ngang đường rộng 46,0m bao gồm: Lòng đường rộng $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; vỉa hè rộng $8,0 \times 2 = 16\text{m}$; giải phân cách giữa 9,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

- Các tuyến đường nội bộ khác của khu công nghiệp có mặt cắt ngang đường rộng 29,0m bao gồm: Lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè rộng $7,0 \times 2$ (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

Mạng lưới quy hoạch giao thông và mặt cắt các tuyến đường khác được thể hiện tại Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (QH-06).

8.2. San nền, thoát nước mưa

- Phương án san nền: San nền cho dự án được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đồng mức thiết kế. Cao độ san nền từ +3,60m đến +3,80m. Độ dốc san nền tối thiểu 01%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - san nền (QH-07).

- Phương án thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa, sau đó thoát ra 02 tuyến kênh mương hoàn trả trong khu công nghiệp.

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

8.3. Cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước sản xuất, sinh hoạt của dự án khoảng $Q = 6.120\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Tổng nhu cầu dùng nước cho chữa cháy của dự án khoảng $Q = 2.376\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Nguồn cấp nước cho dự án lấy từ hệ thống cấp nước sạch của các nhà máy trong khu vực.

Mạng đường ống cấp nước 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-09).

8.4. Cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 116,45MVA. Nguồn điện dự kiến lấy từ các trạm biến áp 110/22kV với công suất $S=2 \times 63\text{MVA}$, sử dụng nguồn từ các trạm 110kV Lý Thường Kiệt 03 khu vực.

Lưới điện trung áp 22kV cấp cho các trạm biến áp của các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp trong khu công nghiệp là đường dây 22kV đi trên không.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-11).

8.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng $Q = 4.000\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải được thu gom về Trạm xử lý. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được thoát vào hệ thống kênh mương thủy lợi của khu vực.

- Rác thải công nghiệp cần thu gom: 129T/ngđ.

Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập kết rác, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường (QH-10).

8.6. Hạ tầng viễn thông

Nguồn đầu nối thông tin thuê bao được lấy từ trạm viễn thông gần khu vực.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc (QH-13).

Điều 2. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu sử dụng để

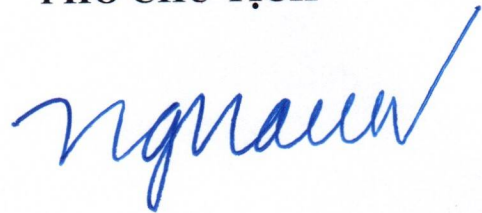
lập quy hoạch; Hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch dự án đảm bảo thống nhất với nội dung của Quyết định này, trình Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định, lưu trữ hồ sơ quy hoạch; phối hợp với Sở Xây dựng và UBND các huyện: Yên Mỹ, Ân Thi triển khai công bố quy hoạch; làm căn cứ để tiến hành các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành, quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ dự án.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch UBND các huyện: Yên Mỹ, Ân Thi; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *ng*

Nơi nhận: *25*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1^T.

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



Nguyễn Hùng Nam