

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
cụm công nghiệp Phùng Chí Kiên**

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 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;

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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-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 2372/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Phùng Chí Kiên;

Căn cứ Thông báo số 289/TB-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên thông báo Ý kiến về ranh giới dự án Cụm công nghiệp Phùng Chí Kiên của Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Gia Hưng và dự án Nhà máy sản xuất và gia công hàng may mặc của Công ty TNHH đầu tư phát triển ACM;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 158/BCTĐ-SXD ngày 22/9/2021.

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Phùng Chí Kiên.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Gia Hưng.

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

a) 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 đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Phùng Chí Kiên 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.

- Làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý đất đai khu vực theo quy hoạch được duyệt.

b) Ngành nghề hoạt động chủ yếu của cụm công nghiệp:

- Công nghiệp gia dụng, cơ khí, chế tạo, lắp ráp, điện tử, điện lạnh; chế biến thực phẩm, dược phẩm; sản xuất đồ uống; vật liệu xây dựng....

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

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Phùng Chí Kiên được thực hiện trên địa bàn quản lý của phường Phùng Chí Kiên, phường Bạch Sam và xã Xuân Dục, thị xã Mỹ Hào với ranh giới quy hoạch cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất quy hoạch mở rộng trường THPT Nguyễn Thiện Thuật, đất nghĩa địa, khu dân cư và đất canh tác thuộc phường Bạch Sam;

- Phía Nam giáp Dự án Nhà máy sản xuất và gia công hàng may mặc ACM của Công ty TNHH đầu tư phát triển ACM;

- Phía Đông giáp đất canh tác phường Bạch Sam, khu dân cư và kênh thủy lợi xã Xuân Dục;

- Phía Tây giáp đất sản xuất kinh doanh, khu dân cư, đường Phạm Ngũ Lão (ĐT.387).

5. Quy mô đất đai

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phùng Chí Kiên có quy mô khoảng 50 ha.

Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Phùng Chí Kiên tại đồ án quy hoạch được cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất nhà máy, kho tàng	CN	366.524,6	73,30	70	5
2	Đất điều hành, dịch vụ	DHDV	7.957,2	1,59	50	5
3	Đất cây xanh, mặt nước	CX,MN	52.948,9	10,59	-	-
4	Đất hạ tầng, bãi đỗ xe	HTKT, BDX	12.679,4	2,54	80	1
5	Đất giao thông		59.889,9	11,98		
	TỔNG CỘNG		500.000,0	100,00		

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 được thiết kế theo dạng ô cờ, kết nối với giao thông đối ngoại là Quốc lộ 5, đường Phạm Ngũ Lão (ĐT.387) và các tuyến đường theo quy hoạch chung, 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 khu vực nút giao giữa đường trục cụm công nghiệp và đường Phạm Ngũ Lão, cửa ngõ vào cụm công nghiệp, vừa thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan 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 Nam, 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 khu chức năng khác như: khu cây xanh cách ly, bãi đỗ xe..., 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 giao thông

Quốc lộ 5 và đường ĐT.387 là đường giao thông đối ngoại, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông được duyệt.

Các tuyến đường giao thông trong cụm công nghiệp được thiết kế theo dạng ô cờ. Mặt cắt điển hình như sau:

Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây kết nối từ đường ĐT.387 đi xã Xuân Dục (theo quy hoạch chung) có mặt cắt ngang rộng 34,0m, bao gồm: lòng đường rộng 10,5mx2; vỉa hè rộng 5,0mx2, dải phân cách giữa rộng 3,0m (ký hiệu mặt cắt 2-2).

Tuyến đường nội bộ cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng từ 24,5m đến 30,0m bao gồm: lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè mỗi bên rộng từ 2,0m đến 7,5m (ký hiệu mặt cắt 3-3, 4-4 và 5-5).

Mạng lưới quy hoạch giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông (QH-08A).

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 cụm công nghiệp. Cao độ san nền từ +3,50m đến +4,10m. Độ dốc san nền trung bình 0,2%.

Hướng thoát nước ra tuyến mương bao quanh cụm 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 cống tròn theo các trục đường, xả ra tuyến mương bao quanh cụm công nghiệp và tuyến mương giữa cụm công nghiệp.

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

9. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu sử dụng nước cho cụm công nghiệp khoảng 1.613 m³/ngđ.

Nguồn cấp nước lấy từ hệ thống cấp nước sạch của nhà máy nước trong khu vực thông qua hệ thống truyền dẫn trên đường tỉnh ĐT.387, điểm đầu nối cấp nước phía Tây cụm 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 mạng lưới cấp nước (QH-08D).

10. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

Tổng công suất điện tính toán cho cụm công nghiệp khoảng 10.964 kVA.

Nguồn điện cấp cho cụm công nghiệp dự kiến được lấy từ mạng lưới cấp điện chung của thị xã Mỹ Hào thông qua đường dây trung thế 22kV hiện có trên đường tỉnh ĐT.387.

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 mạng lưới cấp điện và chiếu sáng (QH-08F).

11. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Tổng nhu cầu cung cấp thông tin liên lạc cho toàn cụm công nghiệp: 418 thuê bao. Dung lượng các hộp cáp được lắp đặt theo các nhà máy và công trình công cộng.

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 của cụm công nghiệp cần xử lý khoảng 1.124 m³/ngđ.

Hệ thống thoát nước cho cụm công nghiệp 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 $1.124\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Nam cụm 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 mạng lưới thoát nước thải và VSMT (QH-08E).

Tổng lượng rác thải cần thu gom khoảng $10,98$ 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.

Điều 2. Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Gia Hưng chủ trì, 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;

Tuyến đường trục chính hướng Đông – Tây (đường quy hoạch) kết nối từ đường ĐT.387 đi xã Xuân Dục (ký hiệu mặt cắt 2-2) nằm trong ranh giới thực hiện dự án cụm công nghiệp, chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp trước khi triển khai thực hiện dự án cần phối hợp với Sở Giao thông vận tải, 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 điểm đầu nối vào đường ĐT.387 không chồng lấn với dự án đã có chủ trương tại khu vực.

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 thời gian quy định của pháp luật về đất đai và tuân thủ theo đúng thời gian thực hiện dự án tại quyết định thành lập cụm số 2327/QĐ-UBND ngày 09/10/2021 của UBND tỉnh (thời hạn thực hiện dự án từ 2020 đến 2023); nếu quá thời hạn trên tỉnh sẽ 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 phát triển hạ tầng Gia Hưng 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; UBND thị xã Mỹ Hòa; Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Gia Hưng 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^T.

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

Nguyễn Hùng Nam