ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ ĐẠI ĐỒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1729/UBND-KT V/v xin ý kiến quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu cảng cạn VSICO Văn Lâm	*Đại Đồng, ngày 14 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi: - Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên;
- Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên;
- Sở Công thương tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026;

Căn cứ 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, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 05/01/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu cảng cạn VSICO Văn Lâm;

Căn cứ Quyết định số 448/QĐ-UBND ngày 17/8/2026 UBND xã Đại Đồng về về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu cảng cạn VSICO Văn Lâm;

Căn cứ Tờ trình số 03/2026/TTr-VTRANS ngày 06/10/2026 của Công ty TNHH Kho vận VTRANS về việc hỗ trợ lấy ý kiến Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu cảng cạn VSICO Văn Lâm tại xã Đại Đồng tỉnh Hưng Yên.

Để có cơ sở thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu cảng cạn VSICO Văn Lâm, Uỷ ban Nhân dân xã Đại Đồng đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên; Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Hưng Yên; Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên; Sở Công thương tỉnh Hưng Yên có ý kiến bằng văn bản về hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu cảng cạn VSICO Văn Lâm với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

1.1. Vị trí quy hoạch: Xã Đại Đồng, tỉnh Hưng Yên

1.2. Phạm vi ranh giới được giới hạn như sau:

Phạm vi lập quy hoạch Dự án Khu cảng cạn VSICO Văn Lâm thuộc địa bàn xã Đại Đồng, tỉnh Hưng Yên. Ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc tiếp giáp đất canh tác và đất thủy lợi

- Phía Tây Bắc tiếp giáp đất canh tác

- Phía Tây Nam tiếp giáp đất canh tác

- Phía Đông Nam tiếp giáp đất canh tác và đường giao thông nội đồng

1.3. Quy mô:

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 15,59ha, trong đó:

- Diện tích lập Dự án Khu cảng cạn VSICO Văn Lâm: 14,98ha (149.779,9 m2)

- Diện tích tuyến đường giao thông kết nối + taluy: 0,61ha

1.4. Thời hạn lập quy hoạch: Theo Chủ trương đầu tư Dự án được duyệt *(50 năm kể từ ngày được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư).*

2. Quan điểm, mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Xây dựng cảng cạn làm đầu mối giao thông, logistics, giao nhận vận tải đa phương thức nhằm đáp ứng nhu cầu vận tải, bốc xếp, lưu giữ, phân phối hàng hóa của khu vực, tạo điều kiện thuận lợi thu hút các nhà đầu tư trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch, xây dựng các chương trình, kế hoạch đầu tư, tổ chức thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

3. Tính chất: Đầu tư xây dựng và hoạt động khai thác cảng cạn

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

4.1. Dự báo lao động: Khoảng 100 người.

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch cơ cấu sử dụng đất

Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất cần đảm bảo các yêu cầu theo mục tiêu quy hoạch, tính chất dự án, tuân thủ theo Quy hoạch phân khu….; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế cảng cạn.

Bảng chỉ tiêu quy định cơ cấu sử dụng đất

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Giao thông	≥10%
Cây xanh	≥10%
Các khu kỹ thuật	≥1%

Các chỉ tiêu xây dựng chính dự án:

- Tầng cao lớn nhất : ≤ 5 tầng
- Mật độ xây dựng gộp : ≤ 60%
- Hệ số sử dụng đất (toàn khu đất) : ≤ 3,0

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

- Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	**Khu vực lập quy hoạch Khu cảng cạn**	**14,98**	**100,0%**
1	Đất công trình hành chính dịch vụ	0,62	4,1%
2	Đất kho tàng, bãi hàng	10,85	72,4%
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	0,22	1,5%
4	Đất cây xanh	1,53	10,2%
5	Đất mặt nước	0,26	1,7%
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	1,50	10,0%
B	**Tuyến đường giao thông kết nối với đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên + đất taluy**	**0,61**	

- Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)
A	**Khu vực lập quy hoạch Khu cảng cạn**		**14,98**			
1	Đất công trình hành chính dịch vụ	-	0,62			
	Đất công trình hành chính dịch vụ	DV1	0,58	60	5	3,0
	Đất công trình hành chính dịch vụ	DV2	0,04	60	5	3,0
2	Đất kho tàng, bãi hàng	-	10,85			
	Đất kho tàng, bãi hàng	KB1	4,38	70	2	1,4
	Đất kho tàng, bãi hàng	KB2	4,30	70	2	1,4
	Đất kho tàng, bãi hàng	KB3	1,90	70	2	1,4
	Đất kho tàng, bãi hàng	KB4	0,27	70	2	1,4
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	-	0,22			
	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT	0,22	60	3	1,8
4	Đất cây xanh	-	1,53			
	Đất cây xanh	CX	1,53	5	1	0,05
5	Đất mặt nước	-	0,26			
	Đất mặt nước	MN	0,26	-	-	-
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	-	1,50			
	Đất bãi đỗ xe	P	0,08	25	2	0,5
	Đất giao thông	GT	1,42	-	-	-

B	**Tuyến đường giao thông kết nối với đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên + đất taluy**		**0,61**			

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Với đặc thù không gian khai thác cảng chủ yếu là bãi lưu chứa hàng hóa với không gian rộng, thoáng đãng, ít công trình nổi, do vậy bố cục không gian được quy hoạch theo hướng mở, điểm nhấn là các công trình kiến trúc cao tầng của khu văn phòng, điều hành..., kết hợp với các thiết bị khai thác bốc xếp hàng hóa kích thước lớn, công nghệ hiện đại, tự động hóa cao.

- Hài hoà cảnh quan khu hạ tầng với yếu tố môi trường tại khu vực. Môi trường thân thiện sẽ giúp cho sự phát triển bền vững và lâu dài.

- Các công trình mang điểm nhấn kiến trúc:

+ Các tòa nhà văn phòng, dịch vụ được xây dựng có tính thẩm mỹ cao, hiện đại. Sử dụng các vật liệu mới, thân thiện môi trường. Các tòa nhà xây dựng có hướng gió, hướng nắng phù hợp với khí hậu nhiệt đới, khí hậu biển. Các tòa nhà tạo các hướng nhìn tối đa view biển hoặc công viên cây xanh. Lựa chọn màu sơn trang nhã, sáng, tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, có các công trình hạ tầng kỹ thuật tận dụng được nguồn năng lượng mặt trời.

+ Các công trình kho xưởng do sẽ sử dụng nhiều tôn mạ màu kết hợp kính lấy sáng nên cần lựa chọn màu sơn sẫm màu, có tính công nghiệp như xanh lam, xanh lục đậm.

+ Cổng vào và cổng ra của cảng được thiết kế công nghệ cổng tự động, tối ưu hoá công năng sử dụng, đảm bảo khả năng lưu thông lớn của xe ra vào cảng. Hình thái, màu sắc chủ đạo của cổng đồng nhất với khu vực văn phòng và tổng thể của cảng.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật

Cao độ nền hoàn thiện: ≥ +5,0m (cao độ Nhà nước).

b) Quy hoạch giao thông

* Giao thông đối ngoại:

Đường giao thông kết nối dự án với tuyến đường liên tỉnh Hà Nội – Hưng Yên có bề rộng 15m

* Giao thông đối nội:

- Để đảm bảo việc khai thác cảng được thuận lợi, thông suốt, giảm thiểu đến mức tối đa việc xung đột giữa các luồng giao thông, mạng lưới giao thông cảng được thiết kế, tổ chức dạng ô bàn cờ, kết nối các phân khu chức năng bằng các tuyến đường giao thông nội bộ bao quanh khu bãi chứa hàng với quy mô 8÷16m.

- Các tuyến đường giao thông đều được tổ chức vận hành theo hai chiều, không có dải phân cách cứng ở giữa để tăng tính cơ động khi khai thác, thuận lợi cho xe container tiếp cận từ đường giao thông vào bãi chứa hàng.

c) Quy hoạch thoát nước mưa

- Mạng lưới hệ thống thoát nước mưa cho lưu vực bao gồm các: Hố ga thu nước, rãnh thu và cống thoát nước.

- Nước mưa khu vực được thoát theo hình thức tự chảy về các rãnh thu nước có nắp đan kích thước B500 và các cống thoát nước BTCT có kích thước D600-D800. Dọc theo tuyến cống thoát bố trí hệ thống các hố ga thu nước đặt cách nhau 30-50m để thu nước mặt trên đường, bãi. Cuối các tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga lắng cặn và tách váng dầu trước khi xả vào kênh thoát nước chung của địa phương.

d) Quy hoạch cấp nước, PCCC

- Nguồn cấp: Từ nguồn cấp địa phương, điểm đấu nối dự kiến phía tây dự án

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt sản xuất: Khoảng 85m3/ngđ

- Giải pháp thiết kế

+ Hệ thống đường ống cấp nước sinh hoạt, sản xuất được thiết kế riêng biệt với đường ống cấp nước PCCC.

+ Nước từ nguồn cấp của địa phương được cấp trực tiếp các nơi tiêu thụ trong dự án trong trường hợp nguồn cấp đủ áp lực và cấp vào bể chứa để dự trữ. Trong trường hợp nguồn cấp không đủ áp lực để cấp trực tiếp cho các nơi tiêu thụ hoặc khi cần thiết, nước sẽ được cấp từ bể dự trữ cho các nơi tiêu thụ thông qua hệ thống máy bơm đặt tại trạm bơm. Đường ống cấp nước sinh hoạt sản xuất sử dụng loại ống có kích thước DN50-DN110 chôn ngầm dưới đất.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà được thiết kế là mạng đường ống chữa cháy áp suất cao và áp suất tự do tối thiểu khi chữa cháy phải đảm bảo độ cao cột tia nước đặc tối thiểu 10m khi lưu lượng yêu cầu chữa cháy tối đa và lăng chữa cháy ở điểm cao nhất của công trình. Thiết kế hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà đảm bảo chữa cháy trong giờ dùng nước max với 01 đám cháy xảy ra, lưu lượng 100 l/s. Họng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm; các họng cứu hỏa được bố trí trên mạng đường ống cấp nước với khoảng cách giữa hai trụ tối đa là 150m.

e) Quy hoạch hệ thống thoát xử lý nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh: Khoảng 70m3/ngđ

- Mạng lưới thoát nước thải độc lập với mạng lưới thoát nước mưa. Thu gom toàn bộ nước thải phát sinh của: Khu văn phòng; Xưởng sửa chữa; Nhà vệ sinh; Nhà rác thông qua hệ thống đường ống HPDE DN200 chôn ngầm dẫn về Khu vực xử lý nước thải chung dự án đặt tại khu hạ tầng. Sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn theo QCVN 40:2025/BTNMT trước khi thoát ra kênh thủy lợi khu vực.

g) Quản lý chất thải rắn:

+ Dự án sẽ có các loại rác thải sau: Rác thải sinh hoạt, rác thải công nghiệp trong quá trình bốc xếp hàng hoá, sửa chữa thiết bị.

+ Khu vực quy hoạch chủ yếu là bốc xếp, lưu giữ hàng hoá, không có hoạt động sản xuất công nghiệp nên khối lượng rác thải phát sinh không lớn. Hàng ngày rác được quét dọn, thu gom về nơi tập kết theo quy định và chuyển đến các khu gom rác chung có mái che. Cuối ngày rác thải sẽ được vận chuyển đến khu vực tập chung chất thải rắn hoặc vận chuyển trực tiếp đến điểm xử lý tập trung khu vực (Chủ đầu tư ký hợp đồng với đơn vị thu gom có chức năng). Tại các

khu chứa rác đơn lẻ cũng như bãi chứa chung, các thùng chứa rác yêu cầu có nắp đậy theo tiêu chuẩn. Rác vô cơ và rác hữu cơ bỏ vào các thùng riêng được phân biệt bằng màu sắc, ký hiệu, chữ viết khác nhau, có bảng chỉ dẫn ở các vị trí cần thiết nhằm đảm bảo yêu cầu phân loại rác ngay từ đầu nguồn.

h) Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

- Nguồn cấp: Từ đường dây 22kV hiện hữu lộ ĐZ473 - E28.23
- Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 1.800kVA.
- Xây dựng mới 01 trạm cắt và 01 trạm biến áp hạ thế đặt tại lô hạ tầng kỹ thuật dự án. Xây dựng mới hệ thống cáp ngầm hạ thế cấp điện từ trạm biến áp đến các phụ tải.
- Để thuận tiện cho việc khai thác, giảm thiểu việc va chạm giữa xe, thiết bị khai thác trong dự án và cột đèn chiếu sáng, sử dụng cột chiếu sáng nâng hạ cao 30m có độ phủ sáng rộng hơn các cột đèn đường thông thường, phục vụ chiếu sáng chung cho cả đường giao thông, bãi quanh kho và bãi chứa hàng. Trên đỉnh cột lắp hệ thống giàn đèn pha cho phép lắp 4÷8 bộ đèn chiếu sáng gồm các bóng đèn pha 1.000W. Tại các khu vực xây dựng Kho hàng, có thể tận dụng cột nhà kho để gắn đèn chiếu sáng đường bãi. Riêng đối với khu vực tuyến đường giao thông trục biên phía Nam dự án, sử dụng cột đèn cao 11m gồm các bóng đèn led 400-500W.

i) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông

Đầu tư xây dựng hệ thống nhằm đáp ứng các nhu cầu về hoạt động và trao đổi số liệu, thông tin trong hoạt động điều hành khai thác cảng.

Đảm bảo tính an ninh, ổn định, bảo mật tốt đối với các dịch vụ và dữ liệu quan trọng chạy trong mạng. Hệ thống phải có tính dự phòng, đáp ứng được khi có sự cố về truyền thông và thiết bị xảy ra.

Có khả năng quản lý và theo dõi để đảm bảo chắc chắn sự hoạt động tin cậy và tính sẵn sàng của hệ thống. Dễ dàng trong việc quản lý và mở rộng trong tương lai

(Có hồ sơ quy hoạch và các tài liệu liên quan gửi kèm).

Uỷ ban Nhân dân xã Đại Đồng kính đề nghị các Sở sớm xem xét, cho ý kiến./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT; KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐẠI ĐỒNG T.HƯNG YÊN

Tôn Ngọc Chuẩn