

Số: 899/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 10 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng
tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Hải, tỉnh Hưng Yên.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

*Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật
Xây dựng;*

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;

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

*Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy
định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền,
phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ 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 Quyết định số 1735/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính
phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 28/10/2019 của Thủ tướng Chính
phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình, tỉnh Thái Bình
đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1463/QĐ-TTg ngày
25/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch
chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình, tỉnh Thái Bình đến năm 2040, tầm nhìn đến
năm 2050;*

*Căn cứ Văn bản số 1282-TB/TU ngày 24/4/2025 của Tỉnh ủy về việc thông
báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đồ án điều chỉnh mở rộng Quy
hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Hải; Văn bản số
212-CV/ĐU ngày 29/4/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển
khai thực hiện Thông báo Kết luận số 1282-TB/TU ngày 24/4/2025 của Ban
Thường vụ Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp tại Tờ
trình số 31/TTr-BQLKKT ngày 15/8/2025, Văn bản số 1211/BQLKKT-QH ngày
05/9/2025; của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 08/BC-SXD ngày 08/7/2025.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Hải, tỉnh Hưng Yên với những nội dung chính sau:

I. Tên đồ án: Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Hải, tỉnh Hưng Yên.

II. Nội dung đồ án

1. Phạm vi và ranh giới quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch là lô đất ký hiệu 3.13 trong Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình, thuộc địa bàn các xã Tiên Hải, xã Ái Quốc và xã Đồng Châu, tỉnh Hưng Yên.

b) Phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch cụ thể như sau:

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch điều chỉnh, mở rộng Khu công nghiệp Tiên Hải là 719,67ha, bao gồm:

+ Diện tích Khu công nghiệp hiện hữu: 466,00ha.

+ Diện tích quy hoạch mở rộng: 253,67ha.

- Ranh giới lập quy hoạch cụ thể:

+ Phía Bắc giáp đất nông nghiệp hiện hữu xã Tiên Hải và xã Đông Tiên Hải;

+ Phía Nam giáp xã Ái Quốc (kênh Kiến Giang).

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp xã Đồng Châu.

+ Phía Tây giáp khu dân cư xã Tiên Hải và xã Ái Quốc.

2. Tính chất:

Là khu công nghiệp tập trung, đa ngành, định hướng ưu tiên thu hút các dự án công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp hỗ trợ trên cơ sở mở rộng khu công nghiệp Tiên Hải hiện có.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tỉnh Thái Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Xây dựng một khu công nghiệp công nghệ cao, hiện đại với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thu hút đầu tư thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại địa phương và khu kinh tế Thái Bình.

- Xác lập kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất hợp lý, làm cơ sở pháp lý để quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất theo hướng phát triển bền vững.

- Làm cơ sở đề xuất, triển khai thực hiện các dự án đầu tư.

4. Quy hoạch chức năng sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch cơ cấu chức năng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích			Tỷ lệ	
		KCN hiện hữu	KCN phân mở rộng	Tổng	Tổng thể	Phần KCN
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(%)
	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch	466,00	253,67	719,67	100,00	
I	Diện tích KCN	465,77	245,48	711,25	98,83	100,00
1	Đất công cộng, dịch vụ	6,36	2,12	8,48		1,19
2	Đất công nghiệp, kho bãi	349,75	182,51	532,26		74,84
3	Đất an ninh	-	2,00	2,00		0,28
4	Đất cây xanh mặt nước	50,59	30,99	81,58		11,47
-	<i>Đất cây xanh</i>	<i>43,98</i>	<i>30,09</i>	<i>74,07</i>		<i>10,41</i>
-	<i>Mặt nước</i>	<i>6,61</i>	<i>0,90</i>	<i>7,51</i>		<i>1,06</i>
5	Đất các khu kỹ thuật	15,08	0,37	15,45		2,17
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	43,99	27,49	71,48		10,05
-	<i>Bãi đỗ xe tập trung</i>	<i>-</i>	<i>1,11</i>	<i>1,11</i>		<i>0,16</i>
-	<i>Giao thông KCN</i>	<i>43,99</i>	<i>26,38</i>	<i>70,37</i>		<i>9,89</i>
II	Đất khác (ngoài KCN)	0,23	8,19	8,42	1,17	100,00
1	Đất quốc phòng	0,23	-	0,23		2,73
2	Đất thủy lợi	-	8,19	8,19		97,27

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Tuân thủ đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình được phê duyệt;

- Cao độ nền các lô đất trong khu công nghiệp được xác định trên cơ sở không chế cao độ tim đường quy hoạch ở xung quanh, độ dốc nền trong các lô đất hướng dốc dần về phía đường giao thông và hệ thống thoát nước. Giải pháp cao độ nền không chế tối thiểu cho các lô đất trong khu công nghiệp là +1,70m (Hệ độ cao quốc gia).

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Hệ thống giao thông đối nội trong khu công nghiệp phân điều chỉnh mở rộng có lộ giới từ 7m đến 30m đảm bảo đấu nối với các tuyến đường thuộc khu công nghiệp đang hoạt động, cụ thể:

+ Tuyến đường có mặt cắt 2-2: Quy hoạch lộ giới rộng 30,0m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 7 = 14,0\text{m}$; Hè đường rộng $2 \times 8,0 = 16,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 2*-2*: Quy hoạch lộ giới rộng 26,0m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 7,0 = 14,0\text{m}$; Hè đường rộng $4,0 + 8,0 = 12,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 3-3: Quy hoạch lộ giới rộng 26,50m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$; Hè đường rộng $2 \times 8,0 = 16,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 4-4: Quy hoạch lộ giới rộng 22,50m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$; Hè đường rộng $4,0 + 8,0 = 12,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 4a-4a: Quy hoạch lộ giới rộng 22,50m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$; Hè đường rộng $4,0 + 8,0 = 12,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 4b-4b: Quy hoạch lộ giới rộng 26,50m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$; Hè đường rộng $14,0 + 2,0 = 16,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 4c-4c: Quy hoạch lộ giới rộng 21,50m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$; Hè đường rộng $8,0 + 3,0 = 11,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 5-5: Quy hoạch lộ giới rộng 20,50m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$; Hè đường rộng $2 \times 5\text{m} = 10,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 6-6: Quy hoạch lộ giới rộng 7,0m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 2,50 = 5,0\text{m}$; Hè đường rộng $2 \times 1,0 = 2,0\text{m}$.

Điểm nối các nút giao thông đối nội và đối ngoại là nút giao cùng mức.

Bán kính tại vị trí các góc giao nhau đảm bảo theo tiêu chuẩn đối với mỗi cấp đường và đảm bảo giao thông thuận lợi.

Quy hoạch bãi đỗ xe khu công nghiệp có diện tích khoảng 1,11 ha bố trí giáp tuyến đường số 20 (mặt cắt 2-2).

c) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất tính toán của toàn khu vực quy hoạch khoảng: 176.48MVA.

- Nguồn điện: Tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình, trong khu vực có đường điện 110kV hiện trạng từ trạm biến áp 110/22kV-2x63mVA Tiên Hải (Dự kiến nâng công suất lên 3x63mVA).

- Giải pháp cấp điện:

+ Mạng lưới trung áp gồm các tuyến 22KV từ trạm biến áp 110/22KV Tiên Hải cấp điện cho các khu vực tiêu thụ điện. Các tuyến điện 22KV quy hoạch đi nổi trên cột bê tông li tâm cao 18m - 20m, tuyến đường dây điện trung thế chạy dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông hoặc theo giải cây xanh khu công nghiệp.

+ Lưới điện hạ áp: Nguồn cấp cho lưới điện hạ áp từ các trạm biến áp 22/0,4 KV xây mới. Cấp hạ áp sử dụng loại cáp đồng cách điện XLPE đi ngầm.

- Giải pháp bố trí điện chiếu sáng: Chiếu sáng đường giao thông dựa trên cấp đường tính toán. Cấp điện chiếu sáng quy hoạch đi ngầm.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch là: 20.000 m³/ngày đêm.

- Quy hoạch trạm bơm, bể chứa (dự kiến) công suất hoạt động lớn nhất khu công nghiệp Tiên Hải khoảng: 8.700m³/ngày đêm (chưa bao gồm lưu lượng nước chữa cháy) nước cấp từ trạm bơm phân phối nước tới vị trí các lô đất trong khu

công nghiệp. Hệ thống cấp nước cho khu công nghiệp là hệ thống kết hợp cho sản xuất, sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.

- Giai đoạn đầu: sử dụng nguồn nước sạch từ nhà máy nước Tiền Hải công suất $6.000\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm ở phía Tây theo tuyến ống D315 hiện có trên đường Đồng Châu cấp cho khu công nghiệp.

- Định hướng lâu dài: xây dựng nhà máy xử lý nước sạch công suất $20.000\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm, chủ động cấp nước cho khu công nghiệp.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho khu công nghiệp là mạng vòng khép kín, cấp nước chung cho nhu cầu sản xuất, sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy.

- Các trụ cấp nước cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè, mỗi trụ cách nhau khoảng 150m.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước:

- Thoát nước mưa:

- + Nước mưa trên mặt đường sẽ được thu vào các tuyến rãnh bê tông cốt thép thoát nước mưa qua các hố thu nước ven đường.

- + Nước mưa từ các khu vực nhà máy được thu gom bằng hệ thống thoát nước mưa của từng lô đất rồi mới đầu nối trực tiếp vào rãnh thoát nước mưa bên ngoài.

Khu đất quy hoạch mở rộng khu công nghiệp được chia ra làm 4 lưu vực thoát nước chính:

- + Lưu vực 1: Phần diện tích phía Bắc của khu công nghiệp thoát về kênh phía Nam đường QH số 22 về kênh Long Hầu.

- + Lưu vực 2: Một phần diện tích phía Đông của khu công nghiệp thoát về kênh Long Hầu ở trung tâm.

- + Lưu vực 3: Khu vực phía Đông Nam của khu công nghiệp thoát về mương đất ở phía Đông Nam.

- + Lưu vực 4: Phần diện tích phía Tây Nam của khu công nghiệp thoát trực tiếp về mương đất ở phía Tây Nam. Hệ thống mương thoát nước hoàn trả: Nắn dòng và cải tạo các tuyến kênh hiện có đi qua dự án để đảm bảo thoát nước theo hiện trạng, tránh tình trạng ngập úng khi dự án hình thành, các tuyến kênh được nắn dòng và cải tạo.

- Thoát nước thải:

- + Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- + Nguồn nước thải: Nước thải được xử lý sơ bộ trong từng nhà máy trước khi xả vào mạng lưới đường ống thoát nước thải chung của khu vực sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp.

- + Công suất trạm xử lý nước thải: Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại ô đất hạ tầng kỹ thuật với công suất $14.600\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm (trong đó tổng công suất trạm xử lý nước thải khu công nghiệp Tiền Hải: $9.500\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm; khu công

nghiệp Tiền Hải mở rộng: 5.100m³/ngày đêm. Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại ô đất hạ tầng kỹ thuật chung HT-03, nước thải sau khi xử lý đạt cột A tiêu chuẩn theo QCVN 40:2011/BTNMT xả ra hệ thống kênh thoát nước hiện có;

+ Mạng lưới đường ống: Các đường cống dẫn nước thải ở trên vỉa hè để thuận tiện cho việc thu gom từ khu nhà xưởng. Các tuyến cống dùng ống cống HDPE đường kính D300- D400. Dọc theo các tuyến cống bố trí các ga thu thăm tại những vị trí có cống thoát nước thải từ các nhà xưởng thoát ra. Tất cả các tuyến cống được thiết kế theo nguyên tắc thoát tự chảy thu gom về các vị trí bơm chuyển cốt theo đường ống có áp bơm về trạm xử lý.

f) Vệ sinh môi trường:

- Đối với chất thải rắn thông thường được phân loại ngay tại nguồn và chia làm 2 loại: Chất thải có thể dùng để tái chế, tái sử dụng; chất thải phải tiêu hủy hoặc chôn lấp. Phương tiện lưu chứa chất thải rắn thông thường là các thùng rác có kích thước khác nhau và được bố trí tại các nguồn phát thải. Chất thải rắn thông thường được thu gom hàng ngày và được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý.

- Đối với chất thải rắn nguy hại là chất thải có chứa hoặc dính các thành phần nguy hại. Chất thải rắn nguy hại sẽ được phân loại ngay tại nguồn phát sinh và được chứa trong các thùng riêng. Đặt các thùng tại nơi có khả năng phát thải chất thải nguy hại, sau đó được vận chuyển đi xử lý định kỳ theo quy định.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Phát triển hạ tầng viễn thông thụ động theo hướng tăng cường sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật. Ưu tiên phát triển cột anten loại A1 tại khu vực yêu cầu cao về mỹ quan (trong các khu vực đất công cộng, vườn hoa, cây xanh, vỉa hè,...), khuyến khích việc xây dựng cột thu phát sóng thông tin di động dạng ngụy trang phù hợp với cảnh quan môi trường tại các khu vực đất công cộng, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật;

- Quy hoạch tuyến cáp trục chính đến các khu vực thuê bao theo hệ thống cống bể ngầm được quy hoạch xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Hệ thống ống ngầm được phân thành các trục chính và nhánh để thuận tiện đấu nối tới các khu vực thuê bao.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Xác định các vấn đề chính ảnh hưởng đến môi trường như: Chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, môi trường đất, môi trường nước, cây xanh, nước ngầm, chất thải rắn.

- Các biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nhằm đạt tới môi trường sống bền vững, gồm:

+ Lựa chọn các loại hình công nghiệp ít gây ô nhiễm môi trường với hướng ưu tiên cho các ngành áp dụng các kỹ thuật - công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch.

+ Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn: Quy hoạch các nhà máy sản xuất đảm bảo khoảng cách, vị trí phù hợp tránh gây ô nhiễm môi trường; trồng cây xanh cách ly xung quanh Khu công nghiệp, mỗi khu vực bố trí các khoảng cây xanh tập trung, ngoài ra có hệ thống cây xanh giữa trục các tuyến đường chính vào Khu công nghiệp.

- Bảo vệ môi trường nước mặt:

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi vào cống thu nước thải riêng và đưa về trạm xử lý của Khu công nghiệp. Nước thải sản xuất phát sinh từ nhà máy phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi vào đường cống thoát nước của Khu công nghiệp về Trạm xử lý. Nước thải sau khi xử lý phải đảm bảo quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường.

+ Đối với rác thải sinh hoạt, rác thải công nghiệp được tập trung và phân loại tại điểm tập kết chất thải rắn. Sau đó được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của Khu kinh tế để xử lý.

- Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường: Tiến hành quan trắc, giám sát môi trường không khí, nước thải phải theo đúng nội dung nêu trong báo cáo đánh giá môi trường chiến lược; chấp hành chế độ thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường theo quy định.

7. Các nội dung khác:

Các nội dung khác không điều chỉnh thực hiện theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Hải đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình (cũ) phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định: Số 3680/QĐ-UBND ngày 14/12/2016; số 2853/QĐ-UBND ngày 01/11/2017; số 1192/QĐ-UBND ngày 06/5/2019; và số 199/QĐ-UBND ngày 24/01/2022.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Nội dung quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Hải, tỉnh Hưng Yên được ban hành kèm theo Quyết định này.

9. Thành phần hồ sơ được phê duyệt kèm theo:

TT	Nội dung	Ghi chú
I	Phần bản vẽ	Số hiệu
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH-02
3	Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường	QH-03
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH-05
6	Bản đồ quy hoạch san nền	QH-06
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-07
8	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-08

CH

TT	Nội dung	Ghi chú
9	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	QH-09
10	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng thoát nước thải	QH-10
11	Bản đồ quy hoạch cấp điện	QH-11
12	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng	QH-12
13	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH-13
14	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống HTKT	QH-14
II	Thuyết minh quy hoạch	01 quyển

Điều 2. Sở Xây dựng, Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về thông tin và tính chính xác của các tài liệu, số liệu trong báo cáo thẩm định, hồ sơ trình phê duyệt.

Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch theo các nội dung được phê duyệt, có xác nhận của Sở Xây dựng làm căn cứ quản lý xây dựng theo quy hoạch; lưu trữ hồ sơ và phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã: Tiền Hải, Ái Quốc, Đồng Châu và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

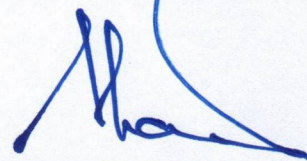
Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã: Tiền Hải, Ái Quốc, Đồng Châu; Thủ trưởng các sở, ngành, cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *Việt*

Nơi nhận:

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

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



Lại Văn Hoàn

Hung Yên, ngày 10 tháng 9 năm 2025

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng
tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Hải, tỉnh Hưng Yên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 899 /QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)*

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng và quy mô khu vực quy hoạch:

1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:

1.1. Phạm vi: Quy định này áp dụng cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Hải, tỉnh Hưng Yên tại các xã: Tiên Hải, Đồng Châu, Ái Quốc đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 899/QĐ-UBND ngày 10/9/2025.

1.2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân trong nước và các tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình khai thác, sản xuất, kinh doanh (gọi tắt là nhà đầu tư) trong phạm vi, ranh giới đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Hải tại các xã: Tiên Hải, Đồng Châu, Ái Quốc phải thực hiện theo các nội dung quy định này và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Quy mô khu vực quy hoạch:

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Hải tại các xã: Tiên Hải, Đồng Châu, Ái Quốc là 719,67ha. Trong đó:

- Giữ nguyên khu công nghiệp Tiên Hải hiện hữu: 466ha.
- Phần diện tích mở rộng khu công nghiệp: 245,48ha
- Đất thủy lợi hoàn trả: 8,49ha

Phần diện tích theo từng xã thuộc phần diện tích mở rộng, cụ thể theo bảng sau:

TT	Các đơn vị hành chính	Diện tích khu vực lập quy hoạch KCN mở rộng (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Xã Tiên Hải	34,527	14,06
2	Xã Ái Quốc	67,903	27,66
3	Xã Đồng Châu	143,05	58,28
	Tổng cộng	245,48	100,00

Điều 2. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng lô đất.

1. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng

1.1. Vị trí, ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

1.1.1 Vị trí: Khu đất khu công nghiệp Tiên Hải nằm trên khu vực đất nông nghiệp thuộc địa giới hành chính các xã: Tiên Hải, Đồng Châu, Ái Quốc.

1.1.2 Ranh giới:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp hiện hữu xã Tiên Hải và xã Đông Tiên Hải.
- Phía Nam giáp xã Ái Quốc (kênh Kiến Giang).
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp xã Đồng Châu.
- Phía Tây giáp khu dân cư xã Tiên Hải và xã Ái Quốc.

1.2. Tính chất quy hoạch:

Là khu công nghiệp tập trung, đa ngành, định hướng ưu tiên thu hút các dự án công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp hỗ trợ trên cơ sở mở rộng KCN Tiên Hải hiện có.

1.3. Quy mô sử dụng đất các khu vực chức năng:

Bảng tổng hợp quy hoạch cơ cấu chức năng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích			Tỷ lệ	
		KCN hiện hữu	KCN phần mở rộng	Tổng	Tổng thể	Phần KCN
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(%)
	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch	466,00	253,67	719,67	100,00	
I	Diện tích KCN	465,77	245,48	711,25	98,83	100,00
1	Đất công cộng, dịch vụ	6,36	2,12	8,48		1,19
2	Đất công nghiệp, kho bãi	349,75	182,51	532,26		74,84
3	Đất an ninh	-	2,00	2,00		0,28
4	Đất cây xanh, mặt nước	50,59	30,99	81,58		11,47
-	<i>Đất cây xanh</i>	43,98	30,09	74,07		10,41
-	<i>Mặt nước</i>	6,61	0,90	7,51		1,06
5	Đất các khu kỹ thuật	15,08	0,37	15,45		2,17
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	43,99	27,49	71,48		10,05
-	<i>Bãi đỗ xe tập trung</i>	-	1,11	1,11		0,16
-	<i>Giao thông KCN</i>	43,99	26,38	70,37		9,89
II	Đất khác (ngoài KCN)	0,23	8,19	8,42	1,17	100,00
1	Đất quốc phòng	0,23	-	0,23		2,73
2	Đất thủy lợi	-	8,19	8,19		97,27

b. Hiện trạng sử dụng đất khu công nghiệp hiện hữu

- Tổng diện tích khu công nghiệp hiện hữu là 466ha. Trong đó:

b.1. Khu đất nhà máy, xí nghiệp, kho tàng hiện trạng:

- Chức năng: Khu vực các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp hiện trạng.

- Tổng diện tích các lô đất: 272,78ha, chiếm 75,09% tổng diện tích toàn khu công nghiệp hiện trạng.

Stt	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Chiều cao (m)	Hệ số SĐĐ (lần)
Đất xây dựng nhà máy			349,75	75,09	65-70	25-40	1,95-3,50
1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng		272,78		65-70	25-40	1,95-3,50
-	CN-05.1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	30,00		70	40	3,50
-	CN-06.1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	5,60		70	40	3,50
-	CN-06.2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	7,00		70	40	3,50
-	CN-02.1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	4,38		70	40	3,50
-	ARV	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	1,45		65	25	1,95
-	CN-03	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	8,51		70	40	3,50
-	CN.04	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	9,29		70	40	3,50
-	A1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	7,18		65	25	1,95
-	C1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	8,33		65	25	1,95
-	A2-1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	5,02		65	25	1,95
-	A2-3	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	0,11		65	25	1,95
-	C2-1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	0,19		65	25	1,95
	KHI	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	7,24		65	25	1,95
-	D3	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	7,48		65	25	1,95
-	C2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	8,72		65	25	1,95
-	D4-1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	2,44		65	25	1,95
-	D4-2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	5,49		65	25	1,95
-	A4	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	14,14		65	25	1,95
-	B1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	8,16		65	25	1,95
-	A3	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	7,49		65	25	1,95

-	E1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	0,52		65	25	1,95
-	E	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	5,17		65	25	1,95
-	F	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	11,30		65	25	1,95
-	B2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	2,51		65	25	1,95
-	F1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	2,95		65	25	1,95
-	B3	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	0,99		65	25	1,95
-	CN-09	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	21,79		65	25	1,95
-	A2-2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	1,02		70	40	3,50
-	D1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	19,43		70	40	3,50
-	G1	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	18,61		70	40	3,50
-	D2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	18,91		70	40	3,50
-	G2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	21,35		70	40	3,50
2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã được duyệt QH		76,97		65-70	25-40	1,95-3,50
-	CN-05,2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã được duyệt QH	16,74		70	40	3,50
-	CN-06,2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã được duyệt QH	19,29		70	40	3,50
-	F3	Đất công nghiệp hiện hữu - đã được duyệt QH	2,17		65	25	1,95
-	CN-02,2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã được duyệt QH	1,42		70	40	3,50
-	CN-01	Đất công nghiệp hiện hữu - đã được duyệt QH	17,14		70	40	3,50
-	CN-07	Đất công nghiệp hiện hữu - đã được duyệt QH	9,66		70	40	3,50
-	CN-08	Đất công nghiệp hiện hữu - đã được duyệt QH	6,45		70	40	3,50
-	D4-2,2	Đất công nghiệp hiện hữu - đã được duyệt QH	4,10		65	25	1,95

b.2. Khu đất công trình hành chính, dịch vụ khu công nghiệp hiện trạng:

- Chức năng: Khu vực công trình nhà hành chính, điều hành, trạm sơ cấp cứu, công trình dịch vụ, quảng bá sản phẩm, khu lưu trú cho chuyên gia, cán bộ, công nhân trong KCN hiện trạng.

- Tổng diện tích lô đất: 6,36ha, chiếm 1,37% tổng diện tích toàn khu công nghiệp.

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Chiều cao (m)	Hệ số SDB (lần)
I	Đất công cộng, dịch vụ		6,36	1,37	30	20	1,50
-	CC-01	Đất công cộng dịch vụ 1	1,93		30	20	1,50
-	CC-02	Đất công cộng dịch vụ 2	1,73		30	20	1,50
-	DV-F2	Đất công cộng dịch vụ 3	2,21		65	25	1,95
-	CC	Đất công cộng dịch vụ	0,50		30	20	1,50

b.3. Khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp hiện trạng:

- Chức năng: Khu vực công trình trạm xử lý nước thải, trạm bơm tăng áp (cấp nước), trạm điện, điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn KCN hiện trạng.

- Tổng diện tích lô đất: 15,08ha, chiếm 3,24% tổng diện tích toàn khu công nghiệp hiện trạng.

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
IV	Đất các khu kỹ thuật		15,08	3,24
-	HT-01	Nhà máy nước sạch	2,56	
-	HT-02	Trạm biến áp 110kV	1,19	
-	HT-03	Nhà máy xử lý nước thải	3,66	
-	HT-04	Khu xử lý rác thải	3,40	
-	KHE-01	Khe hạ tầng lô EF	0,17	
-	KHE-02	Khe hạ tầng phía Bắc	2,13	
-	KHE-03	Khe hạ tầng phía Nam	1,98	

b.4. Khu đất cây xanh, mặt nước của khu công nghiệp hiện trạng:

- Chức năng: Cây xanh cảnh quan môi trường, cách ly, mương tiêu thoát nước; cảnh quan môi trường của khu công nghiệp hiện trạng.

- Tổng diện tích lô đất: 27,21ha, chiếm 12,68% tổng diện tích toàn khu công nghiệp hiện trạng.

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
III	Đất cây xanh, mặt nước		50,59	10,86
1	CX	Đất cây xanh	43,98	9,44
2	MN	Đất mặt nước	6,61	1,42
-	MN-01	Kênh Long Hầu	3,40	
-	MN-02	Mặt nước	0,59	
-	MN-03	Mặt nước	0,60	
-	MN-04	Mặt nước	0,26	
-	MN-05	Mặt nước	1,75	

b.5. Đất giao thông:

- Đất đường giao thông:

+ Bao gồm đất giao thông trong khu công nghiệp được bố trí thành các tuyến đường riêng biệt, hình thành lên mạng lưới giao thông khu công nghiệp đảm bảo tính kết nối giao thông trong khu vực quy hoạch cũng như các khu vực lân cận.

+ Chức năng:

Đất giao thông bao gồm đất vỉa hè và đất lòng đường giao thông nhằm đảm bảo việc giao thông bên trong và kết nối bên ngoài khu công nghiệp. Các tuyến giao thông ngoài đảm bảo giao thông còn là các tuyến đi bộ, trục - tuyến cây xanh của khu công nghiệp.

+ Tổng diện tích đất: 43,99ha, chiếm 9,44% tổng diện tích toàn khu công nghiệp hiện trạng.

c. Quy hoạch sử dụng đất khu công nghiệp mở rộng

- Tổng diện tích khu công nghiệp mở rộng là 245,48ha. Trong đó:

c.1. Khu đất nhà máy, xí nghiệp, kho tàng:

- Chức năng: Xây dựng các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp.

- Tổng diện tích các lô đất: 182,51ha, chiếm 74,35% tổng diện tích toàn khu công nghiệp mở rộng.

Stt	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
II		Đất xây dựng nhà máy	182,51	74,35	70	5	3,5
1	CN	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	14,03	5,72	70	5	3,5
-	CN-10	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	5,27		70	5	3,5
-	CN-11	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	0,55		70	5	3,5
-	CN-12	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	2,31		70	5	3,5
-	CN-13	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	1,34		70	5	3,5
-	CN-14	Đất công nghiệp hiện hữu - đã xây dựng	4,56				
2	CN	Đất công nghiệp, kho bãi mở rộng	168,48	68,63	70	5	3,5
-	CN-15	Đất công nghiệp, kho bãi	11,50		70	5	3,5
-	CN-16	Đất công nghiệp, kho bãi	4,89		70	5	3,5
-	CN-17	Đất công nghiệp, kho bãi	25,56		70	5	3,5
-	CN-18	Đất công nghiệp, kho bãi	27,82		70	5	3,5
-	CN-	Đất công nghiệp, kho bãi	3,86		70	5	3,5

Stt	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	19						
-	CN-20	Đất công nghiệp, kho bãi	30,84		70	5	3,5
-	CN-21	Đất công nghiệp, kho bãi	22,09		70	5	3,5
-	CN-22	Đất công nghiệp, kho bãi	19,20		70	5	3,5
-	CN-23	Đất công nghiệp, kho bãi	4,11		70	5	3,5
-	CN-24	Đất công nghiệp, kho bãi	18,60		70	5	3,5

c.2. Khu đất công trình hành chính, dịch vụ và đất an ninh - trụ sở PCCC của KCN mở rộng:

- Chức năng: Xây dựng công trình nhà hành chính, điều hành, trạm sơ cấp cứu, công trình dịch vụ, quảng bá sản phẩm, khu lưu trú cho chuyên gia, cán bộ, công nhân và khu đất an ninh - trụ sở PCCC trong KCN mở rộng.

- Tổng diện tích lô đất dịch vụ là 2,12ha, chiếm 0,87% tổng diện tích toàn khu công nghiệp. Tổng diện tích lô đất an ninh - trụ sở PCCC là 2,00ha, chiếm 0,81% tổng diện tích toàn khu công nghiệp.

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
I		Đất công cộng, dịch vụ	2,12	0,87	70	5	1,50
-	CC-03	Đất công cộng dịch vụ 3	2,12		70	5	3,50
III		Đất an ninh - Trụ sở PCCC	2,00		70	5	3,50
-	AN	Đất công cộng dịch vụ 3	2,00		70	5	3,50

c.3. Khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp mở rộng:

- Chức năng: Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ KCN mở rộng.

- Tổng diện tích lô đất: 0,37ha, chiếm 0,15% tổng diện tích toàn khu công nghiệp mở rộng.

Stt	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
V		Đất các khu kỹ thuật	0,37	0,15
-	HT-05	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	0,37	0,15

c.4. Khu đất cây xanh, mặt nước của khu công nghiệp mở rộng:

- Chức năng: Cây xanh cảnh quan môi trường, cách ly, mương tiêu thoát nước; cảnh quan môi trường của khu công nghiệp mở rộng.

- Tổng diện tích lô đất: 30,98ha, chiếm 12,63% tổng diện tích toàn khu công nghiệp mở rộng.

Stt	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
IV		Đất cây xanh mặt nước	30,98	12,63
1	CXM-CX	Đất cây xanh	30,09	12,26
-	CXM-08	Đất cây xanh cách ly	4,52	
-	CXM-09	Đất cây xanh cách ly	7,17	
-	CXM-10	Đất cây xanh cách ly	1,44	
-	CXM-11	Đất cây xanh cách ly	0,37	
-	CXM-12	Đất cây xanh cách ly	0,84	
-	CXM-13	Đất cây xanh cách ly	0,24	
-	CXM-14	Đất cây xanh cách ly	6,09	
-	CXM-15	Đất cây xanh cách ly	1,09	
-	CX-01	Đất cây xanh giao thông	0,94	
-	CX-02	Đất cây xanh giao thông	2,16	
-	CX-03	Đất cây xanh giao thông	1,92	
-	CX-04	Đất cây xanh giao thông	0,66	
-	CX-05	Đất cây xanh giao thông	0,64	
-	HL-03	Đất cây xanh hành lang đường điện 110kV	2,00	
2	MN	Mặt nước	0,90	0,37
-	MN-06	Đất mặt nước Khu công nghiệp	0,28	
-	MN-07	Đất mặt nước Khu công nghiệp	0,18	
-	MN-08	Đất mặt nước Khu công nghiệp	0,24	
-	MN-09	Đất mặt nước Khu công nghiệp	0,21	

c.5. Đất giao thông, bãi đỗ xe:

- Tổng diện tích bãi đỗ xe: 1,11ha, chiếm 0,45% tổng diện tích toàn khu công nghiệp mở rộng.

- Đất đường giao thông:

+ Bao gồm đất giao thông trong khu công nghiệp được bố trí thành các tuyến đường riêng biệt, hình thành lên mạng lưới giao thông khu công nghiệp đảm bảo tính kết nối giao thông trong khu vực quy hoạch cũng như các khu vực lân cận.

+ Chức năng:

Đất giao thông bao gồm đất vỉa hè và đất lòng đường giao thông nhằm đảm bảo việc giao thông bên trong và kết nối bên ngoài khu công nghiệp. Các tuyến giao thông ngoài đảm bảo giao thông còn là các tuyến đi bộ, trục - tuyến cây xanh của khu công nghiệp.

+ Tổng diện tích đất: 26,38ha, chiếm 10,74% tổng diện tích toàn khu công nghiệp mở rộng.

2. Xác định chỉ giới xây dựng, chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng lô đất:



2.1. Đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp:

- Chỉ giới xây dựng công trình: Xác định trong quy hoạch tổng mặt bằng của từng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp tỷ lệ 1/500 nhưng phải thoả mãn yêu cầu sau:

+ Các tuyến đường khác chỉ giới xây dựng đều lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 6m để trồng cây xanh, bãi đỗ xe, tạo cảnh quan xanh, sạch cho KCN.

- Quy định chiều cao: Chiều cao tối đa 05 tầng; xác định chiều cao cụ thể trong quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, phụ thuộc dây chuyền công nghệ.

2.2. Đất xây dựng công trình hành chính - dịch vụ:

- Chỉ giới xây dựng công trình: Xác định trong quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng khu công trình hành chính - dịch vụ; nhưng phải thoả mãn yêu cầu sau:

+ Các tuyến đường chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ để trồng cây xanh, bãi đỗ xe, tạo cảnh quan xanh, sạch cho KCN.

- Quy định chiều cao: Chiều cao tối đa 05 tầng; xác định chiều cao cụ thể trong quy hoạch tổng mặt bằng khu công trình hành chính - dịch vụ.

- Kiến trúc công trình hành chính, dịch vụ: Hình thức kiến trúc hiện đại, hợp khối các công trình và có sự kết hợp hài hoà với hệ thống cây xanh trong khuôn viên khu đất.

Điều 3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới để phân định giữa phân lô đất xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng các công trình trên lô đất. Chỉ giới xây dựng công trình được xác định cụ thể đối với từng công trình, phù hợp với từng mặt cắt của các tuyến đường tiếp giáp.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông được xác định kèm theo bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong bản đồ quy hoạch.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn hạ tầng kỹ thuật:

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan

- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân thủ theo phương án quy hoạch được duyệt.

- Đường dây, đường ống được bố trí trên hè theo thứ tự như sau: Đèn chiếu sáng, cây bóng mát, cống thoát nước mưa, đường ống thoát nước thải, đường ống

cấp nước chính, ống cấp nước dịch vụ, đường điện 22 kV, đường điện 0,4kV, cáp thông tin liên lạc.

- Ở khu vực có đường không giao nhau thì đường ống đặt theo thứ tự từ trên xuống: Thông tin, chiếu sáng, cấp nước, cấp điện, cống thoát nước mưa, cống thoát nước thải (thực tế tùy từng vị trí cụ thể xử lý cho phù hợp).

Các đầu nối của các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế thi công các hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Điều 4. Các trục không gian chính, điểm nhấn của khu vực:

1. Các trục không gian chính: là tuyến đường trục chính (MC1D-1D) lộ giới mặt cắt 50m thuộc KCN Tiền Hải hiện trạng, cụ thể:

+ Bề rộng lòng đường: $10,5 \times 2 = 21\text{m}$.

+ Dải phân cách giữa, mương thoát nước KCN: 20m.

+ Bề rộng hè đường: $4 + 5 = 9\text{m}$.

2. Điểm nhấn chính của khu vực:

- Vị trí: Lô đất xây dựng công trình hành chính - dịch vụ của Khu công nghiệp, được xác định xây dựng toà nhà cao tối đa 05 tầng, với hình thức kiến trúc hiện đại, hợp khối các công trình, sử dụng gam màu sáng và có sự kết hợp hài hoà với hệ thống cây xanh trong khuôn viên khu đất, hài hoà với cảnh quan xung quanh.

Điều 5. Yêu cầu biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

- Việc đánh giá tác động môi trường được tiến hành ngay từ khi triển khai lập quy hoạch đến khi tổ chức thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Đánh giá tác động môi trường là xác định được tất cả các yếu tố gây ảnh hưởng xấu đến môi trường, như: Môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, môi trường cảnh quan và môi trường kinh tế xã hội... Biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường gồm:

+ Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn, dầu mỡ trong quá trình xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển, phương tiện vận chuyển được che chắn cẩn thận.

+ Bảo vệ môi trường nước trong quá trình xây dựng: Cần làm rãnh thoát nước cho những khu vực bị úng nước do mưa và không làm ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất, thực hiện xử lý nước thải theo từng khu chức năng sau đó mới chuyển về trạm xử lý tập trung.

+ Quan trắc giám sát chất lượng nước mặt thường xuyên đảm bảo xử lý đạt QCVN 14/2008 BTNMT, QCVN 40:2011/BTNMT.

+ Bảo vệ đất: Đảm bảo nước mưa trong khu vực quy hoạch đặc biệt ở các khu vực có hoá chất không chảy ra đất xung quanh làm hỏng đất.



- Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án trong đồ án quy hoạch phải đảm bảo thực hiện theo đúng giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải chất thải đã được xác định trong đồ án quy hoạch, có biện pháp giám sát theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với trọng tâm trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay các nguy cơ để có biện pháp phòng tránh.

Điều 6. Quy định về tính pháp lý kế hoạch tổ chức thực hiện

1. Quy định về tính pháp lý:

1.1. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng, căn cứ đồ án Quy hoạch điều chỉnh, mở rộng phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiền Hải (thuộc KKT Thái Bình) xã Tiền Hải, xã Đồng Châu, xã Ái Quốc và các nội dung của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

1.2. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Kế hoạch tổ chức thực hiện:

2.1. Kế hoạch thực hiện:

Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp và Đơn vị tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã Tiền Hải, Đồng Châu, Ái Quốc và các cơ quan liên quan công bố công khai quy định quản lý này cùng với đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thái Đô 1 theo quy định.

Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân các xã Tiền Hải, Đồng Châu, Ái Quốc chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, thực hiện Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thái Đô 1 theo quy định này và các quy định pháp luật hiện hành.

2.2. Tổ chức thực hiện:

Đồ án Quy hoạch điều chỉnh, mở rộng phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiền Hải (thuộc KKT Thái Bình) xã Tiền Hải, xã Đồng Châu, xã Ái Quốc và bản Quy định này được ban hành và lưu giữ ở các cơ quan hành chính nhà nước sau đây để quản lý, phổ biến và có hướng dẫn giải thích cho các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để thực hiện:

- Sở Xây dựng;
- Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp;
- Ủy ban nhân dân xã Tiền Hải;
- Ủy ban nhân dân xã Đồng Châu;
- Ủy ban nhân dân xã Ái Quốc./.

