

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mở rộng Cụm công nghiệp Đông Phong, xã Đông Quan và xã Bắc Đông Quan, tỉnh Hưng Yên
(Mã số thông tin quy hoạch: 332633006001)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 19/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình (cũ) về việc mở rộng Cụm công nghiệp Đông Phong, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 09/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 mở rộng Cụm công nghiệp Đông Phong, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 1275/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh Quyết định mở rộng Cụm công nghiệp Đông Phong;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Minh Danh tại Tờ trình số 60/TTr-MD ngày 11/9/2026 và Báo cáo thẩm định số 728/BC-SXD ngày 22/8/2026 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mở rộng Cụm công nghiệp Đông Phong, xã Đông Quan và Bắc Đông Quan, tỉnh Hưng Yên với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

- Cụm công nghiệp Đông Phong được quy hoạch tiếp giáp Quốc lộ 39, thuộc địa phận xã Đông Quan và xã Bắc Đông Quan, tỉnh Hưng Yên; Vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp khu dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp Quốc lộ 39, kênh, khu dân cư và đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Tây Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Tây Nam giáp đường giao thông và đất sản xuất nông nghiệp.

- Tổng diện tích quy hoạch: 699.561,9 m².

- Thời hạn lập quy hoạch: 49 năm.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hoá quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt;

- Xây dựng đồng bộ hệ thống cơ sở hạ tầng của cụm công nghiệp (bao gồm cả phần hiện trạng và phần mở rộng);

- Tạo quỹ đất sản xuất công nghiệp, đẩy mạnh thu hút đầu tư;

- Tạo cơ sở quản lý đất đai, hạn chế gây ô nhiễm môi trường.

3. Tính chất cụm công nghiệp:

- Phần hiện trạng, gồm các ngành: Chế biến lương thực, thực phẩm; vật liệu xây dựng; gang thép các loại; cơ khí, điện, điện tử, dệt may, da giày.

- Sau khi mở rộng (bao gồm phần hiện trạng và mở rộng): Dệt may (không có tẩy nhuộm); Sản xuất giày, dép (không có thuộc da, sơ chế da; sản xuất và gia công bộ phận bằng da của giày, dép); Sản xuất bao bì (không sử dụng nguyên liệu tái chế); sản xuất sản phẩm dược, mỹ phẩm, thiết bị, dụng cụ y tế; sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao; cơ khí; thiết bị điện (không sản xuất pin, ắc quy), điện tử; chế biến nông sản thực phẩm (không sản xuất thuốc lá, chế biến tinh bột sắn; sản xuất bột ngọt - mì chính; sản xuất thức ăn chăn nuôi); vật liệu xây dựng (không sản xuất tấm lợp có sử dụng amiăng, amfibole, sản xuất xi măng, clinker, sản xuất gạch tuynel; sản xuất vôi, nung vôi); nhà xưởng cho thuê; công nghiệp hỗ trợ, dịch vụ cho sản xuất công nghiệp; sản xuất sản phẩm từ nhựa nguyên sinh.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	72.312,2
2	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng (Đất công nghiệp)	CN	502.044,7
	Đất công nghiệp hiện có 1	CNHC-1	19.985,4
	Đất công nghiệp hiện có 2	CNHC-2	15.693,7
	Đất công nghiệp hiện có 3	CNHC-3	21.365,9
	Đất công nghiệp hiện có 4	CNHC-4	7.680,0
	Đất công nghiệp hiện có 5	CNHC-5	17.609,4
	Đất công nghiệp hiện có 6	CNHC-6	27.764,7
	Đất công nghiệp quy hoạch 1	CNQH-1	61.008,2
	Đất công nghiệp quy hoạch 2	CNQH-2	5.057,0
	Đất công nghiệp quy hoạch 3	CNQH-3	15.800,2
	Đất công nghiệp quy hoạch 4	CNQH-4	10.585,1
	Đất công nghiệp quy hoạch 5	CNQH-5	3.359,1
	Đất công nghiệp quy hoạch 6	CNQH-6	97.801,5
	Đất công nghiệp quy hoạch 7	CNQH-7	11.883,6
	Đất công nghiệp quy hoạch 8	CNQH-8	69.281,7
	Đất công nghiệp quy hoạch 9	CNQH-9	60.203,9
	Đất công nghiệp quy hoạch 10	CNQH-10	46.236,6
	Đất công nghiệp quy hoạch 11	CNQH-11	5.277,2
	Đất công nghiệp quy hoạch 12	CNQH-12	5.451,5
3	Đất quản lý công trình thủy lợi	QLTL	892,9
4	Đất an ninh và PCCC	AN-PCCC	15.009,0
5	Đất đường giao thông, sân đường	GT	84.102,4
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	HTKT	9.833,7
	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.959,3
	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT	7.022,9
	Đất khe hạ tầng	KHT	851,5
7	Đất trạm cấp nước sạch	TR.CN	1.307,9
8	Đất nghĩa địa	NĐ	14.059,1
	Tổng		699.561,9

5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền:

- Cao độ khu ruộng lúa trung bình: +1,00 m.
- Cao độ giao thông trung bình: +2,40 m.
- Cao độ san nền toàn cụm công nghiệp là: +2,10 m.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Hệ thống giao thông đối ngoại.

- Tuyến Quốc lộ 39: Chạy phía Đông Nam cụm công nghiệp, đoạn đường điển hình lòng đường rộng 12,0 m, hành lang an toàn và vỉa hè mỗi bên 15,0 m; mặt cắt 42,0 m (15,0 m + 12,0 m + 15,0 m).

* Hệ thống giao thông nội bộ gồm:

- Tuyến đường Quy hoạch số 1 chạy phía Đông Bắc cụm công nghiệp; gồm lòng đường rộng 7,5 m vỉa hè phía đất cây xanh rộng 1,5 m, vỉa hè phía đất công nghiệp rộng 3,0 m; mặt cắt 12,0 m (3,0 m + 7,5 m + 1,5 m).

- Tuyến đường Quy hoạch số 2 chạy giữa đất cụm công nghiệp hiện có, điển hình; gồm lòng đường rộng 10,5 m vỉa hè phía mỗi bên rộng 4 m; mặt cắt 18,5 m (4,0 m + 10,5 m + 4,0 m).

- Tuyến đường Quy hoạch số 3 chạy từ đường quy hoạch số 2 ra đập kênh Hoài; gồm lòng đường rộng 7,0 m vỉa hè phía Tây Bắc rộng 2,9 m ÷ 3,3 m, vỉa hè phía Đông Nam rộng 2,5 m; mặt cắt 12,4 m ÷ 12,8 m ((2,9 m ÷ 3,3 m) + 7,0 m + 2,5 m).

- Tuyến đường Quy hoạch số 4 chạy song song với Quốc lộ 39, đóng vai trò là đường gom cụm công nghiệp; gồm lòng đường rộng 7,5 m vỉa hè phía lưu không giao thông Quốc lộ 39 rộng 1,5 m, vỉa hè phía đất công nghiệp rộng 3,0 m; mặt cắt 12,0 m (3,0 m + 7,5 m + 1,5 m).

- Tuyến đường Quy hoạch số 5 chạy phía Bắc cụm công nghiệp mở rộng; gồm lòng đường rộng 10,5 m vỉa hè mỗi bên rộng 3,0 m; mặt cắt 16,5 m (3,0 m + 10,5 m + 3,0 m).

- Tuyến đường Quy hoạch số 6 chạy giữa cụm công nghiệp mở rộng theo hướng từ kênh Hoài đi ra đường ĐH54; gồm lòng đường rộng 12,0 m vỉa hè mỗi bên rộng 3,0 m; mặt cắt 18,0 m (3,0 m + 12,0 m + 3,0 m).

- Tuyến đường Quy hoạch số 7 chạy phía Nam cụm công nghiệp mở rộng, tiếp giáp cây xanh và lưu không kênh Sa Lung; gồm lòng đường rộng 10,5 m vỉa hè phía đất công nghiệp rộng 3,0 m, phía đất cây xanh không bố trí vỉa hè; mặt cắt 13,5 m (3,0 m + 10,5 m + 0,0 m).

- Tuyến đường Quy hoạch số 8 chạy tiếp giáp cây xanh và lưu không kênh Sa Lung và kênh Hoài; gồm lòng đường rộng 10,5 m vỉa hè phía đất công nghiệp rộng 3,0 m, phía đất cây xanh không bố trí vỉa hè; mặt cắt 13,5 m ($3,0\text{ m} + 10,5\text{ m} + 0,0\text{ m}$).

- Tuyến đường Quy hoạch số 9 chạy giữa cụm công nghiệp mở rộng, kết nối đường quy hoạch số 5 và đường quy hoạch số 6; gồm lòng đường rộng 10,5 m vỉa hè mỗi bên rộng 3,0 m; mặt cắt 16,5 m ($3,0\text{ m} + 10,5\text{ m} + 3,0\text{ m}$).

- Tuyến đường Quy hoạch số 10 kết nối đường quy hoạch số 5 và đường quy hoạch số 6; gồm lòng đường rộng 10,5 m vỉa hè mỗi bên rộng 3,0 m; mặt cắt 16,5 m ($3,0\text{ m} + 10,5\text{ m} + 3,0\text{ m}$).

- Tuyến đường Quy hoạch số 11 kết nối đường quy hoạch số 6 và đường quy hoạch số 7, đường quy hoạch số [cần xác định]; gồm lòng đường rộng 14 m vỉa hè mỗi bên rộng 3,0 m; mặt cắt 20,0 m ($3,0\text{ m} + 14,0\text{ m} + 3,0\text{ m}$).

* Điểm đầu nối: Đề xuất tổ chức 01 điểm đầu nối với đường quốc lộ 39 tại vị trí đầu tuyến đường quy hoạch số 2.

c. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho Cụm công nghiệp Đông Phong được lấy từ đường ống truyền dẫn hiện có trên Quốc lộ 39.

+ Mạng lưới cấp nước cho cụm công nghiệp là hệ thống cấp nước chung cho các nhu cầu sản xuất, sinh hoạt và cứu hỏa.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch với đường ống cấp chính D110, được đầu nối tạo thành mạng vòng khép kín đảm bảo cung cấp nước an toàn và ổn định cho cụm công nghiệp.

+ Các công trình thấp tầng được cấp nước trực tiếp từ các tuyến ống dịch vụ và phân phối. Các công trình cao tầng áp lực nước không đáp ứng yêu cầu sẽ được cấp nước gián tiếp thông qua trạm bơm bể chứa.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa:

+ Các hòng cứu hỏa được đầu nối với các tuyến ống phân phối chính có đường kính $D \geq 100$ tại các nút giao lộ; khoảng cách giữa các hòng cứu hỏa khoảng 150 m.

+ Trong các công trình, tùy theo tính chất và quy mô từng công trình cần có các giải pháp chữa cháy riêng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

d. Quy hoạch thoát nước: Nước mưa và nước thải công nghiệp tại Cụm công nghiệp được thoát bằng hai hệ thống riêng biệt.

- Hệ thống thoát nước mưa.

+ Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng trên vỉa hè các tuyến giao thông trong Cụm công nghiệp; các tuyến cống chính D1000; các tuyến cống phụ D800.

+ Nước mưa được thu gom bằng các cửa thu dẫn vào hệ thống cống ngầm xây dựng dưới vỉa hè các tuyến đường rồi xả ra hệ thống kênh, mương thủy lợi gần nhất.

+ Nước thải sinh hoạt trong từng công trình được xử lý cục bộ bằng hệ thống bể phốt 03 ngăn, sau đó được thu gom bằng đường ống D315; D400 về khu xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp.

- Hệ thống thoát nước thải công nghiệp:

+ Nước thải công nghiệp trong các nhà máy xí nghiệp được thu gom bằng hệ thống riêng về hệ thống xử lý nước thải cục bộ trong nhà máy, sau đó được thu gom theo hệ thống riêng về khu xử lý nước thải tập trung trong cụm công nghiệp.

+ Nước thải tại khu xử lý nước thải tập trung được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định mới được thoát ra hệ thống thoát nước chung.

e. Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn điện cấp cho Cụm công nghiệp được lấy từ tuyến đường dây 35 kV chạy dọc theo tuyến đường hiện có.

+ Đối với mỗi ô đất đã được quy hoạch xây dựng nhà máy công nghiệp sẽ xây dựng các trạm biến áp riêng cho mỗi nhà máy, công trình. Công suất mỗi trạm phụ thuộc vào dây chuyền sản xuất và nhu cầu sử dụng điện của các nhà máy, xí nghiệp. Vị trí trạm biến áp được lựa chọn xây hoặc trạm biến áp treo trên cột trong các ô đất, trong vườn cây hoặc sân nhà máy.

+ Xây dựng 01 trạm biến áp 35/0,4kV công suất 320 kVA cấp điện cho hệ thống chiếu sáng trong cụm và khu xử lý nước thải tập trung.

g. Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn công nghiệp được phân loại ngay trong từng nhà máy và ký hợp đồng xử lý với đơn vị có năng lực theo quy định. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trong ngày và vận chuyển về khu xử lý tập trung của khu vực.

6. Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết: Ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Công ty TNHH Minh Danh căn cứ nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mở rộng Cụm công nghiệp Đông Phong được phê duyệt, chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo đúng quy định; hồ sơ hoàn chỉnh phải có xác nhận của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các xã: Đông Quan, Bắc Đông Quan và đơn vị có liên quan làm cơ sở lưu trữ hồ sơ và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt; đồng thời, phối hợp với các phòng, ban và đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Thuế tỉnh, Kho bạc Nhà nước Khu vực IV; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã: Đông Quan, Bắc Đông Quan; Giám đốc Công ty TNHH Minh Danh và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1.

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



Lê Quang Hòa