

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp  
Chính Nghĩa, huyện Ân Thi và Kim Động**

**UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;*

*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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/Đ-CP ngày 25/5/2017;*

*Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định số 820/QĐ-UBND ngày 7/4/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc thành lập Cụm công nghiệp Chính Nghĩa, huyện Ân Thi và Kim Động;*

*Căn cứ cam kết số 53/2022/CV-PTDA ngày 28/6/2022 của công ty CP tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên.*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 112/BCTĐ-SXD ngày 23/6/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Chính Nghĩa, huyện Ân Thi và Kim Động, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Chính Nghĩa, huyện Ân Thi và Kim Động.

**2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch:** Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên. (Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp)

### 3. Mục tiêu đồ án

Cụ thể hóa các định hướng Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

Quy hoạch đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Chính Nghĩa đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và môi trường theo quy định.

Làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý đất đai trong khu vực.

### 4. Phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch chi tiết

Phạm vi lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Chính Nghĩa khoảng 75 ha được thực hiện trên địa bàn quản lý của xã Chính Nghĩa, Nhân La, huyện Kim Động và các xã Cẩm Ninh, Hồ Tùng Mậu, huyện Ân Thi. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư thôn Giang, xã Nhân La và đất nông nghiệp xã Cẩm Ninh.
- Phía Nam giáp đất canh tác thôn Mát, xã Nhân La;
- Phía Đông giáp đất canh tác các xã Cẩm Ninh và xã Hồ Tùng Mậu;
- Phía Tây giáp đường nối hai cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình;

### 5. Quy mô đất đai

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 835.613m<sup>2</sup>, trong đó diện tích quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Chính Nghĩa có quy mô 750.000m<sup>2</sup>, diện tích hành lang an toàn điện 57.255m<sup>2</sup> và diện tích kênh mương, mặt nước 28.358m<sup>2</sup>.

Cơ cấu sử dụng đất của cụm công nghiệp cụ thể như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Diện tích đất cụm công nghiệp</b>	<b>750.000</b>	<b>100,00</b>
1	Đất nhà máy, xí nghiệp	525.560	70,07
2	Đất hành chính, dịch vụ	8.221	1,10
3	Đất cây xanh	114.560	15,27
4	Đất giao thông	76.335	10,18
5	Đất bãi đỗ xe	10.258	1,37
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	15.066	2,01
<b>B</b>	<b>Đất hành lang an toàn lưới điện</b>	<b>57.255</b>	
<b>C</b>	<b>Diện tích kênh mương, mặt nước</b>	<b>28.358</b>	
<b>Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch (A+B+C)</b>		<b>835.613</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 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, được thiết kế theo dạng ô cò, kết nối với giao thông đối ngoại là đường nối cao tốc Hà Nội - Hải Phòng với cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và đường huyện 66 đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho cụm công nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ với các công trình theo kiến trúc hiện đại, được bố trí tại cửa ngõ cụm công nghiệp phía Tây dự án thuận tiện về giao thông, là điểm nhấn kiến trúc cho cụm công nghiệp.

- Các lô đất xây dựng nhà máy bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của cụm công nghiệp. Các nhà máy, xí 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 xử lý kỹ thuật bố trí phía Đông khu đất, 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 cách ly, khu xử lý kỹ thuật..., 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 bên tuyến đường nối cao tốc Hà Nội - Hải Phòng với cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và tuyến đường huyện 66 là đường giao thông đối ngoại chính, 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. Mặt cắt điển hình như sau:

Tuyến đường trục chính hướng Đông Tây kết nối từ đường nối 2 đường cao tốc vào cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 25,0m gồm: lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè rộng  $5,0m \times 2 = 10,0m$  (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 4-4).

Các tuyến đường nội bộ cụm công nghiệp có mặt cắt ngang từ 18,5m đến 20,5m, gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng từ 3,0m đến 6,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2 và 3-3).

Mặt cắt ngang các tuyến đường khác thống nhất như bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng (QH-07).

### **7.2. San nền, thoát nước mặt**

Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức. Cao độ nền khu vực từ +3,50m đến +3,74m (theo mốc cao độ Hòn Dấu). Độ dốc san nền tối thiểu 0,2% 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 qua dự án.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa (QH-06).

### **7.3. Cấp nước**

Tổng nhu cầu cấp nước cho cụm công nghiệp khoảng  $Q = 3.200\text{m}^3/\text{ngđ}$  (bao gồm nhu cầu cấp nước cho cụm công nghiệp Chính Nghĩa và một phần cụm công nghiệp Đặng Lễ) Nguồn nước cấp nước cho khu vực lập quy hoạch dự kiến lấy từ nhà máy nước khu vực thông qua đường ống truyền dẫn trên đường nối 2 đường cao tốc.

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 hệ thống cấp nước (QH-08).

### **7.4. Cấp điện và chiếu sáng**

Tổng nhu cầu cấp điện cho cụm công nghiệp khoảng 15MVA.

Nguồn cấp điện dự kiến lấy từ đường dây 22kV phía Tây dự án. 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.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện 22kV và bản đồ quy hoạch hệ thống điện chiếu sáng (QH-10, QH-11)

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

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng  $Q = 2.200\text{m}^3/\text{ngđ}$  (bao gồm lượng nước thải thu gom cho cụm công nghiệp Chính Nghĩa và một phần cụm công nghiệp Đặng Lễ).

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 công suất  $2.200\text{m}^3/\text{ngđ}$  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 mới được xả vào hệ thống thoát nước bên ngoài.

Xây dựng hồ xả sự cố dung tích đảm bảo chứa lượng nước thải sản xuất trong 03 ngày khi có sự cố.

Lượng rác thải rắn cần thu gom khoảng 17 tấn/ngđ. 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.

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

### **7.6. Hạ tầng viễn thông**

Tổng nhu cầu cấp thông tin liên lạc dự kiến là 644 thuê bao

Việc tính toán nhu cầu thuê bao Internet-ADSL, chi tiết dung lượng và phương án lắp đặt, đấu nối giữa các tủ phân phối sẽ được triển khai chi tiết trên cơ sở tính toán chi tiết theo quy mô từng hạng mục công trình.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết Bản vẽ quy hoạch hệ thống thông tin (QH-12).

**Điều 2.** Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên. chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan triển khai công bố quy hoạch; làm căn cứ lập Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt; đảm bảo tiến độ, và các quy định về quản lý đất đai theo quy định hiện hành;

Sau khi Đồ án QHCT được phê duyệt, chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Ân Thi, Kim Động hoàn thiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật, đặc biệt cần khẩn trương thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo đúng tiến độ cam kết của Chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp, tuân thủ theo đúng thời gian quy định của pháp luật về đất đai và tuân thủ theo thời gian thực hiện dự án tại quyết định thành lập cụm; nếu quá những thời hạn trên tỉnh sẽ xem xét tiến hành lựa chọn chủ đầu tư mới.

- Giao Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan căn cứ theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên. triển khai các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát, kiểm tra việc thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo đúng quy định của pháp luật, chịu trách nhiệm nếu để xảy ra vi phạm.

**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, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên. 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 UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1<sup>D</sup>; KT1<sup>T</sup>. *Chức*

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



**Nguyễn Hùng Nam**