

Số: **84** /QĐ-UBND

Xã Phạm Ngũ Lão, ngày **22** tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất
bao bì Huy Phong**

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động 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 97/QĐ-UBND ngày 31/7/2015 Quyết định chủ

trương đầu tư; số 138/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư; số 1503/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 phê duyệt nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhà máy sản xuất bao bì Huy Phong;

Căn cứ Công văn số 251/SXD-QHKT&PTĐT ngày 16/01/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản xuất bao bì Huy Phong của Công ty TNHH Huy Phong Hưng Yên;

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 22/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản xuất bao bì Huy Phong, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản xuất bao bì Huy Phong.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Huy Phong Hưng Yên.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH đầu tư xây dựng Nhật Minh D&P.

4. Mục tiêu đồ án

- 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 dự án Nhà máy sản xuất bao bì Huy Phong 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 Tây Bắc giáp: Hành lang Quốc lộ 38;
- + Phía Tây Nam giáp đất canh tác (quy hoạch đất công nghiệp);
- + Phía Đông Bắc giáp: Dự án của Công ty CP SX nội thất Văn Phú;
- + Phía Đông Nam giáp đất canh tác (quy hoạch đất công nghiệp).

6. Quy mô quy hoạch xây dựng đất

- Diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 22.800,5m².
- Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
TT	CHỨC NĂNG LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA
I	Đất xây dựng công trình		13.729,70	60,22	-
1	Nhà điều hành	ĐH	504,00	2,21	3
2	Công trình Công nghiệp	NX	12.974,70	56,91	1
3	Công trình phụ trợ	BV, TB, LX, TBA	191,00	0,84	1
4	Công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	60,00	0,26	1
II	Đất Giao thông, cây xanh		9.070,80	39,78	-
1	Đất cây xanh	CX	4.684	20,54	-
2	Đất giao thông		4.386,80	19,24	-
TỔNG CỘNG:			22.800,50	100	-

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 QL.38 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 thiết kế căn cứ theo cos tim đường QL.38; cao độ san nền trung bình +3.20m; độ dốc san nền trung bình $i = 0,5\%$. 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. Tổng khối lượng san nền dự án tính cả phần bù vét hữu cơ khoảng 35279,2m³.

8.2. Quy hoạch giao thông:

- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa khu vực với bên ngoài; giữa các khu chức năng, đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật; đảm bảo an toàn cho người và phương tiện trong quá trình sử dụng. Đầu nối thuận tiện với mạng giao thông bên ngoài. Khai thác triệt để hệ thống giao thông đối ngoại.

- Bố trí hợp lý mạng lưới giao thông làm cơ sở để bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực. Phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông an toàn, thông suốt, phù hợp với địa hình và đặc thù riêng của khu quy hoạch để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

- Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội và đối ngoại nhằm đảm bảo tốt sự liên hệ giữa khu quy hoạch với các vùng phụ cận và các đô thị bên ngoài.

- Các tuyến đường nội bộ có 5 dạng mặt cắt ngang đường điển hình chính:

+ Mặt cắt 1-1: Chiều rộng mặt đường $B = 6,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 2-2: Chiều rộng mặt đường $B = 4,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 3-3: Chiều rộng mặt đường $B = 5,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 4-4: Chiều rộng mặt đường $B = 3,5\text{m}$;

+ Mặt cắt 5-5: Chiều rộng mặt đường $B = 9,0\text{m}$.

- Tổng diện tích đất giao thông khoảng $4386,8\text{m}^2$.

8.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước sinh hoạt cho dự án được đầu nối với hệ thống cấp nước sạch khu vực. Đường ống cấp nước được quy hoạch là đường ống cấp nước riêng hoàn toàn giữa cấp nước sinh hoạt và chữa cháy chạy theo các trục đường. Nguồn nước cấp cho hệ thống cứu hỏa được lấy từ bể nước ngầm.

- Các tuyến ống cấp nước cứu hỏa chính được 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 trị trí van, tê, cút có bố trí gổ đỡ BTCT hoặc đi trong nhà xưởng cố định vào nhà xưởng bằng các giá đỡ ống. Khối lượng chiều dài ống cấp nước DHPE D50 khoảng 119m , chiều dài ống cấp nước DHPE D150 khoảng 454m .

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

a) Thoát nước mưa:

- 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 rãnh thoát nước kích thước B400 sau đó thoát ra hệ thống kênh thoát nước chung của khu vực dọc QL.38; độ dốc các tuyến lấy theo độ dốc tối thiểu $i=1/d$. Điểm đầu nối xả nước mặt, nước mặt của dự án được đầu nối vào kênh tưới chính Trạm bơm Sa Lung, vị trí điểm xả tại tọa độ X:2310019.25, Y:565777.20. Chiều dài rãnh thoát nước B400 khoảng 742m .

b) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải khu dự án được tính toán khoảng $13,5$ ($\text{m}^3/\text{ng.đ}$); Dự kiến chọn công suất trạm xử lý $Q=15$ ($\text{m}^3/\text{ng.đ}$). Hệ thống cống thoát nước thải đi ngầm dưới vỉa hè, thu nước thải từ các khu vệ sinh bằng cống D200 về trạm xử lý nước thải. Nước thải qua xử lý đạt tiêu chuẩn được thoát ra hệ thống kênh thoát nước của khu vực, vị trí điểm xả tại tọa độ X: 2310092.67, Y: 565813.54 kênh tưới chính Trạm bơm Sa Lung.

- 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. Chiều dài cống thoát nước D200 khoảng 77m .

c) Vệ sinh môi trường:

- Khu lưu giữ chất thải được phân chia thành nhiều khu vực lưu giữ khác nhau. Các khu vực này được thiết kế với khoảng cách phù hợp theo quy định lưu giữ chất thải nguy hại, hạn chế khả năng tương tác giữa các loại chất thải và xảy ra sự cố cháy nổ. Mỗi khu vực lưu giữ được trang bị các biển cảnh báo và thiết bị PCCC, dụng cụ bảo hộ lao động, các vật liệu ứng phó khắc phục nếu có sự cố xảy ra. Đối với việc vận chuyển chất thải nguy hại, Chủ đầu tư tổ chức ký hợp đồng với đơn vị có chức năng chuyên thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại theo quy định.

- Giải quyết rác thải sinh hoạt theo 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 1.500KVA. Dự kiến lắp đặt Trạm biến áp công suất 1.500KVA. Nguồn cấp điện được đấu nối từ đường dây 35kV lộ 375 cấp điện vào khu vực.

- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4kV từ TBA đến cấp điện cho từng khu vực nhà xưởng, nhà điều hành, khu hạ tầng kỹ thuật. Cáp điện sử dụng loại cáp đồng ngầm 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện cáp được tính toán lựa chọn theo điều kiện dòng điện nung nóng cho phép, sau đó kiểm tra lại theo điều kiện tổn thất điện áp. Khối lượng điện dự kiến: Trạm biến áp 1.500KVA: 01 trạm; Tủ điện hạ thế: 09 cái; Cáp ngầm trung thế: 253m; Đường cáp điện 0,4KV: 590m.

b) Quy hoạch hệ thống chiếu sáng:

- Chiếu sáng toàn bộ các tuyến đường nội bộ thuộc nhà máy. Hệ thống điện chiếu sáng được xây dựng nhằm hỗ trợ các phương tiện giao thông di chuyển trong nhà máy, nâng cao an ninh và nâng cao mỹ quan nhà máy khi trời tối.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn LED để đảm bảo tuổi thọ cao, vận hành lâu dài và tiết kiệm điện năng. Công suất đèn và chiều cao lắp đèn được tính toán phù hợp theo từng tuyến đường được chiếu sáng.

- Cột, cần đèn: Chế tạo bằng thép mạ kẽm. Các cột đèn được tiếp đất an toàn, trị số điện trở nối đất đảm bảo theo quy định.

- Cáp chiếu sáng: Sử dụng cáp 0,6/1kV luồn trong ống bảo vệ, đi ngầm dọc theo các tuyến đường. Tiết diện cáp được tính toán lựa chọn theo điều kiện dòng điện nung nóng cho phép, sau đó kiểm tra lại theo điều kiện tổn thất điện áp.

- Trường hợp cần tiết kiệm năng lượng điện có thể sử dụng đèn năng lượng mặt trời, tuy nhiên cần đảm bảo quang năng đáp ứng nhu cầu sử dụng.

- Khối lượng chiếu sáng dự kiến: Đèn cao áp: 24 bộ; Cáp điện chiếu sáng: 742m; Tủ điều khiển chiếu sáng: 01 tủ.

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 TNHH Huy Phong Hưng Yên (Chủ đầu tư) và Công ty TNHH đầu tư xây dựng Nhật Minh D&P (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 TNHH Huy Phong Hưng Yên (Chủ đầu tư); Công ty TNHH đầu tư xây dựng Nhật Minh D&P (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



Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHẠM
NGŨ LÃO
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
HƯNG YÊN

Hoàng Văn Thuấn