

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
cụm công nghiệp Hòa Phong**

ỦY 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 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 quy định về quản lý phát triển cụm công nghiệp;

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 1323/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc thành lập cụm công nghiệp Hòa Phong;

Căn cứ Thông báo số 117/TB-UBND ngày 14/4/2022 thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Hùng Nam tại cuộc họp về tình hình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 16/6/2022.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 76/BCTĐ-SXD ngày 28/4/2022.

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Hòa Phong.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư Dova (Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp).

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

Mục tiêu:

- 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, xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hòa Phong theo tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và môi trường theo quy định.

- Phục vụ di dời, đầu tư, mở rộng sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nhỏ và vừa, hợp tác xã, tổ hợp tác, cơ sở sản xuất hộ gia đình 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.

Ngành nghề hoạt động chủ yếu của cụm công nghiệp:

Ngành công nghiệp gia dụng, cơ khí, chế tạo, lắp ráp, điện tử, điện lạnh, chế biến thực phẩm, dược phẩm, công nghiệp hỗ trợ ngành may mặc, bao bì, kho bãi, dịch vụ công nghiệp.

4. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Vị trí, ranh giới lập quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hòa Phong được thực hiện trên địa bàn quản lý của xã Hòa Phong, thị xã Mỹ Hào, Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường trục trung tâm thị xã Mỹ Hào;
- Phía Nam giáp đất canh tác và khu dân cư hiện có;
- Phía Đông giáp đất canh tác (QH khu trung tâm xã Hòa Phong);
- Phía Tây giáp đường quy hoạch.

5. Quy mô đất đai

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Hòa Phong có diện tích khoảng 177.800m². Cơ cấu sử dụng đất của cụm công nghiệp cụ thể như sau:

| TT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | MĐXD tối đa (%) | Tầng cao tối đa |
|----|----------|--------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | | |

| | | | | | (tầng) |
|-------------|-------------------------------|----------------|------------|----|--------|
| 1 | Đất xây dựng nhà máy | 124.947,68 | 70,27 | 70 | 5 |
| 2 | Đất khu điều hành, dịch vụ CN | 8.060,59 | 4,53 | 50 | 5 |
| 3 | Đất cây xanh , mặt nước | 18.596,82 | 12,74 | - | - |
| 4 | Đất khu hạ tầng kỹ thuật | 1.838,28 | 1,04 | 60 | 2 |
| 5 | Đất giao thông, bãi đỗ xe | 18.063,10 | 10,16 | - | - |
| 6 | Đất hành lang Đz110kV | 6.293,53 | 1,26 | - | - |
| Tổng | | 177.800 | 100 | | |

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 trục trung tâm đô thị Mỹ Hào và đường quy hoạch phía Tây, 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 phía Bắc cụm công nghiệp, thuận tiện về giao thông và 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 ở phía Tây Bắc khu đất, tiếp giáp với hệ thống kênh mương thủy lợi hiện có, 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: bãi đỗ xe, 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

a) Giao thông

Đường trục trung tâm đô thị Mỹ Hòa và đường quy hoạch phía Tây là đường giao thông đối ngoại chính, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông được duyệt.

Các tuyến đường nội bộ trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo dạng ô cờ. Mặt cắt điển hình như sau:

Tuyến đường nội bộ cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 20,0m gồm: Lòng đường rộng 12,0m; vỉa hè rộng $4,0m \times 2 = 8,0m$ (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

Mặt cắt ngang tuyến đường nội bộ được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch giao thông (QH-05).

Lưu ý: Vị trí đầu nối các trục giao thông của cụm công nghiệp với đường trục trung tâm đô thị Mỹ Hòa cần được thỏa thuận với cơ quan quản lý về giao thông làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

b) San nền, thoát nước mặt

Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức. Cao độ san nền trung bình +3.65m. Độ dốc san nền = 0,5% đảm bảo thoát nước tự nhiên.

Phương án san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-06).

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 ra tuyến kênh tiêu T12 tiếp giáp dự án.

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

c) Cấp nước

Tổng nhu cầu cấp nước cho cụm công nghiệp khoảng $Q=636 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. 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 trục trung tâm đô thị Mỹ Hòa.

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-07).

d) Cấp điện và chiếu sáng

Tổng nhu cầu cấp điện cho cụm công nghiệp khoảng 3817 KVA.

Nguồn cấp điện dự kiến lấy từ Tuyến đường điện 35KVA nằm phía Nam cửa dự án. Hệ thống điện chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp đặt tại khu trung tâm CCN.

Hệ thống cấp điện và chiếu sáng được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện hạ áp (QH-10); Bản đồ quy hoạch cấp điện chiếu sáng (QH-11).

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng $Q=445\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải sinh hoạt trong khu nhà điều hành dịch vụ 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 $450\text{m}^3/\text{ngđ}$ tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn VSMT theo quy định được xả ra kênh tiêu T12 tiếp giáp dự án. Xây dựng bể sự cố (các bể, thiết bị, dụng cụ hoặc phương tiện) có khả năng chứa lượng nước thải trong 01 ngày khi có sự cố.

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.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Dova phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thị xã Mỹ Hòa 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 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;

Sau khi Đồ án QHCT được phê duyệt, chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp có trách nhiệm phối hợp với UBND thị xã Mỹ Hòa 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 trong biên bản làm việc giữa UBND thị xã và 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 số 1323/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh (thời hạn thực hiện dự án từ năm 2020 đến năm 2022); nếu quá 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, UBND thị xã Mỹ Hòa và các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư Dova triển khai các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát, kiểm tra việc thực hiện theo tiến độ thời gian thực hiện dự án và 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; UBND thị xã Mỹ Hòa; Công ty Cổ phần Đầu tư Dova 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, KT^D; KT1^T. *Chu*

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



Nguyễn Hùng Nam
Nguyễn Hùng Nam