

Số: *215* /QĐ-UBND

Hung Yên, ngày *29* tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu
xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân**

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

Căn cứ Công văn số 1038/TTg-KTN ngày 17/6/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên đến năm 2020;

Căn cứ công văn số 1960/UBND-KTTH ngày 22/11/2010 của UBND tỉnh về việc chuyển đổi chủ đầu tư các dự án khu công nghiệp của VIDIFI, đồng ý về nguyên tắc để Công ty cổ phần phát triển khu công nghiệp số 1-VIDIFI (VIDIFI N01) được thay thế Tổng công ty phát triển hạ tầng và đầu tư tài chính Việt Nam (VIDIFI) làm chủ đầu tư Khu công nghiệp Tân Dân;

Căn cứ Công văn số 2033/UBND-TH ngày 09/9/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc triển khai thực hiện các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ Quyết định số 946/QĐ-UBND ngày 27/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 79/TTr-SXD ngày 18/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Dự án

Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân.

2. Tính chất khu công nghiệp

Sản xuất, chế tạo cơ khí, thiết bị, phụ tùng, phụ kiện cho ô tô, xe máy, máy nông nghiệp; Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy, máy nông nghiệp.

Sản xuất, chế tạo thiết bị điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục các ngành điện tử, công nghệ thông tin.

Sản xuất, lắp ráp thiết bị văn phòng, các sản phẩm phục vụ cho dạy học, thể dục thể thao.

Chế biến nông sản, thực phẩm và ứng dụng công nghệ sinh học.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

a) Mục tiêu: Khảo sát đánh giá lại hiện trạng sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch, điều chỉnh diện tích, cơ cấu sử dụng đất cho phù hợp với tình hình thực tế khi có tuyến đường quy hoạch ĐT.379 đi qua, đảm bảo tính khả thi và hiệu quả sử dụng đất của Dự án.

b) Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

Nội dung điều chỉnh quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với chức năng và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 946/QĐ-UBND ngày 27/3/2017 của UBND tỉnh.

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

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

Phạm vi ranh giới lập Điều chỉnh QH phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân được thực hiện trên khu đất thuộc địa bàn quản lý của xã Tân Dân, huyện Khoái Châu; xã Yên Phú, xã Yên Hoà, xã Minh Châu, xã Việt Cường, huyện Yên Mỹ - tỉnh Hưng Yên. Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp hành lang đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

Phía Nam giáp đường ĐT.383 (đường 209 cũ).

Phía Đông giáp mương thoát nước và khu dân cư thôn Quảng Nguyên, xã Minh Châu.

Phía Tây giáp đường ĐT.381 và Khu trại giống cây trồng TW.

5. Quy mô lao động và đất đai

a) Quy mô lao động: Lao động dự báo tính toán khi khu công nghiệp Tân Dân đi vào hoạt động thu hút khoảng 10.697 người.

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân khoảng: 209,42 ha, bao gồm:

+ Đất xây dựng khu công nghiệp là: 192,39 ha.

+ Đất đường giao thông đối ngoại ĐT.379 là 7,87 ha

+ Đất xây dựng khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp là 9,16 ha.

Cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Quy hoạch đã phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		TCVN (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng KCN	200,26	100	192,39	100	
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	149,25	74,53	142,63	74,14	≥ 55
2	Đất khu điều hành, dịch vụ	2,42	1,21	2,18	1,13	>1

3	Đất cây xanh mặt nước	20,75	10,36	22,35	11,62	≥10
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,82	1,41	2,64	1,37	≥1
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	25,02	12,49	22,59	11,74	≥8
II	Đường đối ngoại ĐT.379			7,87		
III	Đất xây dựng nhà ở công nhân	9,16	100	9,16	100	
1	Đất ở	4,86	53,06	4,86	53,06	
2	Đất công trình công cộng	1,56	17,03	1,56	17,03	
3	Đất cây xanh - TĐTT	1,34	14,63	1,34	14,63	
4	Đất giao thông	1,40	15,28	1,40	15,28	
Tổng		209,42		209,42		

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.

Lưu ý:

+ Chỉ tiếp nhận các các Dự án thành phần vào Khu công nghiệp không gây ô nhiễm độc hại tới môi trường (không tiếp nhận các dự án: Sơn, nhuộm, tái chế nhựa, dùng hoá chất để tẩy rửa...)

+ Các dự án tiếp nhận vào sát với khu dân cư phải là các dự án công nghiệp sạch, tỷ lệ mật độ cây xanh trong các dự án trên phải cao hơn mật độ tối thiểu theo quy định từ 3%-5%.

+ Tiến độ thực hiện Dự án nhà ở công nhân Khu công nghiệp phải xong trùng với tiến độ xây dựng và tiếp nhận các dự án thành phần trong khu công nghiệp.

6. Quy hoạch không gian và phân khu chức năng

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng KCN được thống nhất trên toàn bộ diện tích nghiên cứu 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 khu công nghiệp, được thiết kế theo dạng tuyến, kết nối với giao thông đối ngoại KCN là đường ĐT.379, đường tỉnh ĐT.381 và đường tỉnh ĐT.383 bằng 04 công, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho khu công nghiệp.

- Hai khu trung tâm điều hành với các công trình theo kiến trúc hiện đại, được bố trí ở phía Tây Nam (tiếp giáp với đường ĐT.381) và phía Bắc (tiếp giáp đường ĐT.379), thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho KCN.

- 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 đúng quy hoạch.

- Khu nhà ở công nhân bố trí ở phía Đông Nam KCN, giáp với đường tỉnh ĐT.383 và có 2 cạnh tiếp giáp với KCN. Các cạnh tiếp giáp KCN sẽ quy hoạch dải cây xanh cách ly đảm bảo khu nhà ở chịu ảnh hưởng ít nhất về môi trường khi KCN hoạt động.

- Khu xử lý kỹ thuật bố trí ở phía Đông, tiếp giáp dải lưu không Đz 110KV, thuận tiện cho việc xử lý kỹ thuật và thoát nước toàn khu công nghiệp.

- Các khu cây xanh cách ly và tuyến mương thoát nước được bố trí xung quanh bên trong tường rào bảo vệ KCN; tạo nên vành đai xanh cách ly khu công nghiệp, vừa có chức năng thoát nước mưa vừa tạo cảnh quan cây xanh mặt nước thân thiện với môi trường.

Các phân khu chức năng như khu điều hành, khu đất chia lô cho thuê, khu cây xanh cách ly, khu xử lý kỹ thuật như trình bày trên bản vẽ, 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 giao thông

a) Giao thông đối ngoại: Ảnh hưởng trực tiếp tới Khu công nghiệp Tân Dân là đường tỉnh ĐT.383, đường tỉnh ĐT.381 và đường tỉnh ĐT. 379 được khống chế chi 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 tuyến 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 từ cổng số 2 (phía ĐT.383) theo hướng từ Nam lên Bắc đấu nối với cổng số 3 của KCN (phía ĐT.379) và trục đường từ cổng số 1 (phía ĐT.381) theo hướng từ Tây sang Đông có mặt cắt ngang rộng 40m bao gồm: Lòng đường rộng 10,5mx2; dải phân cách giữa rộng 4,0m; vỉa hè rộng 7,5mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

+ Tuyến đường trục hướng Bắc Nam từ khu trung tâm điều hành số 1 đi song song với trục đường chính hướng Bắc - Nam có mặt cắt ngang rộng 30m bao gồm: Lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè rộng 7,5mx2 (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 chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (QH-04).

8. San nền tiêu thụ

a) Quy hoạch san nền

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 +3,65m đến +3,85m. Độ dốc san nền đồng đều ở tất cả các lô đất là 0,1%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-05).

b) Thoát nước mưa

Toàn bộ nước mưa được thu gom vào hệ thống công thoát nước dưới vỉa hè và xả ra mương thoát nước bao quanh KCN sau đó được thoát ra mương tiêu xả Tân Dân hiện có ở phía Đông KCN qua cửa xả đã được thoả thuận với Sở Nông nghiệp & PTNT tại Công văn số: 464/NN-TL ngày 06/9/2010.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước mưa của KCN được thể hiện chi tiết ở Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa (QH-06).

9. Cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt

Nguồn nước cấp cho KCN Tân Dân dự kiến là nước ngầm. Nước thô từ 6 giếng khoan khai thác nước ngầm (5 giếng hoạt động, 1 giếng dự phòng) được đưa về trạm xử lý nước ngầm tập trung ở khu vực trung tâm KCN, trên cơ sở khảo sát địa chất thuỷ văn tại KCN.

Nhu cầu sử dụng nước tính toán cho toàn khu công nghiệp là 11.200 m³/ngđ. Dự kiến xây dựng trạm xử lý nước cấp tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phía Đông KCN có công suất là 11.200 m³/ngđ.

Mạng lưới cấp nước được tính toán thể hiện trên Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước (QH-08).

10. Cấp điện động lực và thông tin liên lạc

Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp trung gian 110/35/22kV Khoái Châu nằm cách hàng rào phía Tây KCN 200m, trên cơ sở có sự thoả thuận của Điện lực Hưng Yên, phù hợp với QH điện lực, đảm bảo cung cấp đủ công suất theo nhu cầu phụ tải của KCN.

Tổng công suất điện tính toán cho KCN khoảng 61,55MVA. Trạm biến áp trung gian 110/35/22kV Khoái Châu hiện có công suất (1x40MVA), dự kiến lắp đặt thêm 02 máy biến áp dung lượng 63 MVA, trong đó 01 máy cung cấp cho KCN và 01 máy dự phòng. Lưới điện dùng mạng 22KV từ trạm biến áp trung gian phân phối tới các phụ tải.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-09).

Nhu cầu và dịch vụ thông tin liên lạc do đơn vị chuyên ngành viễn thông cung cấp. Dự kiến lắp đặt 01 tổng đài chuyển mạch đa dịch vụ dung lượng 1.600 lines đặt tại trung tâm điều hành, đảm bảo phục vụ tốt cho toàn KCN.

11. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Hệ thống thoát nước cho khu 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 đạt cấp C sau đó được tập trung vào hệ thống thoát nước thải đưa về trạm xử lý nước thải. Nước sau xử lý phải đạt cấp A và qua hồ điều hòa (dung tích hồ điều hoà phải đảm bảo sức chứa tối thiểu 3 ngày xả thải trong trường hợp có sự cố), sau đó được xả ra mương tiêu xã Tân Dân hiện có ở phía Đông KCN.

Tổng lượng nước thải KCN là $8.960\text{m}^3/\text{ngđ}$. Xây dựng trạm xử lý nước thải tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phía Đông Khu công nghiệp với công suất dự kiến khoảng $9.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

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-07).

Tổng lượng chất thải rắn phát sinh hàng ngày khoảng 48.021 tấn/ngày . 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 xác định chi giới xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, quản lý và xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt. Đồng thời chủ đầu tư phải có phương án phân kỳ đầu tư, tạo điều kiện cho việc tiếp nhận các Dự án thành phần, đảm bảo tiến độ thực hiện Dự án, hiệu quả sử dụng đất và các quy định về quản lý đất đai theo quy định hiện hành.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Ban quản lý các KCN tỉnh; Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND các huyện: Yên Mỹ, Khoái Châu; Công ty Cổ phần Phát triển KCN số 1 VIDIFI 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 Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lưu: Văn thư, KT1^b.

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



Bùi Thế Cử