

Số: 799/NQ-HĐND

Hưng Yên, ngày 09 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng
tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
KHÓA XVII KỲ HỌP THỨ BA MƯƠI TƯ**

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

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 tháng 7 năm 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 489/QĐ-TTg ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 503/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Thổ Hoàng, tỉnh Hưng Yên;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Thực hiện Thông báo số 64-TB/TU ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng;

Xét Tờ trình số 84/TTr-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng; Báo cáo thẩm tra số 424/BC-KTNS ngày 07 tháng 12 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh, ý kiến thảo luận và kết quả biểu quyết của các vị đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại Kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Thổ Hoàng với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Thổ Hoàng.

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

3. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Thổ Hoàng thuộc địa bàn quản lý của các xã Vân Du, Xuân Trúc, Quảng Lãng và thị trấn Ân Thi thuộc huyện Ân Thi (nay là xã Xuân Trúc và xã Ân Thi, tỉnh Hưng Yên). Ranh giới khu đất lập quy hoạch Khu công nghiệp Thổ Hoàng được xác định theo Bản đồ ranh giới khu đất lập quy hoạch, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: đất canh tác xã Xuân Trúc, Vân Du cũ (nay là xã Xuân Trúc, tỉnh Hưng Yên);

- Phía Nam giáp Quốc lộ 38 mới;

- Phía Đông giáp đất canh tác (Quy hoạch Khu công nghiệp số 6);

- Phía Tây giáp đất canh tác và khu dân cư xã Quảng Lãng cũ (nay là xã Xuân Trúc, tỉnh Hưng Yên).

4. Quy mô đất đai

- Quy mô diện tích lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng khoảng 250,0 ha.

- Dự báo quy mô lao động: 80 lao động/ha đất công nghiệp, công cộng, dịch vụ,...

- Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng lô đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	149,06	5	59,62
2	Đất công cộng, dịch vụ Khu công nghiệp	15,06	10	6,03
2.1	<i>Đất công trình lưu trú, kết hợp dịch vụ</i>	<i>4,52</i>	<i>10</i>	<i>1,81</i>
2.2	<i>Đất công cộng, dịch vụ khu công nghiệp</i>	<i>10,54</i>	<i>10</i>	<i>4,22</i>
3	Đất cơ quan, trụ sở (lực lượng công an đảm bảo ANTT, PCCC và CNCH)	2,50	5	1,00
4	Đất cây xanh	34,91	-	14,00
5	Sông, suối, kênh mương hoàn trả	7,53	-	3,01
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,96	2	1,59
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe	36,98	-	14,75
7.1	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>0,97</i>	<i>3</i>	<i>0,39</i>
7.2	<i>Đất giao thông</i>	<i>36,01</i>	<i>-</i>	<i>14,36</i>
Tổng diện tích lập quy hoạch		250,00	-	100,00

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Hình thành tuyến QHM-02 (đường vành đai) và tuyến QHM-11 dựa trên định hướng phát triển Quy hoạch vùng huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên cũ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đây là 2 tuyến giao thông trọng điểm có tính chất kết nối Khu công nghiệp với các khu chức năng khác lân cận và hệ thống giao thông đối ngoại như Quốc lộ 38, đường ĐH.62, cao tốc...

Khu vực lập quy hoạch có thể đất trải dài theo hướng Bắc Nam, do đó để đảm bảo việc lưu thông, kết nối được thuận lợi, đề xuất hình thành trục giao thông chính Bắc Nam với quy mô mặt cắt ngang rộng 42,5m. Đây sẽ là trục cảnh quan, trục giao thông, trục dẫn hướng chính của khu vực.

Công chính tại Khu công nghiệp được bố trí tại khu vực nút giao giữa đường QHM-02 và Quốc lộ 38.

Cụm công trình công cộng, dịch vụ tại khu vực phía Nam giáp trục đường Quốc lộ 38 là cụm công trình điểm nhấn quan trọng, đóng vai trò là cửa ngõ của Khu công nghiệp, vì vậy kiến trúc thể hiện được tính hiện đại, xanh và xu hướng hội nhập, bao gồm các chức năng như trung tâm hành chính, điều hành, trung tâm triển lãm, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, và các chức năng phụ trợ khác...

Các khu nhà máy hướng ra các trục đường chính đảm bảo khoảng lùi theo quy định, được bố trí không gian cây xanh, lối vào tạo nên các điểm nhìn đẹp cho Khu công nghiệp.

Đường giao thông chạy xung quanh khu đất đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy thuận lợi cho các xe ra vào khu công nghiệp.

Các khu cây xanh tập trung tạo điểm nhấn cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho toàn khu công nghiệp. Hệ thống mặt nước được thiết kế nhằm đảm bảo nhu cầu tiêu, thoát nước cho toàn khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

Phát huy tối đa kết cấu hạ tầng giao thông hiện có, đảm bảo khai thác hiệu quả và phát triển bền vững. Xây dựng và hoàn thiện hệ thống giao thông đạt chất lượng cao, đảm bảo tính kết nối liên thông, thuận lợi với các khu vực bên ngoài.

a) Giao thông đối ngoại

- Đường mặt cắt 1-1 (đường QHM-11) có lộ giới rộng 60,0m. Thành phần mặt cắt ngang:

- + Bề rộng lòng đường: $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè: $(12,0\text{m} + 3,0\text{m}) \times 2 = 30,0\text{m}$
- + Bề rộng kênh thoát nước: 9,0m

- Đường mặt cắt A-A (đường ĐH.62) có lộ giới rộng 46,0m. Thành phần mặt cắt ngang:

- + Bề rộng lòng đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè: $2,5\text{m} \times 2 = 5,0\text{m}$
- + Hành lang an toàn đường bộ: $17,0 \times 2 = 34,0\text{m}$

- Đường mặt cắt B-B (Quốc lộ 38) có lộ giới rộng 34,0m. Thành phần mặt cắt ngang:

- + Bề rộng lòng đường: $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$
- + Bề rộng dải phân cách: 3,0m
- + Hành lang an toàn đường bộ: $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$

- Đường mặt cắt 4-4 (đường quy hoạch M-02) và 4A-4A có lộ giới rộng 26,0m. Thành phần mặt cắt ngang:

- + Bề rộng lòng đường: $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè: $4,75\text{m} \times 2 = 9,5\text{m}$
- + Bề rộng dải phân cách: 1,5m

b) Đường trục chính

- Đường mặt cắt 2-2 và 2A-2A có lộ giới rộng 42,5m. Thành phần mặt cắt ngang:

- + Bề rộng lòng đường: $11,25\text{m} \times 2 = 22,5\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè: $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$
- + Bề rộng dải phân cách: 5,0m

c) Đường chính khu vực:

- Đường mặt cắt 2-2 có lộ giới rộng 42,5m. Thành phần mặt cắt ngang:

- + Bề rộng lòng đường: $11,25\text{m} \times 2 = 22,50\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè: $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$
- + Bề rộng dải phân cách: 5,0m

- Đường mặt cắt 3-3 có lộ giới rộng 31,0m. Thành phần mặt cắt ngang:

- + Bề rộng lòng đường: $7,50\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$

+ Bề rộng vỉa hè: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$

+ Bề rộng dải phân cách: $6,0\text{m}$

d) Đường khu vực

- Đường mặt cắt 5-5 có lộ giới rộng $25,0\text{m}$. Thành phần mặt cắt ngang:

+ Bề rộng lòng đường: $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$

+ Bề rộng vỉa hè: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$

6.2. San nền, thoát nước mặt

a) San nền: cao độ tim đường là $+3.25\text{m}$. Độ dốc san nền $0,4\%$ đảm bảo thoát nước tự chảy.

b) Thoát nước mưa: hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa trong dự án được thoát theo hướng từ Đông sang Tây, các trục tiêu thoát nước chủ yếu là sông Quảng Lăng, kênh T8-3-1-1 nằm dọc QL38, kênh T8-3-1-1-3 nằm Phía Tây dự án, kênh tưới tiêu Nam Trúc Đình, kênh tiêu TH2 phía bắc thôn Bình Cầu và kênh thoát nước trong dự án dọc trục đường QHM11.

6.3. Cấp nước

Nhu cầu dùng nước sản xuất và sinh hoạt của khu vực khoảng $9.100\text{m}^3/\text{ngày}$, đêm. Lượng nước dùng cho chữa cháy khoảng $2.376\text{m}^3/2$ đám cháy.

Nguồn cấp nước dự kiến cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp D500 trên đường Quốc lộ 38. Mạng lưới cấp nước chữa cháy áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, sản xuất; áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m . Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa đảm bảo không lớn hơn 150m .

6.4. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a) Tổng lưu lượng nước thải của dự án khoảng $5.500 (\text{m}^3/\text{ngày}, \text{đêm})$.

Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Các loại nước thải công nghiệp của các phân xưởng nhà máy trong dự án, tùy theo yêu cầu công nghệ và tính chất nước thải phải được xử lý sơ bộ đến giới hạn tiêu chuẩn cho phép, trước khi xả ra hệ thống cống thu gom bên ngoài, nước thải tự chảy tới các trạm bơm nội bộ gần nhất và được bơm ra mạng lưới bên ngoài. Nước thải của các công trình công cộng, dịch vụ được thu gom bằng hệ thống thoát nước trong nhà và được xử lý sơ bộ rồi đưa về các trạm bơm nước thải nội bộ gần nhất sau đó sẽ được bơm ra mạng lưới bên ngoài. Nước thải khu nghỉ công nhân được thu gom bằng hệ thống thoát nước trong nhà và được xử lý sơ bộ rồi đưa về các trạm bơm nước thải nội bộ gần nhất và được bơm ra mạng lưới bên ngoài. Xây dựng trạm xử lý nước thải khu công nghiệp công suất là $6000 \text{m}^3/\text{ngày}, \text{đêm}$.

b) Khối lượng rác thải cần thu gom xử lý khoảng $75,0 \text{tấn}/\text{ngày}, \text{đêm}$.

Chất thải rắn được thu gom triệt để và có phân loại tại nguồn phát sinh chất thải rắn. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng loại nhỏ có thùng chứa riêng chất thải rắn hữu cơ và vô cơ đến điểm tập trung rác và đưa đi khu xử lý.

6.5. Cấp điện và chiếu sáng

Tổng công suất cấp điện cho dự án khoảng 72.530 KW.

a) Nguồn cấp cho các cơ sở sản xuất, kho tàng và các khu chức năng khác trong Khu công nghiệp từ Trạm biến áp 110kv Ân Thi (quy mô 2x63MVA) và Trạm biến áp 110kv Lý Thường Kiệt 4 (quy mô 2x63MVA).

Mạng lưới chiếu sáng của khu vực được bố trí như sau: đường có mặt cắt lòng đường lớn hơn 10,5m bố trí 2 tuyến chiếu sáng hai bên, mặt cắt lòng đường nhỏ hơn 10,5m bố trí một tuyến chiếu sáng một bên đường. Hình thức chiếu sáng dùng đèn đường bóng led công suất và chiều cao cột đèn sẽ được tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn sau của dự án.

- Thiết kế tuyến cáp ngầm giao cắt với đường ống xăng dầu đảm bảo khoảng cách không gian giữa tuyến cáp ngầm 22kv và đường ống xăng dầu $\geq 500\text{mm}$ theo quy định tại mục 5.7 TCVN 4090-1985.

6.6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

Tổng số nhu cầu thuê bao dự kiến là 19.574 thuê bao.

- Mạng ngoại vi: thiết kế hệ thống ống và hố ga để phục vụ cho công tác kéo cáp của các nhà cung cấp dịch vụ sau này. Thiết kế tuyến cáp thông tin liên lạc chôn ngầm giao cắt với đường ống xăng dầu đảm bảo khoảng cách không gian giữa tuyến cáp thông tin liên lạc chôn ngầm và đường ống xăng dầu $\geq 500\text{mm}$ theo quy định tại mục 5.7 TCVN 4090-1985. Hệ thống cáp quang sẽ được luồn trong ống và kết nối với nhà cung cấp dịch vụ viễn thông.

- Mạng di động: xây dựng mới từ 5 vị trí trạm thu phát sóng thông tin động mặt đất (BTS) với công nghệ 4G, 5G nhằm đảm bảo chất lượng thông tin liên lạc cho người dân, công nhân..

- Mạng Internet: sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức là mạng nội hạt và mạng không dây WIMAX chuẩn 802.16. Cụ thể là xây dựng các đường DSLAM từ trạm vệ tinh khu vực đến Khu công nghiệp, bảo cho các thuê bao được kết nối Internet băng thông rộng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Hội đồng nhân dân tỉnh giao

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; rà soát kỹ lưỡng, hoàn thiện các quy trình, thủ tục, hồ sơ đảm bảo theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch và các văn bản hướng dẫn liên quan; tiếp thu các ý kiến tham gia góp ý của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính; Thông báo số 64-TB/TU ngày 30/10/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy trước khi phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thổ Hoàng.

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

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên khóa XVII, Kỳ họp thứ 34 nhất trí thông qua ngày 09 tháng 12 năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ: Xây dựng, Tài chính;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND, UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các vị đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH&HĐND, UBND tỉnh;
- Đảng ủy, HĐND, UBND, UBMTTQVN xã, phường;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Công TTĐT đại biểu Nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Lưu: VT, CV^{VA}

CHỦ TỊCH

Trần Quốc Văn