



## b) Tính chất

Là cụm công nghiệp tập trung vừa và nhỏ tổng hợp các lĩnh vực sản xuất không gây ô nhiễm độc hại tới môi trường, bao gồm các nhóm ngành chính như sau: Chế biến nông sản và tiêu thủ công nghiệp khác.

**3. Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lữ.

## 4. Vị trí và phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thiện Phiến, huyện Tiên Lữ được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Thiện Phiến, huyện Tiên Lữ.

Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đất canh tác và khu dân cư hiện có.

Phía Nam giáp đường ĐT.376 và khu dân cư.

Phía Đông giáp đường ĐH.93.

Phía Tây giáp đất canh tác và khu dân cư hiện có.

## 5. Quy đất đai

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thiện Phiến, huyện Tiên Lữ có quy mô diện tích khoảng 748.169m<sup>2</sup>.

Cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	TCVN (%)
1	Đất xây dựng nhà máy	523.120	69,92	≥ 55
2	Đất khu điều hành, dịch vụ	43.311	5,79	≥1
3	Đất cây xanh , mặt nước	82.610	11,05	≥10
4	Đất công trình đầu mối, HTKT	14.119	1,89	≥1
5	Đất giao thông	85.008	11,35	≥8
<b>Tổng cộng</b>		<b>748.168</b>	<b>100</b>	

## 6. Quy hoạch không gian kiến trúc và phân khu chức năng

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng Cụm công nghiệp được thống nhất trên toàn bộ diện tích nghiên cứu quy hoạch và được tổ chức như sau:

- Các khu chức năng Cụm công nghiệp được hình thành trên cơ sở định hướng phát triển giao thông nội bộ Cụm công nghiệp, được thiết kế theo dạng ô cờ, kết nối với giao thông đối ngoại là các tuyến đường quy hoạch qua Dự án, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho Cụm công nghiệp.

- Khu trung tâm điều hành dịch vụ với các công trình theo kiến trúc hiện đại, được bố trí ở khu vực Đông Nam, tiếp giáp tuyến đường trục chính Cụm công nghiệp và đường ĐT.376, thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho Cụm công nghiệp.

- Các lô đất xây dựng nhà máy bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của Cụm công nghiệp. Các nhà máy, xí nghiệp được quản lý theo một tổng thể hài hoà về màu sắc và hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan cho Cụm công nghiệp, đồng thời tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo đúng quy hoạch.

- Khu xử lý kỹ thuật bố trí ở phía Đông Nam khu đất, tiếp giáp với hệ thống mương thủy lợi, thuận tiện cho việc cung cấp và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho Cụm công nghiệp.

Các phân khu chức năng khác như: khu cây xanh cách ly, khu xử lý kỹ thuật, trình bày trên bản vẽ, phù hợp với không gian kiến trúc và nguyên lý quy hoạch cụm công nghiệp, đảm bảo tính khả thi của Dự án.

### **7. Quy hoạch hệ thống giao thông**

Đường ĐT.376 là đường giao thông đối ngoại chính, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông được phê duyệt.

Các tuyến đường nội bộ trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo dạng ô cờ. Mặt cắt điển hình như sau:

- Tuyến đường trục chính hướng Bắc - Nam kết nối từ đường ĐT.376 vào Cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 27,0m gồm: Lòng đường rộng 17,0m; vỉa hè rộng  $5,0m \times 2 = 10,0m$  (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

- Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây kết nối từ đường ĐH.93 vào Cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 17,0m gồm: Lòng đường rộng 11,0m; vỉa hè rộng  $3,0m \times 2 = 6,0m$  (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

Mặt cắt ngang các tuyến đường khác thống nhất như tại bản đồ quy hoạch giao thông.

### **8. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt**

Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức. Cao độ san nền từ +3,50m đến +3,65m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,04% đảm bảo thoát nước tự nhiên.

Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống theo các trục đường chính, sau đó xả vào tuyến mương hiện trạng phía Nam Dự án.

### **9. Quy hoạch hệ thống cấp nước**

Tổng nhu cầu cấp nước cho cụm công nghiệp khoảng  $Q = 2.428 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ . Nguồn nước cấp nước cho khu vực lập quy hoạch dự kiến lấy từ nhà máy cấp nước khu vực 3.

Mạng đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng bố trí trên vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính, đảm bảo cung cấp nước đến từng điểm tiêu thụ nước.

## **10. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng**

Tổng nhu cầu cấp điện cho cụm công nghiệp khoảng 11.346 kVA.

Nguồn cấp điện dự kiến lấy từ đường dây trên không 35kV tại khu phía Tây Nam Dự án. Hệ thống điện chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp đặt tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dẫn đến các cột đèn bằng cáp ngầm.

## **11. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng  $Q = 2.127\text{m}^3/\text{ngđ}$ .

Nước thải sinh hoạt trong khu nhà điều hành được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại; nước thải công nghiệp được xử lý sơ bộ tại các nhà xưởng; sau đó được thu gom vào hệ thống thoát nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải công suất  $2.200\text{m}^3/\text{ngđ}$  tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp. Xây dựng hồ điều hòa trong khu hạ tầng kỹ thuật để lưu trữ lượng nước thải khi trạm xử lý gặp sự cố. Hệ thống xử lý nước thải có lắp thiết bị quan trắc nước thải.

Rác thải được thu gom thủ công, về điểm tập kết trong Cụm công nghiệp, từ đó vận chuyển đến nơi xử lý tập trung, đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường theo quy định.

**Điều 2.** Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng Quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công thương; Giám đốc Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Tiên Lữ; Chủ tịch UBND xã Thiện Phiến và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1.

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



**Bùi Thế Cử**