

Số: 3078/QĐ-UBND

Phạm Ngũ Lão, ngày 24 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Nhà máy sản xuất IQ Food**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHẠM NGŨ LÃO

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

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 16/11/2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 các Nghị định của Chính phủ: Số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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 30/6/2025 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 ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ 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; quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 113/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 về việc Quyết định chủ trương đầu tư; số 55/QĐ-UBND Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ 1, ngày 11/5/2022); Quyết định số 136/QĐ-UBND Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 2, ngày 27/6/2025); số 1399/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 quyết định phê duyệt nhiệm vụ lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất IQ Food;

Căn cứ Thông báo số 198/TB-SXD ngày 09/6/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận mặt bằng quy hoạch tổng thể điều chỉnh dự án đầu tư;

Căn cứ Công văn số 1823/SXD-QHKT&PTĐT ngày 22/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất IQ Food;

Căn cứ Hướng dẫn số 17/HD-SXD ngày 17/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên hướng dẫn một số nội dung liên quan công tác quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế xã tại Báo cáo kết quả thẩm định số 01/BCTĐ-KT ngày 06/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất IQ Food, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất IQ Food.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Akido Việt Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Thành Hưng.

4. Mục tiêu đồ án

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ân Thi (cũ) và mục tiêu dự án đã được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Xác định cụ thể các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và những yêu cầu cụ thể đáp ứng hoạt động sản xuất tại dự án; Quy hoạch Nhà máy sản xuất IQ Food với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng;

- Làm cơ sở triển khai hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

5. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Ranh giới khu đất lập quy hoạch cụ thể như sau:

+ Phía Đông Bắc: Giáp đất công ty Cổ phần sản xuất và thương mại bao bì Đức Mạnh;

+ Phía Đông Nam: Giáp đường dẫn lên cao tốc Hà Nội - Hải Phòng;

+ Phía Tây Bắc: Giáp đất canh tác;

+ Phía Tây Nam: Giáp đường giao thông nội đồng.

6. Quy mô quy hoạch xây dựng đất

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 10.840,0m²; diện tích đất lập quy hoạch 10.656,76m².

- Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)
I	Đất xây dựng công trình	-	6.956,25	65,28	-
1.1	Nhà xưởng sản xuất	NX	5.900,00	55,36	5
1.2	Nhà điều hành	ĐH	900,00	8,45	5
1.3	Nhà lò hơi	NLH	72,00	0,68	1
1.4	Nhà chứa rác	NCR	72,00	0,68	1
1.5	Nhà bảo vệ	BV	12,25	0,11	1
II	Đất xây dựng Hạ tầng kỹ thuật	-	192,00	1,80	-
2.1	Trạm bơm	HT-01	48,00	0,44	1
2.2	Trạm điện	HT-02	72,00	0,68	1
2.3	Khu xử lý KTVSMT	HT-03	72,00	0,68	1
III	Đất Cây xanh	CX	2.142,97	20,11	-
IV	Đất Giao thông, bãi đỗ xe ngoài trời	-	1.365,54	12,81	-
A= (I+II+III+IV)	Diện tích đất thực hiện lập quy hoạch	-	10.656,76	100,00	-
B	Diện tích đất hành lang mương	-	183,24	-	-
C= (A+B)	Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch	-	10.840,00	-	-

7. 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 của dự án được thống nhất trên toàn bộ diện tích nghiên cứu quy hoạch và được tổ chức như sau:

- Các khu chức năng của dự án được hình thành trên cơ sở định hướng phát triển giao thông nội bộ kết nối với giao thông đối ngoại là đường ĐT.382B tại Km25+020 (trái tuyến) đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho dự án.
- Các hạng mục công trình được bố trí tiếp cận tốt nhất về giao thông đối ngoại, đảm bảo nhu cầu kinh doanh thương mại của dự án.
- Hệ thống cây xanh, sân đường được quy hoạch hài hòa trong tổng thể dự án, hệ thống giao thông nội bộ thuận tiện cho các hoạt động của nhà máy.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch san nền: Cao độ san nền trung bình từ +3,75 đến +3,85m;

Cao độ khống chế san nền bằng cao độ mép đường nội bộ trong khu nhà máy hướng dốc từ giữa khu quy hoạch sang hai bên; Độ dốc san nền $i=0,5\%$. Độ cao san nền đảm bảo thoát nước trong khu vực lập quy hoạch, phù hợp với độ cao lập quy hoạch của khu vực dự án và khu vực xung quanh.

8.2. Quy hoạch giao thông: Tổng chiều dài đường giao thông nội bộ khoảng $L = 311,8\text{m}$. Có 4 dạng mặt cắt ngang đường điển hình chính:

- Mặt cắt 1-1: Chiều rộng mặt đường $B = 8,0\text{m}$.
- Mặt cắt 2-2: Chiều rộng mặt đường $B = 5,5\text{m}$; dải cây xanh từ $3,0\text{m}$ - $6,0\text{m}$.
- Mặt cắt 3-3: Chiều rộng mặt đường $B = 3,5\text{m}$; dải cây xanh từ $1,1\text{m}$ - $1,5\text{m}$.
- Mặt cắt 4-4: Chiều rộng mặt đường $B = 3,5\text{m}$.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước trong dự án khoảng $Q = 150,0 \text{ (m}^3/\text{ng.đ)}$;
- Nguồn cấp nước cho dự án được đầu nối từ hệ thống nước sạch hiện có trên trục đường gom phía trước dự án.

- Nguồn cấp nước cho dự án được đầu nối từ đường ống cung cấp của Công ty TNHH nước sạch Ngọc Tuấn - Nagaoka theo Văn bản số 132/CV-NSNT ngày 01/10/2025 của Công ty TNHH nước sạch Ngọc Tuấn - Nagaoka về việc cung cấp nước sạch cho dự án đầu tư xây dựng trên trục đường gom phía trước dự án.

- Đường ống cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy lấy từ đường ống DN110 dự kiến. Đường ống chữa cháy được dự trữ trong bể PCCC qua trạm bơm tới công trình. 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 $0,7\text{m}$ (tính đến đỉnh ống). Tại các góc chuyển và vị trí van, tê, cút có bố trí gô 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 cút, tại những điểm đầu 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.

8.4. Quy hoạch thoát nước mưa, nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước mưa: Toàn bộ khu vực lập quy hoạch thoát về kênh tưới kết hợp tiêu N25-5 Trạm bơm Tiên Kiêu 2, tọa độ điểm xả XM1 X: 2306681.38, Y: 564254.45 nằm ở phía Tây Nam của dự án. Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng không kết nối với hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống được vạch theo hướng đi là ngắn nhất để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng. Đối với các tuyến đường chính trong khu quy hoạch bố trí cống thoát nước kích thước D800 và các tuyến rãnh, độ dốc các tuyến lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/d$.

b) Thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải khu dự án được tính toán khoảng $20,0 \text{ (m}^3/\text{ng.đ)}$. Nước thải khu vực quy hoạch được thu gom bằng cống PVC D300 sau đó đầu nối đưa về khu xử lý nước thải. Nước thải sau khi được xử lý đạt chuẩn sẽ xả ra hệ thống kênh tưới kết hợp tiêu N25-5 Trạm bơm Tiên Kiêu 2, tọa độ điểm xả XM1 X: 2306681.38, Y: 564254.45 nằm ở phía Tây Nam 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).

Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước thải sinh hoạt và thoát nước mưa.

c) Vệ sinh môi trường: Giải quyết rác thải vệ sinh môi trường phương án 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 theo giờ cố định vận chuyển rác đến bãi tập kết rác.

8.5. Quy hoạch Cấp điện và Chiếu sáng

a) Quy hoạch cấp điện: Tổng công suất tính toán khoảng 242,90KVA. Dự kiến lắp đặt Trạm biến áp công suất 1.800KVA. Nguồn cấp điện được đấu nối từ đường dây 35kV hiện trạng phía Tây Bắc dự án.

b) Quy hoạch hệ thống chiếu sáng: Tất cả các tuyến đường trong khu vực đều được thiết kế điện chiếu sáng. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng được lấy thông qua tủ điều khiển chiếu sáng; đèn chiếu sáng được lắp trực tiếp vào tường nhà xưởng. Sử dụng loại đèn có phân bố ánh sáng bán rộng (Imax nằm trong khoảng từ 0-650). 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.

8.6. Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống cáp thông tin liên lạc được quy hoạch tập trung vào việc xây dựng hệ thống hố ga và đặt ống luồn cáp thông tin. Việc triển khai xây dựng tủ điện tổng và tủ đầu nối sẽ được ngành viễn thông đầu tư trong giai đoạn sau.

Điều 2. Công ty cổ phần Akido Việt Nam (Chủ đầu tư) và Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Thành Hưng (đơn vị tư vấn) phối hợp với các phòng, ngành, đơn vị có liên quan tổ chức công bố quy hoạch; quản lý quy hoạch; xác định chỉ giới xây dựng; tổ chức quản lý, thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng nội dung đồ án quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã; Công ty cổ phần Akido Việt Nam (Chủ đầu tư); Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Thành Hưng (đơn vị tư vấn) và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành .

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

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



Ký tên: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHẠM
NGŨ LÃO
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
HUNG YÊN


Hoàng Văn Thuấn