

Số: 900/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 10 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Thái Đô 1, 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 năm 2020;

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 1283-TB/TU ngày 24/4/2025 của Tỉnh ủy về việc thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thái Đô 1, huyện Thái Thụy; Văn bản số 213-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 1283-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 30/TTr-BQLKKT ngày 15/8/2025, Văn bản số 1211/BQLKKT-QH ngày 05/9/2025; của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 10/BC-SXD ngày 09/7/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thái Đô 1, tỉnh Hưng Yên.

II. Nội dung đồ án quy hoạch.

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là lô đất ký hiệu 2.8 trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình; thuộc địa bàn xã Đông Thái Ninh (trước đây là xã Thái Đô, huyện Thái Thụy), tỉnh Hưng Yên.

b) Phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 206,74 ha; trong đó:

+ Diện tích quy hoạch khu công nghiệp: 194,41 ha;

+ Diện tích giao thông đối ngoại (tuyến đường đê biển số 7): 12,33 ha.

- Ranh giới quy hoạch cụ thể:

+ Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch kết nối từ đường ven biển vào Cảng Diêm Điền và khu vực Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Thái Thượng;

+ Phía Nam giáp: Khu vực quy hoạch cụm công nghiệp Thái Đô (cụm công nghiệp phụ trợ trung tâm điện khí LNG Thái Bình);

+ Phía Đông giáp: Tuyến đê biển số 7;

+ Phía Tây giáp: Tuyến đường bộ ven biển.

2. Tính chất:

Là khu công nghiệp tập trung, định hướng ưu tiên thu hút các dự án công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp hỗ trợ.

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.

- Làm cơ sở để cơ quan nhà nước quản lý đất đai và quy hoạch xây dựng; nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

- Xây dựng 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.

- Làm cơ sở để triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Quy hoạch chức năng sử dụng đất:

Quy hoạch chức năng sử dụng đất khu công nghiệp Thái Đô 1 bao gồm:

- Đất xây dựng khu công nghiệp: Diện tích 194,41 ha;
- Đất giao thông đối ngoại (Tuyến đường đê biển số 7): Diện tích 12,33 ha.

Bảng tổng hợp quy hoạch chức năng sử dụng đất

Stt	Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Mật độ XD tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ
			(Ha)	(%)	(lần)	(tầng)	(%)
A		Đất xây dựng KCN Thái Đô 1 (1+2+3+4+5+6)	194,41				100.00
1	CN	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	127,62	60	3.00	5	65.64
2	DV	Đất dịch vụ khu công nghiệp	7,14	50	3.50	7	3.67
3	AN	Đất An ninh	2,00	50	1.50	3	1.03
4	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,53	65	1.95	3	1.82
5	CX	Đất cây xanh, cây xanh cách ly, mặt nước	30,84				15.86
6	GT	Đất giao thông nội bộ, bãi để xe	23,28				11.97
B		Đất giao thông đối ngoại (Tuyến đường đê biển số 7)	12,33				
Tổng diện tích đất nghiên cứu KCN Thái Đô 1 (A+B)			206,74				

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 khống 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 khống chế tối thiểu cho các lô đất trong khu công nghiệp Thái Đô 1 là +3,0m (Hệ độ cao quốc gia).

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Hệ thống giao thông đối nội trong Khu công nghiệp được phân chia thành các đường khu vực (trục đường chính) và đường phân khu vực, cụ thể:

+ Tuyến đường có mặt cắt A-A: Quy mô lộ giới rộng 16,0m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 5,50 = 11,0\text{m}$; Hè đường rộng 5,0m.

+ Tuyến đường có mặt cắt B-B: Quy mô lộ giới rộng 16,0m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 5,50 = 11,0\text{m}$; Hè đường rộng 5,0m.

+ Tuyến đường có mặt cắt C-C: Quy mô lộ giới rộng 16,0m gồm: Mặt đường rộng $2 \times 5,50 = 11,0\text{m}$; Hè đường rộng 5,0m.

+ Tuyến đường có mặt cắt 1-1: Quy mô lộ giới rộng 52,0m; Trong đó gồm: Bề rộng mặt đường $4 \times 5,50 = 22,0\text{m}$; Hè đường rộng $2 \times 5,00 = 10,0\text{m}$; Kênh hở rộng 10,0m; Hành lang bảo vệ kênh rộng $2 \times 5,00 = 10,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 2-2: Quy mô lộ giới rộng 37,0m; Trong đó gồm: Bề rộng mặt đường $2 \times 12,50 = 25,0\text{m}$; Hè đường rộng $2 \times 5,00 = 10,0\text{m}$; Dải phân cách rộng 2,0m.

+ Tuyến đường có mặt cắt 3-3: Quy mô lộ giới rộng 21,0m; Trong đó gồm: Bề rộng mặt đường $2 \times 5,50 = 11,0\text{m}$; Hè đường rộng $2 \times 5,00 = 10,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 4-4: Quy mô lộ giới rộng 16,0m; Trong đó gồm: Bề rộng mặt đường $2 \times 5,50 = 11,0\text{m}$; Hè đường rộng 5,0m. Dải cây xanh cách ly và mương hoàn trả rộng 35,0m.

+ Tuyến đường có mặt cắt 5-5: Quy mô lộ giới rộng 119,0m; Trong đó gồm: Bề rộng mặt đường $2 \times 12,50 + 4 \times 5,50 = 47,0\text{m}$; Hè đường rộng $6 \times 5,00 = 30,0\text{m}$; Dải phân cách rộng 2,0m; Dải cây xanh rộng $2 \times 20,00 = 40,0\text{m}$.

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 0,84 ha bố trí tại khu vực trung tâm khu công nghiệp.

c) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của Khu công nghiệp khoảng 43,95MVA;

- Quy hoạch xây dựng 01 trạm biến áp 110/22kV-2x40MVA xây dựng mới cấp điện cho khu công nghiệp. Trong thời gian chưa hình thành trạm biến áp 110kV Khu công nghiệp được hỗ trợ cấp điện trung thế có xuất tuyến từ trạm biến áp 110kV Thái Hưng;

- Hệ thống cấp điện được đi nổi kết hợp với đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ;

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn led có độ chói đảm bảo quy định. Hệ thống cấp chiếu sáng xây dựng mới đi ngầm dưới đất.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước ngày cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch là: 7.585 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho Khu công nghiệp được cấp nước từ nhà máy nước sạch xã Thái Hòa (cũ) hoặc các nhà máy nước sạch khác trong Phân vùng 2 khu kinh tế theo Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Thái Bình được duyệt.

- Hệ thống cấp nước cho Khu công nghiệp là hệ thống kết hợp cho sản xuất, sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy. Trong khu đất quy hoạch bố trí bể chứa và trạm bơm phục vụ trong trường hợp cứu hỏa và dự trữ lượng nước trong trường hợp sự cố mất nước của nhà máy cấp nước.

- 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 sau khi thu gom xả vào hệ thống các kênh mương xung quanh ranh giới khu công nghiệp trong khu vực dự án, sau đó chảy ra sông Trà Lý qua cửa cống thoát nước kết hợp ngăn triều hiện có đặt dọc đê.

+ Hệ thống công thoát nước mưa bên đường sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn kích thước D600-D2000, kết hợp cùng các cống hộp qua đường giao thông.

+ Trên các tuyến cống thu nước mưa quanh các lô đất, bố trí các cửa thu nước mặt đường với khoảng cách trung bình 30m - 40m.

+ Các tuyến đường dọc 2 mái, song song mương dẫn nước mặt có vỉa hè là dải cây xanh có bề rộng 3 - 6m bố trí các rãnh xẻ xây gạch thoát nước nhanh, triệt để và tiết kiệm chi phí.

- 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.

+ Đường cống thoát nước thải được đặt ngầm dưới vỉa hè, dọc theo các tuyến đường. Độ sâu chôn cống (tính đến đỉnh cống) tính cho cống ban đầu thường là 0,5 (m). Độ dốc thiết kế là độ dốc kinh tế được tính bằng $1/D$ đảm bảo vận tốc tự chảy tối thiểu $v \geq 0,7\text{m/s}$. Trên tuyến cống thu nước thải bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 30m, bố trí ga tại các điểm thay đổi góc thoát nước.

+ Công suất trạm xử lý nước thải: Quy hoạch xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại ô đất hạ tầng kỹ thuật với công suất $4.500\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

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 nguy 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 công bề 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 vực 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 dự án; chấp hành chế độ thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường theo quy định.

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

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

8. 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 hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ 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 hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-06
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền	QH-07
8	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	QH-08
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-09
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	QH-10
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp năng lượng	QH-11
12	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng	QH-12
13	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-13
14	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống	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 xã Đông Thái Ninh 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 xã Đông Thái Ninh; Thủ trưởng các sở, ngành, cơ quan, đơn vị 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 ^{Việt}.

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

Lại Văn Hoàn

Hưng Yên, ngày 10 tháng 9 năm 2025

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000

Khu công nghiệp Thái Đô 1, tỉnh Hưng Yên

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 900/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 quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thái Đô 1, xã Đông Thái Ninh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 900/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 quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thái Đô 1, xã Đông Thái Ninh 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 quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thái Đô 1, xã Đông Thái Ninh có diện tích 206,74 ha.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu vực 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 vực chức năng

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

1.1.1 Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là lô đất ký hiệu 2.8 trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình; thuộc địa bàn xã Đông Thái Ninh (trước đây là xã Thái Đô, huyện Thái Thụy), tỉnh Hưng Yên.

1.1.2 Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch kết nối từ đường ven biển vào Cảng Diêm Điền và khu vực Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Thái Thượng;

+ Phía Nam giáp: Khu vực quy hoạch cụm công nghiệp Thái Đô (cụm công nghiệp phụ trợ trung tâm điện khí LNG Thái Bình);

+ Phía Đông giáp: Tuyến đê biển số 7;

+ Phía Tây giáp: Tuyến đường bộ ven biển.

1.2. Tính chất quy hoạch:

Là khu công nghiệp tập trung, định hướng ưu tiên thu hút các dự án công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp hỗ trợ.

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

Khu vực quy hoạch được phân thành 02 phần gồm:

- Đất xây dựng khu công nghiệp: Diện tích 194,41ha;
- Đất giao thông đối ngoại (Tuyến đường đê biển số 7): Diện tích 12,33ha.

Bảng cơ cấu sử dụng đất các khu vực chức năng:

Stt	Ký hiệu lô đất	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ
			(Ha)	(%)	(lần)	(tầng)	(%)
A		Đất xây dựng KCN Thái Đô 1 (1+2+3+4+5+6)	194,41				100.00
1	CN	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	127,62	60	3.00	5	65.64
2	DV	Đất dịch vụ khu công nghiệp	7,14	50	3.50	7	3.67
3	AN	Đất An ninh	2,00	50	1.50	3	1.03
4	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,53	65	1.95	3	1.82
5	CX	Đất cây xanh, cây xanh cách ly, mặt nước	30,84				15.86
6	GT	Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	23,28				11.97
B		Đất giao thông đối ngoại (Tuyến đường đê biển số 7)	12,33				
Tổng diện tích đất nghiên cứu KCN Thái Đô 1 (A+B)			206,74				

a. Khu đất nhà máy, xí nghiệp, kho tàng:

- Vị trí, giới hạn: Ký hiệu CN1 đến CN6, được bố trí thành 06 lô đất.
- Chức năng: Xây dựng mới các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp.
- Tổng diện tích các lô đất: 127,62 ha, chiếm 65,64% tổng diện tích toàn khu công nghiệp.

Stt	Ký hiệu	Lô đất	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tầng cao Tối đa	Tỷ lệ
			(Ha)	(%)	(lần)	(tầng cao)	(%)
I	CN	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	127,62				65,64
1.1	CN1	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	19,84	60	3	5	.
1.2	CN2	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	25,81	60	3	5	.

Handwritten signature

Stt	Ký hiệu	Lô đất	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tầng cao Tối đa	Tỷ lệ
			(Ha)	(%)	(lần)	(tầng cao)	(%)
1.3	CN3	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	15,05	60	3	5	.
1.4	CN4	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	25,70	60	3	5	.
1.5	CN5	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	19,02	60	3	5	.
1.6	CN6	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	22,20	60	3	5	.

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

- Vị trí, giới hạn: Ký hiệu DV1 đến DV3, được bố trí thành 03 lô đất.

- Chức năng: Xây dựng mới 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.

- Tổng diện tích lô đất: 7,14ha, chiếm 3,67% tổng diện tích toàn khu công nghiệp.

Stt	Ký hiệu	Lô đất	Diện tích	Mật độ XD	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Tỷ lệ
			(Ha)	(%)	(lần)	(tầng cao)	(%)
II	DV	Đất dịch vụ Khu công nghiệp	7,14				3,67
2.1	DV1	Đất dịch vụ KCN	1,72	50	3,5	7	.
2.2	DV2	Đất dịch vụ KCN	1,99	50	3,5	7	.
2.3	DV3	Đất dịch vụ KCN	3,43	50	3,5	7	.

c. Khu đất an ninh:

- Vị trí, giới hạn: Ký hiệu AN, được bố trí thành 01 lô đất.

- Chức năng: Xây dựng mới công trình nhằm mục đích đảm bảo an ninh trật tự, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn các khu công nghiệp

- Tổng diện tích lô đất: 2,00ha, chiếm 1,03% tổng diện tích toàn khu công nghiệp.

Stt	Ký hiệu	Lô đất	Diện tích	Mật độ XD	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Tỷ lệ
			(Ha)	(%)	(lần)	(tầng cao)	(%)
III	AN	Đất An ninh	2,00	50	1,5	3	1,03

d. Khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp:

- Vị trí, giới hạn: Được bố trí tại 02 vị trí, ký hiệu lô đất HT1, HT2.

- Chức năng: Xây dựng mới công trình Trạm nước cấp, trạm biến áp điện, khu xử lý nước thải công nghiệp và tập kết chất thải rắn. Hệ thống PCCC và CNCH cho toàn khu công nghiệp.



- Tổng diện tích lô đất: 3,53ha, chiếm 1,82% tổng diện tích toàn khu công nghiệp.

Stt	Ký hiệu	Lô đất	Diện tích	Mật độ XD	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Tỷ lệ
			(Ha)	(%)	(lần)	(tầng cao)	(%)
IV	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,53				1,82
4.1	HT1	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,93	65	1,95	3	.
4.2	HT2	Đất hạ tầng kỹ thuật (TBA)	0,60	65	1,95	3	.

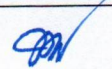
e. Khu đất cây xanh của khu công nghiệp:

- Vị trí, giới hạn: Đất cây xanh có ký hiệu CTT1 đến CTT4, CX1 đến CX8, CCL1 đến CCL6 được bố trí thành 18 lô đất.

- Chức năng: Cây xanh cảnh quan môi trường, cách ly của khu công nghiệp; có thể xây dựng các kiến trúc nhỏ (chòi nghỉ, tiểu cảnh, ...) và có thể bố trí các biển quảng cáo phục vụ cho các doanh nghiệp hoạt động trong khu vực. Việc quảng cáo này phải tuân thủ theo các quy định chung của các ban ngành hữu quan.

- Tổng diện tích lô đất: 16,59ha, chiếm 8,53% tổng diện tích toàn khu công nghiệp.

Stt	Ký hiệu	Lô đất	Diện tích	Mật độ XD	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Tỷ lệ
			(Ha)	(%)	(lần)	(tầng cao)	(%)
V	CX	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	16,59				8,53
5.1	CTT1	Đất cây xanh tập trung	1,37	5	1	2	.
5.2	CTT2	Đất cây xanh tập trung	1,37	5	1	2	.
5.3	CTT3	Đất cây xanh tập trung	0,70	5	1	2	.
5.4	CTT4	Đất cây xanh tập trung	0,71	5	1	2	.
5.5	CX1	Đất cây xanh	0,35	.	.	.	.
5.6	CX2	Đất cây xanh	0,35	.	.	.	.
5.7	CX3	Đất cây xanh	0,36	.	.	.	.
5.8	CX4	Đất cây xanh	0,35	.	.	.	.
5.9	CX5	Đất cây xanh	0,35	.	.	.	.
5.10	CX6	Đất cây xanh	0,37	.	.	.	.
5.11	CX7	Đất cây xanh	0,35	.	.	.	.
5.12	CX8	Đất cây xanh	0,35	.	.	.	.
5.13	CCL1	Đất cây xanh cách ly	1,65	.	.	.	.
5.14	CCL2	Đất cây xanh cách ly	2,77	.	.	.	.
5.15	CCL3	Đất cây xanh cách ly	3,25	.	.	.	.
5.16	CCL4	Đất cây xanh cách ly	0,56	.	.	.	.
5.17	CCL5	Đất cây xanh cách ly	0,46	.	.	.	.
5.18	CCL6	Đất cây xanh cách ly	0,92	.	.	.	.



f. Mặt nước trong phạm vi Khu công nghiệp:

- Vị trí và giới hạn: có ký hiệu NN1 đến NN2, NM1 đến NM3, MN1 đến MN6 được bố trí thành 11 lô đất.

- Chức năng: Tiêu thoát nước ngọt và nước mặn; cảnh quan môi trường KCN.

- Tổng diện tích lô đất: 14,25ha, chiếm 7,33% tổng diện tích toàn khu công nghiệp.

Stt	Ký hiệu	Lô đất	Diện tích	Mật độ XD	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Tỷ lệ
			(ha)	(%)	(lần)	(tầng cao)	(%)
V		Mặt nước	14,25				7,33
5.19	NN1	Mương nước ngọt	0,75	.	.	.	.
5.20	NN2	Mương nước ngọt	0,38	.	.	.	.
5.21	NM1	Mương nước mặn	4,37	.	.	.	.
5.22	NM2	Mương nước mặn	4,85	.	.	.	.
5.23	NM3	Mương nước mặn	1,87	.	.	.	.
5.24	MN1	Mặt nước	0,34	.	.	.	.
5.25	MN2	Mặt nước	0,34	.	.	.	.
5.26	MN3	Mặt nước	0,33	.	.	.	.
5.27	MN4	Mặt nước	0,35	.	.	.	.
5.28	MN5	Mặt nước	0,34	.	.	.	.
5.29	MN6	Mặt nước	0,33	.	.	.	.

g. Đất giao thông:

- Đất bãi đỗ xe:

+ Vị trí: Được bố trí cạnh khu đất hành chính dịch vụ.

+ Chức năng: Bãi đỗ xe tập trung của KCN.

+ Tổng diện tích lô đất: 0,84ha, chiếm 0,43% tổng diện tích toàn khu công nghiệp.

+ Bãi đỗ xe của từng nhà máy, xí nghiệp được bố trí trong các lô đất xây dựng của từng nhà máy, xí nghiệp.

Stt	Ký hiệu	Lô đất	Diện tích	Mật độ XD	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Tỷ lệ
			(Ha)	(%)	(lần)	(tầng cao)	(%)
VI	GT	Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	23,28	.	.	.	11,97
6.1		Đất giao thông nội bộ	22,44				
6.2	P	Bãi đỗ xe	0,84				

- Đất đường giao thông:

+ Vị trí: 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: 02 tuyến đường trục chính (MC1-1) có lộ giới 52m và (MC2-2) có lộ giới 37m, (MC5-5) có lộ giới 119m.

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: 22,44ha. Không bao gồm đất giao thông tỉnh (được bố trí tại các lô đất xây dựng nhà máy xí nghiệp công nghiệp), chiếm 11,54% tổng diện tích toàn khu công nghiệp.

1.3.2. Đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp:

- Chỉ giới xây dựng công trình: Xác định trong quy hoạch chi tiết của từng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp nhưng phải thỏa mãn yêu cầu sau: Đối với toàn bộ đường giao thông trong KCN chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 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 từ 1 - 5 tầng; xác định chiều cao cụ thể trong quy hoạch chi tiết 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 khu công trình hành chính - dịch vụ nhưng phải thỏa mãn yêu cầu sau: Đối với toàn bộ đường giao thông trong KCN chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, để trồng cây xanh, bãi đỗ xe, tạo cảnh quan xanh, sạch cho KCN.

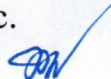
- Quy định chiều cao: Chiều cao từ 1 - 7 tầng; xác định chiều cao cụ thể trong quy hoạch chi tiết khu công trình hành chính - dịch vụ.

- 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 hòa 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: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.



- Chỉ giới xây dựng: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa 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 cụ thể kèm theo bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong bản đồ ký hiệu QH-06.

- Cao độ khống chế tim tuyến đường quy hoạch trong khu công nghiệp +2.95 m (hệ cao độ quốc gia).

- Quy hoạch cao độ nền khống chế tối thiểu cho các lô đất trong khu công nghiệp Thái Đô 1 tối thiểu là +3,0m (hệ cao độ quốc gia).

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 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: Gắn với các tuyến đường giao thông trục chính khu công nghiệp, lộ giới cụ thể:

+ Tuyến đường có mặt cắt 1-1: Quy mô mặt cắt có lộ giới rộng 52,0m; Trong đó gồm: Bề rộng lòng đường $4 \times 5,50 = 22,0\text{m}$; Hè đường rộng $2 \times 5,00 = 10,0\text{m}$; Kênh hở rộng 10,0m; Hành lang bảo vệ kênh rộng $2 \times 5,00 = 10,0\text{m}$.

+ Tuyến đường có mặt cắt 2-2: Quy mô mặt cắt có lộ giới rộng 37,0m; Trong đó gồm: Bề rộng lòng đường $2 \times 12,50 = 25,0\text{m}$; Hè đường rộng $2 \times 5,00 = 10,0\text{m}$; Dải phân cách rộng 2,0m.

+ Tuyến đường có mặt cắt 5-5: Quy mô mặt cắt có lộ giới rộng 119,0m; Trong đó gồm: Bề rộng lòng đường $2 \times 12,50 + 4 \times 5,50 = 47,0\text{m}$; Hè đường rộng $6 \times 5,00 = 30,0\text{m}$; Dải phân cách rộng 2,0m; Dải cây xanh rộng $2 \times 20,00 = 40,0\text{m}$.

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 07 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 hoạt động xây dựng, căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thái Đô 1 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 xã Đông Thái Ninh và các cơ quan liên quan công bố công khai quy định quản lý này kèm theo 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, UBND xã Đông Thái Ninh 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 phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thái Đô 1, xã Đông Thái Ninh và Quy định này được ban hành và lưu giữ ở các cơ quan 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 Đông Thái Ninh./.

