

Số: 691/NQ-HĐND

Hưng Yên, ngày 25 tháng 6 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Tân Dân, tỉnh Hưng Yên**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
KHÓA XVII KỲ HỌP THỨ HAI MƯƠI TÁM**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 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 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 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;

Thực hiện Thông báo số 2181-TB/TU ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân;

Xét Tờ trình số 79/TTr-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân, tỉnh Hưng Yên; Báo cáo thẩm tra số 398/BC-KTNS ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân

sách Hội đồng nhân dân tỉnh, ý kiến thảo luận và kết quả biểu quyết của các vị đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại Kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp (KCN) Tân Dân trên địa bàn tỉnh Hưng Yên với một số nội dung sau:

1. Tên đồ án: điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân.

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

3. Tính chất của khu công nghiệp: là Khu công nghiệp hỗ trợ, thu hút các dự án sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ và cung ứng dịch vụ cho sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ theo quy định về phát triển công nghiệp hỗ trợ, bao gồm các ngành sản xuất thuộc các ngành nghề chính sau: sản xuất chỉ may (*không bao gồm nhuộm*) trong ngành dệt may; phụ liệu ngành may: cúc, mex, khoá kéo, băng chun; ngành điện tử; ngành sản xuất lắp ráp ô tô; ngành cơ khí chế tạo; các sản phẩm công nghiệp hỗ trợ cho công nghệ cao.

Ngoài ra, khu công nghiệp được thu hút đầu tư vào lĩnh vực đa ngành đảm bảo tỷ lệ diện tích đất khu công nghiệp có thể cho thuê theo quy định của pháp luật. Ưu tiên thu hút các dự án đầu tư sản xuất sản phẩm công nghiệp tổng hợp có giá trị gia tăng cao, phát triển theo hướng sinh thái, hiện đại, thân thiện với môi trường, sản xuất sản phẩm vật liệu mới, kỹ thuật cao. Một số ngành nghề, lĩnh vực tiếp nhận vào KCN như: Sản xuất, lắp ráp thiết bị, linh kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi; sản xuất phần mềm và nội dung số; trung tâm dữ liệu; sản xuất lắp ráp linh kiện và sản phẩm điện, điện lạnh, quang học, viễn thông, xe máy, sản xuất linh kiện ô tô và các phương tiện, máy móc, thiết bị có động cơ khác; sản xuất các sản phẩm cơ khí; sản xuất máy móc thiết bị, sản xuất khuôn mẫu, đồ kim hoàn, trang sức; sản xuất kim loại; sản xuất dụng cụ thể thao, đồ chơi; sản xuất vật liệu composit, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ; sản xuất khí công nghiệp; sản xuất, chế biến nông sản, thực phẩm, đồ uống, sản xuất premix trong chăn nuôi; sản xuất các sản phẩm từ giấy, gỗ, nhựa, cao su, chất dẻo, khoáng phi kim loại và từ thép, nhôm và hợp kim; sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm, bao bì, nhãn mác, dệt, may mặc (*không bao gồm nhuộm*); sản xuất thiết bị y tế; sản xuất các sản phẩm từ hóa chất (*không bao gồm hóa chất cơ bản, sơn, chất tẩy, phụ gia, phân bón hóa học, hóa chất bảo vệ thực vật*); sản xuất năng lượng tái tạo, sản xuất, truyền tải và phân phối điện mặt trời mái nhà; dịch vụ logistic, kho bãi, nhà xưởng cho thuê từ các nhà đầu tư chuyên nghiệp và uy tín.

4. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi ranh giới lập điều chỉnh Khu công nghiệp Tân Dân thuộc địa bàn quản lý của các xã: Yên Phú, Việt Yên, huyện Yên Mỹ và xã Tân Dân, huyện Khoái Châu. Khu công nghiệp được chia thành 2 khu vực, có tổng quy mô diện tích khoảng 199,87 ha, trong đó:

- Khu 1: có diện tích khoảng 59,99ha:

+ Phía Đông Bắc giáp: hành lang đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng (đường tỉnh ĐT.382B).

+ Phía Đông Nam giáp: đất canh tác (quy hoạch Ga Khoái Châu).

+ Phía Tây Bắc giáp: đất canh tác.

+ Phía Tây Nam giáp: đường tỉnh ĐT.379 kéo dài.

- Khu 2: có diện tích khoảng 139,88ha:

+ Phía Bắc giáp: đường tỉnh ĐT.379 kéo dài.

+ Phía Nam giáp: đường tỉnh ĐT.383.

+ Phía Đông giáp: mương thoát nước và khu dân cư.

+ Phía Tây giáp: đường tỉnh ĐT.379 và đất canh tác.

5. Quy mô đất đai

Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân khoảng 199,87ha.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân cụ thể như sau:

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

STT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đã phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	142,63	74,14	129,72	64,90
2	Đất khu điều hành, dịch vụ	2,18	1,13	4,14	2,07
3	Đất cây xanh	22,35	11,62	19,99	10,00
4	Đất thủy lợi, mặt nước			15,52	7,77
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2,64	1,37	2,58	1,29
6	Đất cơ quan, trụ sở (PCCC)			2,51	1,25
7	Đất bãi đỗ xe			2,13	1,07
8	Đất giao thông	22,59	11,74	23,28	11,65
Đất xây dựng Khu công nghiệp		192,39	100,0	199,87	100,0

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 phụ thuộc vào từng lô đất của dự án theo tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

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

- Không gian kiến trúc toàn khu công nghiệp được tổ chức một cách tổng thể theo các tuyến đường giao thông chính của khu công nghiệp, trên đó bố trí các công trình công cộng, hệ thống cây xanh, các công, hàng rào của khu công nghiệp và nhà máy, đảm bảo cảnh quan chung, tạo không gian kiến trúc xanh cho khu công nghiệp.

- Khu đất công nghiệp được phân thành các khu chức năng sau: Khu điều hành - dịch vụ; khu sản xuất công nghiệp, kho bãi; khu hạ tầng kỹ thuật; khu cây xanh, thủy lợi; khu cơ quan, trụ sở.

- Khu đất điều hành - dịch vụ: bố trí khu thiết chế văn hóa thể thao phục vụ công nhân. Khu công trình lưu trú phục vụ cho công nhân, người lao động,...

- Khu đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: là các ô đất có chức năng xây dựng nhà máy, kho tàng của các doanh nghiệp chuyên sản xuất và cung ứng dịch vụ cho sản xuất công nghiệp. Các lô đất công nghiệp được bố trí theo mức độ ô nhiễm và phù hợp với hướng gió của khu vực.

- Khu hạ tầng kỹ thuật: đất xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: Trạm cấp nước sạch, khu xử lý nước thải, công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường, điểm trung chuyển chất thải rắn được bố trí đảm bảo cách ly an toàn vệ sinh đối với khu dân cư lân cận khu công nghiệp cũng như với các nhà máy trong khu công nghiệp.

- Khu đất cây xanh: bao gồm cây xanh cách ly khu công nghiệp với khu dân cư; cây xanh cách ly hành lang đường điện, cây xanh tập trung.

- Khu đất thủy lợi: bao gồm kênh làm mới trong khu công nghiệp, kênh hoàn trả.

- Khu đất cơ quan, trụ sở: làm trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và CNCH tại KCN.

- Bãi đỗ xe tập trung trong KCN được bố trí để phục vụ cho việc tập kết các xe vận tải hàng hóa chờ bốc hàng, lấy hàng cũng như một phần sẽ phục vụ cho các xe bus chuyên chở công nhân đi làm.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống giao thông

- Hệ thống giao thông đối ngoại: tuyến đường cao tốc Hà Nội-Hải Phòng; các tuyến đường tỉnh: ĐT.379, ĐT.382B, ĐT.383, ĐT.381. Quy mô mặt cắt ngang tuân thủ quy hoạch được duyệt.

- Hệ thống giao thông đối nội: mạng lưới giao thông trong khu vực theo dạng ô cờ, quy hoạch tuyến trục chính theo hướng Bắc - Nam kết nối từ đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đến ĐT.379 và từ đường ĐT.379 đến đường ĐT.383. Hệ thống giao thông nội bộ khu công nghiệp bao gồm các trục giao thông dọc và ngang liên kết vuông góc với trục giao thông chính thành các nút phân chia tạo thành mạng lưới giao thông mạng ô cờ mạch lạc phân chia các khu chức năng bên trong khu công nghiệp.

Một số mặt cắt ngang điển hình của các tuyến đường nội bộ khu công nghiệp như sau:

+ Tuyến đường trục chính khu công nghiệp có mặt cắt ngang đường rộng 52,0m bao gồm: Lòng đường rộng $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; vỉa hè rộng $5,0 \times 2 = 10\text{m}$; giải phân cách giữa 2,0m; đường bên $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; giải phân cách giữa đường chính và đường bên $2,0 \times 2 = 4,0\text{m}$ (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

+ Các tuyến đường nội bộ khác của khu công nghiệp có mặt cắt ngang đường rộng 25,5m bao gồm: Lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng $7,5 \times 2$ (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

Mạng lưới quy hoạch giao thông và mặt cắt các tuyến đường khác được thể hiện tại Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (QH-06).

b) San nền, thoát nước mưa

- *Phương án san nền*: san nền theo hướng về phía đường giao thông. Cao độ san từ +3,5m đến 4,8m, độ dốc san nền 0,1%.

- *Thoát nước mưa*: hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước nằm trên các trục đường giao thông và gom vào các đường cống sau đó thoát ra hệ thống mương thoát nước của Khu công nghiệp qua các cửa xả.

Mạng lưới thoát nước mưa đi riêng với mạng lưới thoát nước thải. Quy hoạch toàn bộ nước mưa của khu công nghiệp sẽ được thu vào hệ thống hố ga, cống thoát nước của các tuyến đường nội bộ và thoát về các cửa xả ra hệ thống kênh mương hoặc điểm thoát nước xung quanh của dự án.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-07A).

c) Cấp nước

- Nhu cầu cấp nước sản xuất, sinh hoạt của khu công nghiệp khoảng $9.110\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ (bao gồm nước dự phòng cho chữa cháy). Nguồn cấp nước cho dự án lấy từ hệ thống cấp nước sạch của các nhà máy trong khu vực do Công ty Cổ phần cấp nước Dạ Trạch cấp. Mạng đường ống cấp nước 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 hệ thống cấp nước (QH-08).

d) Cấp điện

- Tổng công suất tiêu thụ điện của khu công nghiệp khoảng 75.000 kW. Nguồn cấp cho các phụ tải trong KCN Tân Dân từ 03 máy biến áp (1x40MVA+2x63MVA).

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

đ) Thoát nước thải - vệ sinh môi trường

- Nước thải của khu công nghiệp khoảng: $4.800\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Xây dựng nhà máy xử lý nước thải, công suất $4.800\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ tại lô đất hạ tầng để xử

lý đạt tiêu chuẩn theo quy định sau đó thoát vào hệ thống kênh mương thủy lợi của khu vực.

- Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom xử lý khoảng 60 tấn/ngày đêm. Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập kết rác, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung.

- Các thông số về chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn (QH-09)

e) Hạ tầng viễn thông

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống ngầm và được ghép nối vào mạng viễn thông từ bưu cục huyện Khoái Châu.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Hội đồng nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; rà soát, hoàn thiện các quy trình, thủ tục, hồ sơ đảm bảo theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch và các văn bản hướng dẫn có liên quan và Thông báo số 2181-TB/TU ngày 17/6/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy trước khi phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Dân, tỉnh Hưng Yên.

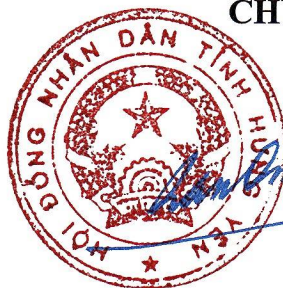
2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu và các vị đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên khóa XVII, Kỳ họp thứ Hai mươi Tám nhất trí thông qua ngày 25 tháng 6 năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua. /

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ủy Ban Công tác đại biểu của Quốc hội;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài chính;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND, UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các vị đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH&HĐND, UBND tỉnh;
- TT HĐND, UBND, UBMTTQVN huyện, thị xã, TP;
- TTHĐND, UBND 39 xã, phường thành lập mới trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Công TTĐT đại biểu Nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Lưu: VT, CV^M

CHỦ TỊCH



Trần Quốc Toàn