

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Số: **1343** /QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày **10** tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Phố Nối A**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021;

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

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

Căn cứ Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 06/06/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hào đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 1665/CP-CN ngày 04/12/2003 của Chính phủ về việc Dự án khu công nghiệp Phố Nối A, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 106/QĐ-UB ngày 15/01/2004 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc thành lập Khu công nghiệp Phố Nối A và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật cơ sở KCN Phố Nối A, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2007/QĐ-UB ngày 08/06/2005 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận thay đổi chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Phố Nối A của Công ty CP xây dựng và phát triển đô thị Hòa Phát;

Căn cứ Quyết định số 536/QĐ-BXD ngày 01/4/2004 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết KCN Phố Nối A;

Căn cứ Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 16/6/2008 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Phố Nối A;

Căn cứ Quyết định số 1945/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh tính chất Khu công nghiệp Phố Nối A;

Căn cứ Thông báo số 235/TB-UBND ngày 12/7/2023 thông báo Ý kiến của UBND tỉnh Hưng Yên về dự án Khu dân cư mới xã Lạc Hồng và điều chỉnh mở rộng ranh giới Khu công nghiệp Phố Nối A trên địa bàn huyện Văn Lâm và thị xã Mỹ Hào;

Căn cứ Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phố Nối A;

Căn cứ Công văn số 9774/BXD-QHKT ngày 12/9/2025 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 KCN Phố Nối A, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Công văn số 14771/BTC-ĐTNN ngày 22/9/2025 của Bộ Tài chính về việc góp ý Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 KCN Phố Nối A, tỉnh Hưng Yên;

Theo đề nghị của Công ty TNHH phát triển hạ tầng KCN Hòa Phát Hưng Yên tại Tờ trình số 804/2025/TTr-PTHT ngày 29/9/2025 và đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 61/BCTĐ-SXD ngày 06/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phố Nối A, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phố Nối A.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Phát triển hạ tầng KCN Hòa Phát Hưng Yên.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần AHH & Cộng sự.

4. Tính chất khu công nghiệp: Tuân thủ theo Quyết định số 1945/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh tính chất Khu công nghiệp Phố Nối A.

5. Lý do, nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

a. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh Quy hoạch Khu công nghiệp Phố Nối A để đảm bảo tính khả thi khi thực hiện dự án; đưa phần đất là khu dân cư hiện có tại xã Lạc Hồng và đất thuộc dự án Khu dân cư mới xã Lạc Hồng có tổng diện tích 6,185ha ra khỏi ranh giới quy hoạch Khu công nghiệp Phố Nối A, làm căn cứ để UBND xã Lạc Hồng (nay là UBND xã Như Quỳnh) triển khai thực hiện các bước tiếp theo; phục vụ ổn định dân cư và giữ gìn trật tự xã hội, đồng bộ về giao thông và kết cấu hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng nhu cầu kinh doanh của khu công nghiệp.

b. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

Nội dung điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi chức năng của khu công nghiệp đã được chấp thuận; Các chỉ tiêu quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành.

Nội dung không điều chỉnh tiếp tục được thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 KCN Phố Nối A, tỉnh Hưng Yên đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 16/6/2008.

6. Vị trí và phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phố Nối A thuộc địa bàn quản lý của các xã: Như Quỳnh, Lạc Đạo, Nguyễn Văn Linh và phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên (trước đây là các xã: Đình Dù, Lạc Hồng, Trưng Trắc, Minh Hải, huyện Văn Lâm; xã Giai Phạm, huyện Yên Mỹ và phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu công nghiệp Phố Nối A mở rộng;
- Phía Nam giáp: Quốc lộ 5;
- Phía Đông giáp: Khu công nghiệp Phố Nối mở rộng (giai đoạn 2) và đất canh tác xã Lạc Đạo, tỉnh Hưng Yên;
- Phía Tây giáp: Đất canh tác và khu dân cư xã Lạc Hồng (nay là xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên).

7. Quy mô đất đai:

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phố Nối A là 385,44 ha (*diện tích lập quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 16/6/2008 của UBND tỉnh là 391,623ha*).

- Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất KCN:

+ Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp, xí nghiệp, kho bãi: Hiệu chỉnh số liệu diện tích tại các lô đất CN01, CN03, CN05, CN07, CN08, CN09, CN12. Điều chỉnh diện tích lô đất CN-14 từ 17,0ha lên 17,69ha do điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật thành đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, kho bãi. Tổng diện tích đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, kho bãi điều chỉnh tăng 0,64ha;

+ Đất Trung tâm điều hành - dịch vụ kho vận: Điều chỉnh diện tích lô đất CC01 từ 0,52ha xuống 0,26ha; lô đất CC03 từ 1,90ha xuống 1,81ha để làm đất cây xanh; điều chỉnh diện tích lô đất CC04 từ 2,90ha thành 3,25ha do điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật thành đất điều hành - dịch vụ và đất cây xanh. Tổng diện tích đất Trung tâm điều hành - dịch vụ kho vận không thay đổi;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: Hiệu chỉnh số liệu diện tích tại lô đất DMKT có diện tích 1,7ha thành 1,84ha (ký hiệu lô đất sau điều chỉnh là HTKT01); Điều chỉnh tăng diện tích lô đất DMKT có diện tích 1,8ha thành 3,16ha (ký hiệu lô đất sau điều chỉnh là HTKT02) do điều chỉnh đất cây xanh thành đất hạ tầng kỹ thuật; điều chỉnh bỏ lô đất DMKT có diện tích 1,50ha để làm đất điều hành - dịch vụ và đất cây xanh. Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật không thay đổi;

+ Đất cây xanh, mặt nước: Điều chỉnh diện tích tại các lô đất có ký hiệu CX1; CX2; CX3; CX4; CX5; CX6; CX7; CX8; CX9 do việc điều chỉnh diện tích tại các lô đất nhà máy xí nghiệp; điều hành - dịch vụ; hạ tầng kỹ thuật và hiệu chỉnh số liệu diện tích tại các lô đất. Tổng diện tích đất cây xanh, mặt nước kênh mương giảm 4,44ha.

- Một số chỉ tiêu chính về sử dụng đất tại đồ án quy hoạch điều chỉnh so với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt như sau:

ST T	Nội dung	Theo Quyết định số 1153/QĐ- UBND ngày 16/6/2008		Đồ án điều chỉnh quy hoạch		Chênh lệch
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tăng (+) Giảm (-) (ha)
I	Đất xây dựng khu công nghiệp	290,02	74,1	283,84	73,6	-6,18
1	Đất xây dựng nhà máy	176,80	45,1	177,44	46,0	0,64
2	Đất trung tâm điều hành - dịch vụ kho vận	8,28	2,1	8,28	2,1	0,00
3	Đất công trình đầu mỗi kỹ thuật	5,00	1,3	5,00	1,3	0,00
4	Đất cây xanh, mặt nước kênh mương	51,21	13,1	46,77	12,2	-4,44
5	Đất giao thông	48,73	12,4	46,35	12,0	-2,38
II	Đất đã xây dựng nhà máy (được UBND tỉnh giao đất)	101,60	25,9	101,60	26,4	-
Tổng diện tích đất quy hoạch KCN Phố Nối A		391,62	100,0	385,44	100,0	-6,18

8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian quy hoạch điều chỉnh được nghiên cứu trên cơ sở hiện trạng đầu tư xây dựng KCN Phố Nối A, điều kiện hiện trạng xung quanh dự án. Đảm bảo kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp với các khu vực xung quanh.

Hiện trạng trong tổng thể quy hoạch toàn bộ KCN Phố Nối A đã có khu nhà điều hành, dịch vụ, kho vận và các doanh nghiệp thuê đất đã hoạt động ổn

định. Các nội dung điều chỉnh tổng thể về mặt không gian như sau:

- Đối với khu vực đất nhà máy sản xuất đã cho thuê và đi vào hoạt động ổn định tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 16/6/2008 của UBND tỉnh Hưng Yên. Điều chỉnh mật độ xây dựng và tăng cao các lô đất CN01A; CN01B; CN10A; CC03 và CC04 trên cơ sở phù hợp QCVN-01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Điều chỉnh quy mô các lô đất dịch vụ công cộng của KCN để kết hợp với hệ thống cây xanh, mặt nước tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực;

- Điều chỉnh quy mô, vị trí khu vực nhà máy xử lý nước thải và hệ thống cây xanh dọc trục trung tâm của KCN;

- Đường giao thông: Hệ thống giao thông bên trong KCN Phố Nối A đã có hệ thống đường nội bộ rộng rãi và hiện đại, đảm bảo thuận tiện cho việc vận chuyển hàng hóa và di chuyển của các phương tiện lớn. Nắn chỉnh tuyến đường khu vực giáp Khu dân cư xã Lạc Hồng đã đưa ra ngoài ranh giới khu công nghiệp;

Các nội dung khác tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 16/6/2008 của UBND tỉnh Hưng Yên.

Điều 2. Công ty TNHH Phát triển hạ tầng KCN Hòa Phát Hưng Yên chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu về quy mô đất đai, chỉ tiêu sử dụng đất tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch; Hoàn thiện hồ sơ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phố Nối A đảm bảo thống nhất với nội dung của Quyết định này, trình Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định, lưu trữ hồ sơ quy hoạch; phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch; tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu được phê duyệt kèm theo Quyết định này được sử dụng đồng thời với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 16/6/2008 của UBND tỉnh Hưng Yên.

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung và sự phù hợp với quy định, quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành như thể hiện tại Báo cáo thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật. Giao Sở Xây dựng theo quy định chức năng, nhiệm vụ, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phố Nối A được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND các xã: Như Quỳnh, Lạc Đạo, Nguyễn Văn Linh; Chủ tịch UBND phường Mỹ Hào ; Công ty TNHH phát triển hạ tầng KCN Hòa Phát Hưng Yên và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và địa phương có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1^{C.T.H.} 

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



Nguyễn Hùng Nam