

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HUNG YÊN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1647 /QĐ-UBND

Hung Yên, ngày 28 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Văn bản số 701/TTg-CN ngày 06/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc Bổ sung quy hoạch phát triển khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành);

Căn cứ Tờ trình số 31/TTr-BQL ngày 06/5/2025 của Ban Quản lý các KCN tỉnh về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (Tân Á Đại Thành) (Lần 3); Báo cáo thẩm định số 141/BCTĐ-SXD ngày 08/5/2025 của Sở Xây dựng về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành);

Căn cứ Báo cáo số 97-BC/ĐU ngày 20/5/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành);

Căn cứ Thông báo số 2180-TB/TU ngày 17/6/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (Tân Á Đại Thành);

Căn cứ Nghị quyết số 690/NQ-HĐND ngày 25/6/2025 thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành);

Theo đề nghị của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 31/TTr-BQL ngày 06/5/2025 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (Tân Á Đại Thành) (Lần 3¹) và Đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 141/BCTĐ-SXD ngày 08/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành), với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành).

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh.

3. Mục tiêu đồ án và tính chất khu công nghiệp

a. Mục tiêu:

Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Hưng Yên, đến năm 2030, định hướng đến 2050; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Hưng Yên; Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch

xây dựng vùng huyện Ân Thi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp với đầy đủ các tiện ích, hướng tới khu công nghiệp công nghệ cao và đạt tiêu chí của một khu công nghiệp sạch kiểu mẫu.

Làm cơ sở để triển khai thiết kế hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng đối với các dự án trong khu công nghiệp theo quy hoạch được duyệt.

b. Tính chất khu công nghiệp:

Là Khu công nghiệp công nghệ cao, tập trung ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghệ cao, công nghệ thông tin thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, dự án có chuyển giao công nghệ thuộc Danh mục công nghệ khuyến khích chuyển giao theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ, cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, pháp luật về khoa học và công nghệ, dự án đầu tư khởi nghiệp sáng tạo, đổi mới sáng tạo, nghiên cứu và phát triển, giáo dục và đào tạo; đảm bảo tối thiểu 30% diện tích đất công nghiệp của khu công nghiệp được sử dụng để thu hút các dự án đầu tư này. Ngoài ra, thu hút đầu tư các dự án thuộc lĩnh vực công nghiệp khác theo tỷ lệ cho phép, phù hợp với các quy định của pháp luật và của tỉnh.

4. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành) thuộc địa bàn quản lý của xã Văn Nhuệ và xã Hoàng Hoa Thám, huyện Ân Thi. Phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch cụ thể như sau:

*** Khu 1 có diện tích khoảng 77,10 ha:**

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư thôn Minh Lý;
- Phía Nam giáp: Đường tỉnh ĐT.386 và khu dân cư thôn Quán Bạc;
- Phía Đông giáp: Đường Tân Phúc - Võng Phan;
- Phía Tây giáp: Đất canh tác xã Hoàng Hoa Thám.

*** Khu 2 có diện tích khoảng 121,29 ha:**

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư thôn Đan Xá;
- Phía Nam giáp: Cụm công nghiệp Văn Nhuệ;
- Phía Đông giáp: Đất canh tác và trung tâm xã Văn Nhuệ;
- Phía Tây giáp: Đường Tân Phúc - Võng Phan.

5. Quy mô đất đai

Quy mô diện tích lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành) khoảng 198,39 ha.

Dự báo quy mô số lượng lao động làm việc trong khu công nghiệp khoảng 11.057 người.

Cơ cấu sử dụng đất khu công nghiệp như sau:

Stt	Chức năng lô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	1.373.589,93	5	69,24
2	Đất dịch vụ	27.866,40	5	1,40
2.1	Đất nhà điều hành	8.491,91	5	0,43
2.2	Đất nhà lưu trú công nhân	15.925,90	5	0,80
2.3	Đất tiện ích công cộng	3.448,59	5	0,17
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	29.344,45	2	1,48
4	Đất cây xanh	199.377,27	1	10,05
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	253.688,46	-	12,79
5.1	Đất giao thông đối ngoại	41.138,60	-	2,07
5.2	Đất giao thông nội khu	206.296,08	-	10,40
5.3	Bãi đỗ xe	6.253,78	-	0,32
6	Đất khác	100.052,09	-	5,04
6.1	Cơ quan, trụ sở	25.001,81	5	1,26
6.2	Sông, suối, kênh, rạch (Kênh, mương)	75.050,28	-	3,78
Tổng diện tích lập quy hoạch		1.983.918,60	-	100,00

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu công nghiệp được nghiên cứu trên cơ sở định hướng phát triển tổng thể cả khu vực, điều kiện hiện trạng xung quanh dự án; đảm bảo kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp với các khu vực xung quanh. Dọc theo các tuyến đường trục chính của khu công nghiệp bố trí các khu chức năng chính bao gồm: khu dịch vụ, khu nhà máy xí nghiệp, cây xanh.... đảm bảo cảnh quan chung và tạo không gian kiến trúc xanh cho Khu công nghiệp. Một số khu vực chức năng chính của khu công nghiệp được tổ chức như sau:

Khu dịch vụ (nhà điều hành, nhà lưu trú công nhân, tiện ích công cộng): Được xây dựng theo hình thức tập trung bao gồm: trụ sở làm việc của bộ phận

quản lý và ban điều hành Khu công nghiệp, cơ sở lưu trú, tiện ích công cộng Mặt tiền khu trung tâm hướng ra trục đường chính KCN và trục giao thông đối ngoại Tân Phúc - Võng Phan;

Khu vực công trình trụ sở Công an PCCC được xây dựng theo hình thức kiến trúc hiện đại, ưu tiên công năng, tính linh hoạt và khả năng ứng phó khẩn cấp đảm bảo dễ dàng tiếp cận đối với các nhà máy trong Khu công nghiệp;

Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi: Không gian kiến trúc được thống nhất trong các lô đất với sự đa dạng tổ hợp của các nhà máy, xí nghiệp. Các nhà máy được tổ chức theo nhiều hình thức đáp ứng yêu cầu công nghệ chuyên ngành. Việc xây dựng từng nhà máy đảm bảo kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng thanh thoát, màu sắc hài hoà, cây xanh thảm cỏ phù hợp, đóng góp vào việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho tổng thể khu công nghiệp;

Khu hạ tầng kỹ thuật: Khu vực các công trình đầu mối được bố trí đảm bảo cách ly đối với khu dân cư lân cận cũng như với các nhà máy trong khu công nghiệp;

Khu cây xanh, kênh mương, mặt nước: Hệ thống không gian cây xanh tập trung được bố trí xen kẽ giữa các lô đất kết hợp với cây xanh dọc các tuyến đường và cây xanh kỹ thuật bao quanh bốn phía khu công nghiệp. Dải cây xanh cách ly, vệ sinh được bố trí giữa khu xây dựng xí nghiệp công nghiệp với các khu vực lân cận để giảm bớt những ảnh hưởng không tốt về mặt vệ sinh của nhà máy sản xuất.

Bố trí hệ thống kênh mương chạy dọc ranh giới dự án, kết nối với hệ thống kênh mương ngoài ranh nhằm đảm bảo an toàn cho hệ thống công trình thủy lợi trong mùa mưa bão, tránh xảy ra tình trạng úng ngập cục bộ trong và ngoài khu công nghiệp gây thiệt hại cho sản xuất và dân sinh kinh tế của người dân trong lưu vực.

Các khu chức năng, không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu công nghiệp thể hiện tại Sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Giao thông:

Hệ thống đường giao thông đối ngoại gồm: tuyến đường Tân Phúc - Võng Phan, đường tỉnh ĐT.376 và tuyến đường huyện ĐH.65, quy mô mặt cắt ngang tuân thủ quy hoạch giao thông được duyệt.

Hệ thống giao thông đối nội gồm các tuyến đường quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 1-1: Đường chính khu vực, liên kết giữa khu vực phía Đông và phía Tây đường Tân Phúc – Võng Phan. Quy mô rộng $B_n = 36m$ bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 20m; vỉa hè rộng 8m x 2.



+ Mặt cắt 2-2: Đường khu vực, quy mô rộng Bn = 24m bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 14m; vỉa hè rộng 5m x 2.

+ Mặt cắt 4-4: Đường nội bộ, quy mô rộng Bn = 22m bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 14m; vỉa hè phía đất công nghiệp rộng 5m, vỉa hè phía cây xanh cách ly rộng 3m.

+ Mặt cắt 5-5: Đường nội bộ, quy mô rộng Bn = 19m bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 11m; vỉa hè phía đất công nghiệp rộng 5m, vỉa hè phía cây xanh cách ly rộng 3m.

+ Mặt cắt 6-6: Đường nhánh kết nối với đường huyện ĐH.65, quy mô rộng Bn = 16m bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 10m; vỉa hè rộng 3m x 2.

Trong khu công nghiệp dự kiến bố trí 02 bãi đỗ xe với quy mô khoảng 0,63ha phục vụ nhu cầu dừng đỗ xe tạm thời của các phương tiện.

Hệ thống giao thông được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (QH-06).

7.2. San nền, thoát nước mặt:

San nền: Cốt san nền không chế khu vực đất công nghiệp là +3,20m, khu vực đất cây xanh và bờ kênh thủy lợi là +3,00m. Độ dốc san nền $i_{\min} = 0,4\%$ đảm bảo thoát nước tự chảy, hướng dốc san nền từ trong lô đất ra ngoài các tuyến đường đối ngoại và cống thoát nước.

Phương án san nền và độ dốc san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-07B).

Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt cho khu vực được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa tự chảy vào hệ thống ga thu, ga thăm vào cống thoát nước theo các trục đường giao thông, sau đó thoát ra hệ thống thoát kênh mương hoàn trả. Nước mưa sau khi thoát vào hệ thống kênh mương thủy lợi sẽ được thoát ra sông Cửu An và các kênh tiêu chính của các trạm bơm thủy lợi.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (Thoát nước mưa) (QH-07A).

7.3. Cấp nước:

Nhu cầu dùng nước sinh hoạt cho khu công nghiệp khoảng 5.200 m³/ng.đ. Lượng nước chữa cháy dự kiến khoảng 2.376m³.

Nguồn cấp nước dự kiến cấp cho dự án được lấy từ nhà máy cấp nước khu vực tại đường ống D280mm thuộc khu vực lề đường phía Đông đường tỉnh ĐT.376, ngoài ra sẽ bổ sung thêm các nguồn cấp nước khác của khu vực để đảm bảo nhu cầu dùng nước của khu công nghiệp. Hệ thống cấp nước chữa cháy

được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt và sản xuất, hòng cứu hỏa đầu nối với đường ống cấp nước phân phối chính. Khoảng cách giữa các hòng cứu hỏa đảm bảo không lớn hơn 150m.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp nước (QH-08).

7.4. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

Tổng lưu lượng nước thải của khu công nghiệp khoảng 4.300 m³/ng.đ.

Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các nhà máy, xí nghiệp trong khu công nghiệp sau khi xử lý sơ bộ trong từng nhà máy sẽ được thu gom và dẫn về khu xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau khi xử lý trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận. Bố trí hồ chứa sau xử lý trong khu đất bố trí xây dựng trạm XLNT với dung tích chứa tối thiểu 02 ngày công suất xử lý. Hồ chứa có tác dụng kiểm soát chất lượng nước sau xử lý, dự phòng trường hợp trạm XLNT xảy ra sự cố. Nước trong hồ có thể phục vụ tưới cây, rửa đường, cứu hỏa.

Khối lượng rác thải cần thu gom xử lý khoảng 41,2 tấn/ngày đêm

Rác thải từ các nhà máy, xí nghiệp được thu gom, phân loại trong từng phân xưởng, nhà máy và vận chuyển đến bãi rác tập trung của khu công nghiệp sau đó được chuyển đến khu vực xử lý rác thải theo hợp đồng được ký kết của từng nhà máy, xí nghiệp với công ty môi trường. Rác thải tại các tuyến đường được thu gom về các thùng rác đặt trên các tuyến đường nội bộ khu công nghiệp sẽ được định kỳ thu gom vận chuyển ra khỏi khu công nghiệp đến nơi xử lý theo quy định.

Hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn (QH-09).

7.5. Cấp điện và chiếu sáng:

Tổng công suất cấp điện cho dự án khoảng 65.913 KVA.

Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ trạm biến áp 110KV Ân Thi và trạm biến áp 110KV Ân Thi 2 công suất 2x63MVA.

Hệ thống đèn chiếu sáng công cộng được điều khiển bởi các tủ điện điều khiển chiếu sáng. Tủ điện được cấp nguồn từ trạm biến áp phân phối trong khu vực.

Hệ thống cấp điện, chiếu sáng được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng (QH- 10).

7.6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

Tổng nhu cầu thuê bao dự kiến khoảng 1.000 thuê bao.

Nguồn cấp nhu cầu viễn thông của khu vực được lấy từ trung tâm viễn thông huyện Ân Thi thông qua tuyến cáp quang chạy dọc đường Tân Phúc - Võng Phan và các tuyến đường đối ngoại quanh khu vực quy hoạch. Từ mạng lưới thông tin chung của khu vực sẽ được cấp đến tủ điều khiển trung tâm của khu công nghiệp đặt tại nhà điều hành của khu vực sau đó theo các tuyến cáp thuê bao đến các khu nhà máy.

Hệ thống thông tin liên lạc được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (QH-11).

Điều 2. Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu về quy mô đất đai, lao động, chỉ tiêu sử dụng đất tại Đồ án quy hoạch; Hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành) đảm bảo thống nhất với nội dung của Quyết định này, trình Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định, lưu trữ hồ sơ quy hoạch; phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch; tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung và sự phù hợp với quy định, quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị hiện hành như thể hiện tại Báo cáo thẩm định Đồ án quy hoạch phân khu. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật. Giao Sở Xây dựng theo quy định chức năng, nhiệm vụ, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Văn Nhuệ - Hoàng Hoa Thám (KCN Tân Á Đại Thành) được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Ân Thi và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, địa phương 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, KT1^H.

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



Nguyễn Hùng Nam