

Số: **488**/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày **05** tháng **8** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt, tỉnh Hưng Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 35/2022/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 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 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 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 Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-UBND ngày 23/10/2019 của UBND tỉnh về phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt;

Căn cứ Quyết định số 937/QĐ-TTg ngày 08/8/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quyết định số 1621/QĐ-TTg ngày 29/11/2007 về một số cơ chế, chính sách thí điểm đầu tư Dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; Quyết định số 938/QĐ-TTg ngày 01/7/2009 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 1621/QĐ-TTg ngày 29/11/2007; Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 29/5/2015 về điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn đầu tư và bổ sung các cơ chế, chính sách hỗ trợ cần thiết đối với Dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo số 18/TB-UBND ngày 10/01/2024 của UBND tỉnh về việc tiếp nhận tài trợ kinh phí nghiên cứu, khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch (nếu có) và lập hồ sơ đề xuất dự án KCN Lý Thường Kiệt;

Căn cứ Thông báo số 214/TB-UBND ngày 25/6/2024 của UBND tỉnh về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tiếp nhận tài trợ kinh phí lập quy hoạch, triển khai công tác lập và trình duyệt đối với một số đồ án quy hoạch trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1849/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Lý Thường Kiệt tại huyện Yên Mỹ, huyện Khoái Châu, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Thông báo số 2178-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 Lý Thường Kiệt;

Căn cứ Công văn số 4760/BXD-QHKT ngày 09/6/2025 của Bộ Xây dựng và Công văn số 7793/BTC-ĐTNN ngày 04/6/2025 của Bộ Tài chính tham gia ý kiến về Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt;

Căn cứ Nghị quyết số 689/NQ-HĐND ngày 25/6/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt, tỉnh Hưng Yên;

Theo đề nghị của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 38/TTr-BQL ngày 27/6/2025 và đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 20/BCTĐ-SXD ngày 18/7/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt, 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 Lý Thường Kiệt.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh.

3. Mục tiêu đồ án và tính chất khu công nghiệp

a) Mục tiêu Đồ án:

- Khảo sát, đánh giá lại hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật khu vực; đề xuất giải pháp điều chỉnh quy hoạch phân khu khu công nghiệp Lý Thường Kiệt để khớp nối hoàn chỉnh với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực; Đề xuất điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất để hình thành khu công nghiệp hỗ trợ với đầy đủ các tiện ích, hướng tới một khu công nghiệp công nghệ cao và đạt tiêu chí của một khu công nghiệp kiểu mẫu;

- Làm căn cứ để mời gọi nhà đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; lập quy hoạch chi tiết xây dựng và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

b) 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: ngành dệt - may (chỉ gồm ngành nghề sản xuất chỉ may trong ngành dệt may, không bao gồm nhuộm); 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 khác theo quy định của pháp luật và của tỉnh theo tỷ lệ cho phép.

4. Phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch

Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt thuộc địa bàn quản lý của xã Việt Tiến, xã Yên Mỹ, và xã Xuân Trúc, tỉnh Hưng Yên (trước đây là xã Đồng Tiến, huyện Khoái Châu; xã Tân Minh, huyện Yên Mỹ; xã Xuân Trúc, Văn Du, huyện Ân Thi). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường tỉnh ĐT.382B.
- Phía Nam giáp: Khu công nghiệp số 03 và đất canh tác xã Xuân Trúc, (trước đây là xã Xuân Trúc, xã Văn Du, huyện Ân Thi).
- Phía Đông giáp: đất canh tác xã Xuân Trúc (trước đây là xã Văn Du, huyện Ân Thi).
- Phía Tây Bắc giáp: đường dẫn lên cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.
- Phía Tây Nam giáp: đường bộ nối 2 đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình.

5. Quy mô đất đai: Quy mô khu đất lập Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt có diện tích khoảng 296,11 ha.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt có sự thay đổi so với quy hoạch phân khu được duyệt, cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Quy hoạch được phê duyệt năm 2018		Quy hoạch điều chỉnh năm 2025	
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
1	Đất khu dịch vụ	3,02	1,03	7,75	2,62
1.1	Đất dịch vụ			5,85	1,98
1.2	Đất lưu trú			1,90	0,64
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	213,71	72,55	205,90	69,54
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,16	1,07	3,89	1,31
4	Đất cây xanh, mặt nước	47,53	16,14	42,02	14,19
4.1	Đất cây xanh			34,16	11,54
4.2	Đất mặt nước chuyên dụng			4,00	1,35
4.3	Đất mặt nước hoàn trả công trình thủy lợi			3,86	1,30
5	Đất trụ sở; cơ quan lực lượng Công an đảm bảo ANTT, PCCC và CHCN			2,50	0,84
6	Đất giao thông	27,14	9,21	34,05	11,50
6.1	Bãi đỗ xe			1,00	0,34
6.2	Đất đường giao thông			33,05	11,16
	Đất xây dựng Khu công nghiệp	294,56	100	296,11	100

Cơ cấu sử dụng đất theo giai đoạn đầu tư:

STT	Chức năng sử dụng đất	Tổng toàn khu quy hoạch		Giai đoạn 1	Giai đoạn 2
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Diện tích
		(ha)	(%)	(ha)	(ha)
1	Đất khu dịch vụ	7,75	2,62	7,75	-
1.1	Đất dịch vụ	5,85	1,98	5,85	
1.2	Đất lưu trú	1,90	0,64	1,90	
2	Đất xây dựng nhà máy, kho bãi	205,90	69,54	160,52	45,38
3	Đất hạ tầng kỹ	3,89	1,31	3,89	-

	thuật				
4	Đất cây xanh, mặt nước	42,02	14,19	31,70	10,32
4.1	Đất cây xanh	34,16	11,54	26,61	7,55
4.2	Đất mặt nước chuyên dụng	4,00	1,35	4,00	-
4.3	Đất mặt nước hoàn trả công trình thủy lợi	3,86	1,30	1,09	2,77
5	Đất trụ sở; cơ quan lực lượng Công an đảm bảo ANTT, PCCC và CHCN	2,50	0,84	2,50	-
6	Đất giao thông	34,05	11,50	28,64	5,41
6.1	Bãi đỗ xe	1,00	0,34	1,00	-
6.2	Đất đường giao thông	33,05	11,16	27,64	5,41
	Tổng	296,11	100,00	235,00	61,11

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

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi về giao thông đối ngoại. Các khu chức năng bên trong khu vực được hình thành trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông kết nối vuông góc, tiếp cận thuận tiện với hệ thống giao thông đối ngoại, tạo ra các khu chức năng có bán kính phục vụ tốt và đảm bảo nhu cầu sử dụng, thuận tiện trong việc xây dựng hạ tầng đồng bộ.

Khu dịch vụ được bố trí tại khu vực trung tâm của KCN, tạo điểm nhấn kiến trúc, biểu tượng trung tâm của KCN, thuận tiện cho việc điều hành, quản lý vận hành, dịch vụ cho toàn khu.

Khu cơ sở lưu trú được bố trí tại ô đất dịch vụ tại khu vực trung tâm, đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường, thuận tiện về giao thông, có hình thức kiến trúc hiện đại, đáp ứng nhu cầu lưu trú của cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp.

Toàn bộ các nhà máy, xí nghiệp đều được phân bố đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch, dọc theo các tuyến đường nội bộ. Không gian kiến trúc đa dạng theo chức năng sử dụng của từng nhà máy, xí nghiệp nhưng không tách rời với không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu công nghiệp.

Các khu hạ tầng kỹ thuật được bố trí đảm bảo thuận tiện kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Dọc theo ranh giới khu công nghiệp được bố trí dải cây xanh cách ly, đảm

bảo khoảng cách ly giữa khu công nghiệp và khu vực lân cận.

Các khu chức năng được trình bày tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (QH-04).

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Khu vực Quy hoạch được kết nối với các trục đường giao thông theo quy hoạch tỉnh Hưng Yên:

Tuyến đường bộ nối 02 đường cao tốc Hà Nội -Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình và đường bên (ĐT.382B) đường cao tốc Hà Nội -Hải Phòng được xác định là tuyến giao thông đối ngoại chính của KCN.

- Tuyến liên đường khu vực theo quy hoạch chung cắt ngang qua khu đất quy hoạch có lộ giới 70m, phân khu công nghiệp thành 2 khu: phía Đông và phía Tây.

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

+ Tuyến đường trục chính khu công nghiệp có mặt cắt ngang đường rộng 56,0m bao gồm: Lòng đường rộng $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; vỉa hè rộng $6,0 \times 2 = 12\text{m}$; mương thoát nước giữa rộng 15,0m, dải cây xanh cảnh quan hai bên mương thoát nước rộng $4,0 \times 2$ (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

+ Tuyến đường nằm song song với trục đường chính hướng Đông -Tây phía Nam dự án có mặt cắt ngang rộng 27,0m bao gồm: Lòng đường rộng $7,5 \times 2$; vỉa hè 2 bên rộng 6,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

+ Tuyến đường nằm song song với trục đường phía Tây Khu công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 24,0 bao gồm: Lòng đường rộng $7,5 \times 2$; vỉa hè một bên rộng 6,0m, một bên 3,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2'-2').

+ Tuyến đường phía Tây Khu công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 17,25m bao gồm: Lòng đường rộng 11,25m; vỉa hè 1 bên rộng 6,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3'-3').

+ Tuyến đường nội khu có mặt cắt ngang rộng 23,25m bao gồm: Lòng đường rộng 11,25m; vỉa hè 2 bên rộng 6,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

+ Các tuyến đường kết nối với khu dân cư hiện trạng có mặt cắt ngang 7m (mặt cắt 4-4).

8.2. San nền, thoát nước mưa:

- Phương án san nền: San nền cho KCN được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đồng mức thiết kế. Cao độ san nền từ +3,5m đến +3,65m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,1%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - san nền (QH-06B).

- Phương án thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa, sau đó thoát ra các tuyến kênh hiện có và mương hoàn trả trong khu công nghiệp.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa (QH-06A).

8.3. Cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước sản xuất, sinh hoạt của dự án khoảng $Q = 11.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Tổng nhu cầu dùng nước cho chữa cháy của dự án khoảng $Q = 2.376 \text{ m}^3$.

Nguồn cấp nước cho dự án lấy từ hệ thống cấp nước sạch của các nhà máy trong khu vực. Dài hạn xây dựng trạm cấp nước cho KCN Lý Thường Kiệt đảm bảo nhu cầu sử dụng.

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 cấp nước (QH-07).

8.4. Cấp điện:

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 70MW. Nguồn điện dự kiến lấy từ trạm biến áp 110/22kV KCN Lý Thường Kiệt với công suất $S=2 \times 63 \text{ MVA}$.

Lưới điện trung áp 22kV cấp cho các trạm biến áp của các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp trong khu công nghiệp là đường dây 22kV đi trên không.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-08).

8.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng $Q = 7.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải được thu gom về Trạm xử lý. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được thoát vào hệ thống kênh mương thủy lợi của khu vực.

- Rác thải công nghiệp cần thu gom: 63T/ngđ.

Các doanh nghiệp thứ cấp trong khu công nghiệp khi đi vào hoạt động sẽ bố trí hệ thống thu gom chất thải rắn trong khu vực của mình, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và tránh rò rỉ các chất độc hại. Các đơn vị nhà tư thứ cấp thoả thuận với đơn vị chức năng có thẩm quyền thu gom vận chuyển rác đến các khu xử lý CTR tập trung của thành phố theo quy định.

Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại và thu gom hàng ngày về điểm tập kết rác, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường (QH-10).

8.6. Hạ tầng viễn thông:

Nguồn đầu nối thông tin thuê bao được lấy từ trạm viễn thông gần khu vực.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc (QH-09).

Điều 2. Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu về quy mô đất đai, lao động, chỉ tiêu sử dụng đất tại Đồ án quy hoạch; Hoàn thiện hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt 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.

Quyết định này thay thế cho Quyết định số 2418/QĐ-UBND ngày 23/10/2019 của UBND tỉnh. Hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu được phê duyệt kèm theo Quyết định này thay thế cho toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt kèm theo Quyết định số 2418/QĐ-UBND ngày 23/10/2019 của UBND tỉnh.

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 Lý Thường Kiệt 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 xã Việt Tiến, xã Yên Mỹ, và xã Xuân Trúc 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^Đ.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hùng Nam