

Số: *10* /QĐ-UBND

*Hưng Yên, ngày 04 tháng 01 năm 2019*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu công nghiệp Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2)**

**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 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Công văn số 1199/TTg-CN ngày 12/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc đề án bổ sung quy hoạch mở rộng KCN Phố Nối A vào quy hoạch tổng thể phát triển các KCN cả nước đến 2020;

Căn cứ Thông báo số 672-TB/TU ngày 27/4/2017 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc mở rộng Khu công nghiệp Phố Nối A trên địa bàn huyện Văn Lâm và huyện Mỹ Hào;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 164/TTr-SXD ngày 26/10/2018 và Báo cáo số 238/BC-SXD ngày 26/12/2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên Đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2).

**2. Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Công ty Quản lý khai thác Khu công nghiệp Phố Nối A.

**3. Tính chất Khu công nghiệp**

Tính chất của Khu công nghiệp (KCN) Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) là: Sản xuất các mặt hàng điện, điện tử, cơ khí chính xác, sản xuất lắp ráp ô tô và phụ tùng ô tô, sản xuất vật liệu xây dựng mới. Các dự án đầu tư vào KCN phải có công nghệ, máy móc, thiết bị mới, hiện đại, tiết kiệm năng lượng, không gây ô nhiễm môi trường.

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

Ranh giới quy hoạch Khu công nghiệp Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) thuộc địa phận quản lý của huyện Văn Lâm và huyện Mỹ Hào. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất canh tác xã Minh Hải, huyện Văn Lâm.
- Phía Nam giáp đường nối KCN Phố Nối A đi Phân khu A Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, thuộc Khu đô thị Phố Nối.
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp (quy hoạch làm hành lang di chuyển đường điện 110kv).
- Phía Tây giáp Khu công nghiệp Phố Nối A.

#### 5. Quy mô sử dụng đất

Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch xây dựng KCN Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) khoảng 117,75 ha, bao gồm:

- Diện tích đất quy hoạch xây dựng KCN Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) khoảng 92,5ha.
- Diện tích đất các dự án đã được tiếp nhận và đất khác khoảng 25,25 ha.

Cơ cấu sử dụng đất KCN Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	TCVN (%)
	<b>Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch</b>	<b>117,75</b>		
<b>I</b>	<b>Đất khác ngoài KCN</b>	<b>25,25</b>		
1	Đất các dự án đã cấp đất và xây dựng	18,85		
2	Đất khác (cây xanh cách ly + giao thông + cây xanh)	6,40		
<b>II</b>	<b>Đất quy hoạch mở rộng khu công nghiệp (giai đoạn 2)</b>	<b>92,50</b>	<b>100</b>	
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	63,70	68,87	≥ 55
2	Đất cây xanh, mặt nước	14,36	15,53	≥ 10
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,26	2,44	≥ 1
4	Đất giao thông	12,18	13,16	≥ 8

Cơ cấu sử dụng đất toàn KCN Phố Nối A (bao gồm cả khu vực mở rộng giai đoạn 1, 2) cụ thể theo bảng sau:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	TCVN (%)
----	----------	----------------	-----------	----------

	<b>Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch</b>	<b>714,21</b>		
<b>I</b>	<b>Đất khác ngoài KCN</b>	<b>25,25</b>		
1	Đất các dự án đã cấp đất và xây dựng	18,85		
2	Đất cây xanh cách ly, giao thông	6,40		
<b>II</b>	<b>Đất quy hoạch khu công nghiệp</b>	<b>688,96</b>	<b>100</b>	
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	492,10	71,43	≥ 55
2	Đất điều hành dịch vụ	13,26	1,92	≥ 10
3	Đất cây xanh, mặt nước	94,84	13,77	≥ 10
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	9,93	1,44	≥ 1
5	Đất giao thông	78,48	11,39	≥ 8
6	Đất đồn công an; trạm PCCC khu công nghiệp	0,35	0,05	

Các chỉ tiêu sử dụng đất như: Tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi... cho các khu chức năng khu công nghiệp sẽ được xem xét cụ thể tùy thuộc vào diện tích lô đất của dự án theo tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

Khu đất xây dựng Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Phố Nối A có diện tích khoảng 13 ha nằm trong Phân khu A - Khu đô thị Bắc quốc lộ 5 thuộc Khu đô thị Phố Nối (theo cam kết của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Hoà Phát tại Công văn số 85/CV-XDHP ngày 21/12/2018).

## **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 KCN Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) được thống nhất trên toàn bộ diện tích quy hoạch và được tổ chức như sau:

- Các khu chức năng Khu công nghiệp được hình thành trên cơ sở định hướng phát triển giao thông nội bộ, được thiết kế theo dạng ô cờ, kết nối với giao thông đối ngoại là đường nối KCN Phố Nối A đi Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho toàn bộ Khu công nghiệp.

- Các lô đất xây dựng nhà máy bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của KCN. 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 KCN, đồng thời tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo quy hoạch.

- Khu xử lý kỹ thuật bố trí ở phía Tây Nam KCN trên cơ sở mở rộng khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật xử lý nước thải (giai đoạn 1) được nghiên cứu, tính toán đảm bảo xử lý kỹ thuật đồng bộ cho toàn bộ Khu công nghiệp.

- Các khu cây xanh cách ly được bố trí xung quanh bên trong tường rào bảo vệ KCN cách ly với khu dân cư; tạo nên vành đai xanh cách ly Khu công nghiệp.

- Khu vực hồ điều hòa được bố trí tại khu cây xanh tập trung, liền kề với khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật để kiểm soát chất lượng nước thải trước khi thải ra môi trường và ứng phó trong trường hợp hệ thống xử lý nước thải xảy ra sự cố.

Các phân khu chức năng như khu đất chia lô cho thuê, khu cây xanh cách ly, khu xử lý kỹ thuật được bố trí 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**

a) Giao thông đối ngoại: Ảnh hưởng trực tiếp tới Khu công nghiệp Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) là đường nối KCN Phố Nối A đi Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, được khống chế chỉ giới xây dựng, đảm bảo cự li từ tim đến mốc lộ giới theo quy hoạch giao thông được duyệt.

b) Giao thông đối nội

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

- Trục đường chính hướng Bắc Nam có mặt cắt ngang rộng 27,25m, bao gồm: Lòng đường rộng 11,25m; vỉa hè rộng 8,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

- Trục đường chính hướng Đông Tây từ KCN Phố Nối A kết nối sang Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5 có mặt cắt ngang rộng 31,0m, bao gồm: Lòng đường rộng 7,5mx2; vỉa hè rộng 8,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

- Các tuyến đường nội khu có mặt cắt ngang rộng 23,25m bao gồm: Lòng đường rộng 11,25m; vỉa hè rộng 6,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

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).

## **8. Quy hoạch san nền, tiêu thủy**

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 +3,85m đến + 4,25m. Độ dốc san nền đồng đều ở tất cả các lô đất là 0,2%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-08).

Toàn bộ nước mưa được thu gom vào hệ thống công thoát nước dưới vỉa hè, sau đó xả ra tuyến mương hoàn trả dẫn ra Sông Bàn Vũ Xá ở phía Đông của Dự án.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước của KCN được thể hiện chi tiết ở Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa (QH-10).

## **9. Quy hoạch hệ thống cấp nước**

Nguồn nước cấp cho KCN Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) được lấy từ nhà máy nước hiện có của KCN Phố Nối A dự kiến nâng cấp công suất để phù hợp với nhu cầu thực tế.

Nhu cầu sử dụng nước tính toán cho KCN mở rộng (giai đoạn 2) khoảng 4.300 m<sup>3</sup>/ngđ.

Mạng đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng bố trí dưới vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính, đảm bảo cung cấp nước đến từng điểm tiêu thụ nước.

Mạng lưới cấp nước được tính toán thể hiện trên Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước (QH-09).

## **10. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc**

Nguồn điện cấp cho KCN Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) được lấy từ các xuất tuyến 22KV sau Trạm biến áp 110kV Phố Nối

Tổng công suất điện tính toán cho KCN mở rộng (giai đoạn 2) và dự phòng khoảng 21.600 KVA.

Bố trí Trạm biến áp 22/0,4KV trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho khu hạ tầng và chiếu sáng đường phố. Trạm biến áp cho các lô đất công nghiệp sẽ do nhà đầu tư thứ cấp xây dựng.

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

Nhu cầu và dịch vụ thông tin liên lạc do đơn vị chuyên ngành viễn thông cung cấp. Tổng nhu cầu thuê bao thông tin khoảng 860 số.

## **11. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải - vệ sinh môi trường**

Tổng lượng nước thải KCN Phố Nối A mở rộng (giai đoạn 2) khoảng 3.500m<sup>3</sup>/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 đạt cấp C sau đó được tập trung vào hệ thống thu gom nước thải đưa về Trạm xử lý nước thải tập trung của KCN Phố Nối A ở phía Tây của Dự án. Nước sau xử lý đạt cấp A, được xả vào hồ điều hoà của KCN trước khi xả vào hệ thống thủy lợi của khu vực.

Xây dựng hồ điều hoà để điều tiết lượng nước mưa đồng thời là hồ phục vụ Trạm xử lý nước thải của toàn bộ Khu công nghiệp Phố Nối A trong trường hợp Trạm xử lý nước thải xảy ra sự cố (tối đa 3 ngày đêm), đảm bảo không xả trực tiếp nước thải chưa xử lý ra nguồn tiếp nhận.

Hệ thống, chiều dài và đường kính ống thoát nước được thể hiện như ở Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải (QH-11).

Tổng lượng chất thải rắn phát sinh hàng ngày khoảng 18,5 tấn/ngày.đêm. Toàn bộ chất thải rắn sẽ được thu gom ngay tại nguồn phát sinh và được vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn tập trung của khu vực.

**Điều 2.** Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN; quản lý và xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt. Tổ chức đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của KCN theo tiến độ được chấp thuận và chỉ được tiếp nhận các dự án đầu tư vào KCN sau khi đã hoàn thiện hạ tầng thiết yếu và Khu xử lý nước thải tập trung của KCN được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận hoàn thành. Việc tiếp nhận các dự án vào Khu công nghiệp phù hợp với mục tiêu, tính chất của Khu công nghiệp, thân thiện với môi trường, sử dụng đất tiết kiệm và chấp hành các quy định về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định hiện hành.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở công nhân phục vụ cho KCN, trình thẩm định, phê duyệt theo quy định; phải tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân KCN Phố Nối A tại khu đất có diện tích khoảng 13ha thuộc Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5 thuộc Khu đô thị Phố Nối (do Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Hoà Phát làm chủ đầu tư) đồng thời với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phố Nối A (giai đoạn 2) theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: 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; Trưởng ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Giám đốc Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND các huyện: Văn Lâm, Mỹ Hào; Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Hoà Phát; Giám đốc Công ty Quản lý khai thác Khu công nghiệp Phố Nối A 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, KT<sup>D</sup>.

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



**Bùi Thế Cử**