UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2391 /QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 18 tháng 10 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp sạch

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 ngày 18/6/2014;

Căn cứ 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 các nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 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 22/2016/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1070/QĐ-TTg ngày 06/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp sạch;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 158/BCTĐ-SXD ngày 22/9/2021 và đề nghị của đại diện liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị TDH ECOLAND tại Công văn số 83/CV-TDH ECOLAND ngày 12/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp sạch, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp sạch.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị TDH Ecoland.

3. Tính chất của khu công nghiệp

Tính chất Khu công nghiệp sạch là khu công nghiệp tổng hợp, có tính chất công nghiệp sạch với các loại hình công nghiệp chủ yếu sau: Sản xuất thiết bị, linh kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi; sản xuất phần mềm, nội dung số; sản xuất, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử; sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy; chế tạo máy móc, thiết bị phục vụ các ngành công nghiệp, nông nghiệp, năng lượng; sản xuất các sản phẩm cơ khí chính xác, khuôn mẫu, thép cao cấp và linh kiện, phụ tùng máy gia công cơ khí; sản xuất vật liệu composit, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ; sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ theo quy đinh của Chính phủ; sản xuất trong lĩnh vực mỹ phẩm, dược phẩm có quy trình sản xuất thông minh, tự động hóa; sản xuất sản phẩm tiết kiệm năng lượng; kho bãi, lưu trữ hàng hóa; hoạt động logistics…

4. Vị trí và phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp sạch thuộc địa bàn quản lý của xã Hồng Tiến, huyện Khoái Châu và xã Xuân Trúc, huyện Ân Thi. Ranh giới khu đất cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Đường tỉnh ĐT.384 và dự án Cửa hàng xăng dầu và trạm dừng nghỉ;
- Phía Nam giáp Đất canh tác (quy hoạch KCN số 5);
- Phía Đông giáp Đường huyện ĐH.41;
- Phía Tây giáp Đường nối 2 cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình.

**** Lưu ý:*** *Về ranh giới thực hiện dự án hạ tầng Khu công nghiệp sạch: Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị TDH Ecoland cần phối hợp với Sở Giao thông vận tải, Công ty TNHH sản xuất và thương mại Thái Hưng Hưng Yên để xác định và thống nhất chi tiết mốc giới ngoài thực địa trước khi triển khai các bước tiếp theo của dự án để đảm bảo hành lang giao thông, phương án quy hoạch chi tiết nút giao giữa đường tỉnh ĐT.384 với đường nối 2 cao tốc và không chồng lấn với dự án đã có chủ trương tiếp nhận tại khu vực.*

5. Quy mô đất đai

Diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp sạch khoảng 1.430.843m^2. Cơ cấu sử dụng đất Khu công nghiệp sạch tại Đồ án cụ thể theo bảng sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất nhà máy, kho tàng	1.001.800	70,01	70	5
2	Đất khu điều hành, dịch vụ	14.310	1,00	40	7
3	Đất cây xanh	144.390	10,10	5	1
4	Mặt nước	66.709	4,66	-	-
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	17.638	1,23	60	1
6	Đất giao thông	181.637	12,70	-	-
7	Đất nghĩa trang	4.359	0,30		
	Tổng	**1.430.843**	**100**		

Các chỉ tiêu sử dụng đất như: Tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi... cho các khu chức năng của Nhà máy 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

Tuyến đường nối 2 đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình; đường tỉnh ĐT.384 và đường huyện ĐH.41 được xác định là tuyến đường giao thông đối ngoại của Dự án.

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng Khu công nghiệp sạch được nghiên cứu trên cơ sở tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi về giao thông đối ngoại qua khu vực. Các khu chức năng khu công nghiệp được hình thành trên cơ sở định hướng phát triển giao thông nội bộ khu công nghiệp, được thiết kế theo dạng ô cờ, kết nối với giao thông đối ngoại, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho khu công nghiệp.

Khu trung tâm điều hành với các công trình theo kiến trúc hiện đại nằm trên trục cửa ngõ vào Khu công nghiệp, tiếp giáp với trục đường chính vừa thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho Khu công nghiệp.

Các lô đất xây dựng nhà máy bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của Khu công nghiệp. Các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp được quản lý theo một tổng thể hài hoà về màu sắc và hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan cho Khu công nghiệp, đồng thời tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo đúng quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

Khu xử lý kỹ thuật bố trí ở phía Tây Nam Khu công nghiệp, thuận tiện cho việc cung cấp và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho Khu công nghiệp.

Các khu cây xanh cách ly và tuyến mương thoát nước được bố trí xung quanh bên trong tường rào bảo vệ Khu công nghiệp; tạo nên vành đai xanh cách ly khu công nghiệp, vừa có chức năng thoát nước cho Khu công nghiệp vừa tạo cảnh quan cây xanh mặt nước thân thiện với môi trường

Các khu chức năng như: khu điều hành; khu đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp; khu cây xanh cách ly; khu xử lý hạ tầng kỹ thuật ...như trình bày trên Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (QH-05), phù hợp với không gian kiến trúc và nguyên lý quy hoạch khu công nghiệp, đảm bảo tính khả thi của dự án.

7. Quy hoạch hệ thống giao thông

Giao thông đối ngoại: ảnh hưởng trực tiếp tới khu công nghiệp là đường nối 2 đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình; đường ĐT.384 và đường ĐH.41, được khống chế chỉ giới xây dựng, đảm bảo cự li từ tim đến mốc lộ giới theo quy hoạch giao thông được duyệt.

Hệ thống giao thông đối nội được thiết kế đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho toàn khu công nghiệp và sự tiếp cận thuận tiện cho tất cả các phương tiện. Một số mặt cắt đường điển hình như sau:

- Trục đường chính hướng Đông - Tây từ đường nối 2 cao tốc vào khu công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 43,0m bao gồm: Lòng đường rộng 9,0mx2; vỉa hè rộng 6,50mx2, tuyến mương phân cách giữa rộng 12,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt A-A).

- Trục đường nội khu công nghiệp, có mặt cắt ngang rộng 27,0m bao gồm: Lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè rộng 6,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt B-B).

Các mặt cắt đường trục khác và trục cảnh quan cây xanh - mặt nước thống nhất như ở Bản đồ quy hoạch giao thông (QH-07).

** **Lưu ý:** Chủ đầu tư phải xây dựng hạng mục công trình đường ĐT.384 mới (phần trong ranh giới Khu công nghiệp) trước khi bỏ đi phần đường ĐT.384 cũ để phục vụ cho nhu cầu đi lại của nhân dân sung quanh khu vực.*

8. San nền, thoát nước mặt

Phương án san nền được xử lý cục bộ cho từng lô đất chính, hướng dốc ra phía đường giao thông trong KCN. Cao độ san nền từ +3,50m đến +3,60m. Độ dốc san nền trung bình 0,1%.

Hướng thoát nước ra tuyến mương bao quanh Khu công nghiệp và tuyến mương chạy dọc tuyến đường trục chính.

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống rãnh theo các trục đường, xả ra tuyến mương bao quanh Khu công nghiệp và tuyến mương giữa khu công nghiệp, sau đó được thoát ra sông Điện Biên qua hệ thống cống ngang đường nối 2 cao tốc.

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

9. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu sử dụng nước tính toán cho khu công nghiệp khoảng 6.300 m^3/ngđ.

Nguồn cấp nước lấy từ hệ thống cấp nước sạch của nhà máy nước trong khu vực, điểm đấu nối cấp nước phía Tây Khu công nghiệp.

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 cấp nước (QH-11).

10. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

Tổng công suất điện tính toán cho khu công nghiệp khoảng 33.653kVA.

Nguồn điện cấp cho Khu công nghiệp dự kiến được lấy từ trạm biến áp Lý Thường Kiệt 2-2x63MVA=110kV/22kV phía Đông Bắc dự án

Mạng hạ thế: sử dụng loại cáp đồng, đi ngầm dọc theo các vỉa hè đường quy hoạch. Lưới điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-12) và Bản đồ quy hoạch chiếu sáng (QH-13).

11. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Bố trí một tổng đài với dung lượng 250 đầu số thuê bao đặt tại trung tâm điều hành. Cáp tín hiệu sử dung cáp quang trục phân phối đến các thuê bao.

Phương án quy hoạch hạ tầng viễn thông thể hiện trên Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc (QH-14).

12. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng lượng nước thải Khu công nghiệp cần xử lý khoảng 4.100 m^3/ngđ.

Hệ thống thoát nước cho KCN được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải từ các nhà máy xí nghiệp được xử lý sơ bộ, sau đó được tập trung vào hệ thống thoát nước thải đưa về trạm xử lý nước thải có công suất 4.100m^3/ngđ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây Nam khu công nghiệp. Nước sau xử lý đạt tiêu chuẩn quy định, được xả ra mương thoát nước.

Hệ thống, chiều dài và đường kính cống thoát nước được thể hiện như ở Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và VSMT (QH-10).

Tổng lượng rác thải cần thu gom khoảng 71,54 tấn/ngđ. Rác thải được thu gom thủ công, về điểm tập kết trong khu 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. Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị TDH Ecoland chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND các huyện: Ân Thi, Khoái Châu 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; có phương án phân kỳ đầu tư cụ thể, chi tiết, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp nhận các dự án thành phần, đảm bảo tiến độ, hiệu quả sử dụng đất và các quy định về quản lý đất đai theo quy định hiện hành; nghiên cứu, đề xuất quy mô, ranh giới và lập quy hoạch chi tiết khu nhà ở công nhân phục vụ cho khu công nghiệp theo đúng quy định.

- Hạng mục cây xanh cách ly (chiều rộng mỗi bên 50 m, cạnh đường nối 2 đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình) được tính vào cơ cấu sử dụng đất của dự án, Chủ đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp có trách nhiệm: xây dựng hạng mục hàng rào Khu công nghiệp sau dải cây xanh cách ly; chỉ đầu tư xây dựng công trình ngoài dải cây xanh; tổ chức công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng dải cây xanh cách ly theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt.

- Giao Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Sở Xây dựng, UBND các huyện: Ân Thi, Khoái Châu và các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao, hướng dẫn Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị TDH Ecoland 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; Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; UBND huyện Khoái Châu; UBND huyện Ân Thi; Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị TDH Ecoland 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[D+T].

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên
Cơ quan: Tỉnh Hưng Yên
Thời gian ký: 18/10/2021 16:37:41

Nguyễn Hùng Nam