ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ TIÊN LỮ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 801 /QĐ-UBND	*Tiên Lữ, ngày 16 tháng 6 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Hải Triều

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TIÊN LỮ

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

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

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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2022 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hưng Yên: số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 về việc ban hành quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 30/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định ban hành kèm theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về phân cấp và phân công nhiệm vụ trong quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; quản lý chất lượng công trình xây dựng; quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hưng Yên: số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;số 30/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định ban hành kèm theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về phân cấp và phân công nhiệm vụ trong quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; quản lý chất lượng công trình xây dựng; quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng yên;

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

Căn cứ Quyết định số 2322/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 8/8/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Hải Triều, huyện Tiên Lữ đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số số 3421/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Đức Thắng, huyện Tiên Lữ đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 12/01/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên quyết định về việc thành lập Cụm Công nghiệp Hải Triều;

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Hải Triều số 2218/SXD-QHKT&PTĐT ngày 13/5/2026 của Sở xây dựng;

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Hải Triều số 2001/SCT-QLCN ngày 20/5/2026 của Sở công thương;

Căn cứ Văn bản gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Hải Triều số 2226/STC-TCDNKTTT&TN ngày 29/4/2026 của Sở tài chính;

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Hải Triều số 2985/SNNMT-QHKH ngày 11/5/2026 của Sở nông nghiệp và môi trường;

Công văn số 4147/CAT-PH10 ngày 03/6/2026 của Công an tỉnh Hưng Yên về việc bố trí đất trụ sở làm việc của lực lượng Công an đảm bảo ANTT, PCCC, CNCH tại Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Hải Triều;

Căn cứ các phiếu, biên bản lấy ý kiến của cộng đồng dân cư khu dân cư có liên quan tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Cụm Công nghiệp Hải Triều;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 183/TTr-KT ngày 15/6/2026 và Báo cáo thẩm định số 39/BC-KT ngày 15/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Hải Triều với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Hải Triều.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Geleximco Phố Hiến.

3. Địa điểm lập quy hoạch: xã Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Khu vực lập quy hoạch có chức năng chính phục vụ các ngành nghề hoạt động chủ yếu là Nghiên cứu và sản xuất chíp; vật liệu bán dẫn; sản xuất, lắp ráp linh kiện điện tử và công nghiệp hỗ trợ ngành ô tô.

- Phù hợp với hiện trạng, các điều kiện địa hình, điều kiện địa chất, thủy văn và khả năng khai thác quỹ đất.

- Xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, mặt bằng đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và môi trường theo quy định.

- Xác định về quy mô và loại hình tổ chức sản xuất nhằm tạo thêm việc làm mới cho lao động địa phương, thay đổi và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân. Góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông thôn và tăng trưởng sản xuất CN-TTCN ở xã Tiên Lữ nói riêng và tỉnh Hưng Yên nói chung.

- Làm căn cứ pháp lý đầu tư xây dựng và làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý đất đai trong khu vực

5. Vị trí và phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính xã Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên với diện tích khoảng 71,46ha. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp Đất canh tác;
- Phía Tây: Hành lang đường ĐT.376, đất canh tác và khu dân cư;
- Phía Nam giáp: Đất canh tác;
- Phía Bắc giáp: Hành lang đường ĐH.92 và đất canh tác.

6. Quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất:

6.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 71,46 ha, trong đó:
  + Diện tích đất xây dựng công trình: 426.825,65 m^2.
  + Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật: 7.279,99 m^2.
  + Diện tích đất trụ sở làm việc của lực lượng Công an: 20.013,89 m^2.
  + Diện tích đất cây xanh: 71.688,87 m^2.
  + Diện tích giao thông: 114.714,94 m^2.
  + Diện tích đất thủy lợi hoàn trả + Hành lang bảo vệ: 32.825,99 m^2.
  + Diện tích đất hành lang điện 110 kV: 11.670,52 m^2.
  + Diện tích đất hành lang giao thông: 29.580,15 m^2.

6.2. Chỉ tiêu đất xây dựng công trình:

- Tổng diện tích đất xây dựng: 426.825,65 m^2.
- Về mật độ xây dựng: 70%
- Về số tầng: Tối đa 5 tầng cho đất xây dựng nhà máy, kho tàng. Tối đa 7 tầng cho đất xây dựng nhà điều hành – dịch vụ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

7.1. Quy hoạch san nền: Giải pháp san nền được thực hiện theo quy hoạch kiến trúc, đảm bảo thoát nước nhanh nhất. Cao độ san nền trung bình ≥ +3.55m.

7.2. Giao thông: Các tuyến giao thông nội bộ phân chia dự án thành các phân lô theo chức năng sử dụng. Tổng chiều dài các tuyến đường giao thông nội bộ

trong ranh giới quy hoạch khoảng L= 5.156 m, được phân chia ra làm các dạng mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1-1: mặt cắt ngang rộng 35,0m, trong đó:
  + Chiều rộng mặt đường Bm=23,0m.
  + Vỉa hè 2 bên: 2x5,0m=10,0m.
- Mặt cắt 2-2: mặt cắt ngang rộng 19,5-22,0m, trong đó:
  + Chiều rộng mặt đường Bm=15,0m.
  + Vỉa hè 1 bên từ 1m đến 3,5m, 1 bên 3,5m: 2x3,5m=7,0m.
- Mặt cắt 3-3: mặt cắt ngang rộng 15,0-17,5m, trong đó:
  + Chiều rộng mặt đường Bm=10,5m.
  + Dải cây xanh bên phải 5,0m.
  + Vỉa hè 1 bên từ 1m đến 3,5m, 1 bên 3,5m: 2x3,5m=7,0m.
- Mặt cắt 4-4: mặt cắt ngang rộng 12,0m, trong đó:
  + Chiều rộng mặt đường Bm=7,5m.
  + Vỉa hè 1 bên từ 1m đến 3,5m, 1 bên 3,5m: 2x3,5m=7,0m.

7.3. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của cả dự án dự kiến là Q = 2.100 (m3/ngđ).

- Nguồn cấp nước cho dự án được quy hoạch lấy từ Công ty TNHH cấp nước Hải Hưng, điểm chờ đấu nối nằm trên đường tránh QL38.

- Các tuyến ống dẫn cứu hỏa thiết kế mạng vòng. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống). Tại các góc chuyển và vị trí van, tê, cút có bố trí gối đỡ BTCT. Tại các vị trí ống qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ ống.

- Mạng phân phối là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước. Trên mạng phân phối này chủ yếu là mạng cụt, tại những điểm đấu nối với đường ống thuộc mạng vận chuyển đều có van khóa để đảm bảo cho việc cấp nước cho các đối tượng sử dụng được liên tục.

7.4. Thoát nước mưa:

- Độ dốc các tuyến lấy theo độ dốc tối thiểu i=1/D (D là đường kính của đường ống), độ chảy đầy thành ống được tính toán cụ thể trong các bước thiết kế kỹ thuật tiếp theo, cụ thể:

+ Đối với các tuyến đường chính trong khu quy hoạch bố trí cống, kích thước từ D800 đến D1500. Bố trí các hố ga thăm trên tuyến với khoảng cách trung bình 30m một hố.

+ Toàn bộ khu vực được chia thành 4 lưu vực thoát về kênh T1-22 ở phía Tây Nam dự án.

7.5. Hệ thống cấp điện:

Dự kiến tổng công suất tính toán cấp cho cụm công nghiệp là Ptt = 18.724,52kW.

Nguồn cấp tới các phụ tải trong Cụm công nghiệp từ các đường dây trung áp hiện có và xây dựng mới sau TBA 110kV TP Hưng Yên 2 (quy mô 2x63MVA), TBA 110kV Tiên Lữ (quy mô 2x63MVA) và các TBA 110kV trong khu vực, điểm đấu nối cấp điện vào dự án từ đường tỉnh ĐT.376.

Hệ thống lưới điện trung áp cấp điện cho cụm công nghiệp có kết cấu dạng đường điện trên không 22kV.

Dự án xây dựng mới 02 trạm biến áp công suất 2.500kVAx3-22/0,4kV và 1 trạm công suất 1.000kVA với đường điện 0,4kV (cáp ngầm) đi dọc đường quy hoạch để cấp điện cho khu Nhà Điều hành - Dịch vụ; 01 trạm biến áp công suất 180kVA-22/0,4kV cấp điện cho khu Hạ tầng kỹ thuật.

7.6. Điện chiếu sáng:

- Tất cả các tuyến đường trong cụm công nghiệp đều được thiết kế điện chiếu sáng.

- Nguồn cấp điện cho chiếu sáng được lấy từ cột điện xây dựng mới thông qua các tủ điều khiển chiếu sáng.

- Sử dụng loại đèn có phân bố ánh sáng bán rộng (I_{max} nằm trong khoảng từ 0-65^0). Đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn LED có tuổi thọ cao và để tiết kiệm điện năng.

Cột đèn chiếu sáng: Sử dụng cột đèn dạng cột thép tròn côn cao 8m, cần đèn cao 2m có độ vươn 1,5m, độ cao lắp đặt đèn là 10m.

Cáp ngầm chiếu sáng được lồng trong ống nhựa xoắn HDPE, được chôn dưới đất ở độ sâu 1m so với mặt đường, 0,7m so với vỉa hè.

Đặt tủ điều khiển chiếu sáng tự động TĐ-01, đóng ngắt chế độ 1:3 ở đầu mạng lưới điện chiếu sáng. Hệ thống điều khiển chế độ đèn hoạt động được cả bằng tay. Chế độ tự động được hoạt động theo 2 chế độ ngày và đêm.

7.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải: Hệ thống thu gom nước thải được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải khu vực quy hoạch được thu gom bằng cống D300, D400 đặt ngầm dưới vỉa hè dẫn về Khu xử lý kỹ thuật vệ sinh môi trường, đạt chuẩn QCĐP 02:2019/HY mới được xả ra tuyến mương T1-22 phía Tây của dự án.

- Độ dốc của cống thoát nước được thiết kế sao cho vận tốc nước thải đủ lớn để đảm bảo khả năng tự làm sạch của cống và không nhỏ hơn 1/D (D: đường kính của cống thoát nước).

b. Vệ sinh môi trường: Đặt các thùng rác nhỏ tại những vị trí có nhiều rác, khoảng cách giữa các thùng trung bình là 50m/thùng sau đó rác được thu gom bằng xe chở rác tại theo giờ cố định vận chuyển rác đến bãi tập kết rác.

c. Chất thải rắn: chất thải rắn sẽ được phân loại tại nguồn thải và thu gom theo tiêu chuẩn 3R. Chất thải rắn vô cơ sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế, chất thải rắn hữu cơ sẽ được thu gom riêng đưa về khu xử lý tập trung.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Thực hiện công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hải Triều theo quy định;

- Căn cứ vào Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hải Triều, chủ đầu tư phối hợp cùng đơn vị tư vấn lập các bước dự án đầu tư xây dựng trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế; Giám đốc Công ty Cổ phần Geleximco Phố Hiến và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

(Ban hành kèm theo tập bản vẽ quy hoạch)

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Bùi Trung Kiên