

Số: /QĐ-BQLKCN

Phú Thọ, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đoan Hùng,
xã Tây Cốc và xã Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ, tỷ lệ 1/2.000**

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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 Quyết định số 369/QĐ-TTg ngày 04/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch vùng trung du và miền núi phía Bắc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 05/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Phú thọ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1481/QĐ-TTg ngày 03/7/2025 của Thủ tướng chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 16/2025/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 1400/UBND-CNXD ngày 10/4/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc lập nhiệm vụ và khảo sát, lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng 04 Khu công nghiệp, các khu công nghiệp: Phù Ninh, Trung Hà II, Thanh Ba, Đoan Hùng;

Căn cứ Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 17/01/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đoan Hùng, huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 1184/TB-KL ngày 18/9/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh về việc Thẩm định Đồ án quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đoan Hùng, xã Tây Cốc và xã Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 1218/BCTĐ-BQLKCN ngày 19/9/2025 của Ban Quản lý các KCN về Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đoan Hùng, xã Tây Cốc và xã Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Văn bản số 5161/UBND-CN8 ngày 23/9/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đoan Hùng;

Sau khi xem xét Văn bản số 1210/VCC ngày 19/9/2025 của Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam về việc giải trình ý kiến thẩm định hồ sơ QHPK tỷ lệ 1/2000 KCN Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ và Hồ sơ Đồ án quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đoan Hùng, xã Tây Cốc và xã Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ, tỷ lệ 1/2000; Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Phiếu trình ngày 23/9/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đoan Hùng, xã Tây Cốc và xã Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ, tỷ lệ 1/2.000 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đoan Hùng, xã Tây Cốc và xã Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ, tỷ lệ 1/2.000.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Phú Thọ.

3. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận hành chính xã Tây Cốc và xã Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ; Diện tích lập quy hoạch KCN **495** ha.

- Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu xã Tây Cốc;

- Phía Nam: giáp khu đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu xã Tây Cốc và xã Đoan Hùng;

- Phía Tây: giáp khu đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu xã Tây Cốc;

- Phía Đông: giáp khu đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu xã Tây Cốc, xã Đoan Hùng và đường cao tốc Phú Thọ - Tuyên Quang.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

Cụ thể hóa quy hoạch tỉnh Phú Thọ thời kỳ 2021 – 2030 tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 05/12/2023;

Hình thành một Khu công nghiệp mới, hiện đại; giúp xác định về quy mô và cơ cấu ngành nghề phù hợp xây dựng trong Khu công nghiệp; đảm bảo hiệu quả trong hoạt động đầu tư của doanh nghiệp;

Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai quản lý quy hoạch; thu hút đầu tư, xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thu hút các dự án đầu tư thứ cấp, tạo quỹ đất để bố trí cho các doanh nghiệp thuê đất xây dựng nhà xưởng sản xuất, kinh doanh; xây dựng các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho KCN và khu vực lân cận; tạo đà cho việc chuyển dịch cơ cấu phát triển KT-XH của huyện, tỉnh và khu vực. Đồng thời đảm bảo phát triển kinh tế gắn liền với sự bền vững về môi trường.

5. Tính chất:

- Phát triển công nghiệp theo hướng bền vững, thân thiện với môi trường, đa ngành, có công nghệ hiện đại, tiên tiến, phát triển sản xuất công nghiệp theo hướng bền vững ít gây ô nhiễm môi trường, trong đó chú trọng phát triển công nghiệp theo chiều sâu, sản phẩm có giá trị gia tăng cao.

- Ưu tiên thu hút các ngành công nghiệp có giá trị gia tăng cao (chế biến, chế tạo, điện tử, công nghệ thông tin, cơ khí lắp ráp hiện đại, máy nông nghiệp, thiết bị, dụng cụ y tế,...); phát triển công nghiệp chế biến thực phẩm sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại.

6. Dự kiến các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về quy mô dân số, nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy mô dân số: Dự kiến khi đi vào hoạt động, quy mô dân số (lao động) trong KCN khoảng 24.000 - 25.000 lao động.

6.2. Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu theo Quy chuẩn	Chỉ tiêu theo Đồ án	Cơ sở áp dụng
1	Chỉ tiêu sử dụng đất			
	- Đất giao thông	$\geq 10\%$	10,28%	<i>Bảng 2.6 QCVN 01:2021/BXD</i>
	- Đất cây xanh	$\geq 10\%$	10,65%	
	- Đất các khu kỹ thuật	$\geq 1\%$	1,71%	
	- Tỷ lệ diện tích đất xây dựng công trình dịch vụ, tiện ích công cộng	$\leq 10\%$	0,76%	<i>Khoản 12, điều 7, Nghị định 35/2022/NĐ-CP</i>

7. Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch 495,0 ha. Trong đó: đường tỉnh 322B có diện tích 19,33ha; diện tích khu công nghiệp 475,67ha, bao gồm:

- Đất trụ sở công an PCCC & CNCH 2,50 ha chiếm tỷ lệ 0,53%;
- Đất khu dịch vụ (đất nhà điều hành, dịch vụ thương mại...) 3,62 ha chiếm tỷ lệ 0,76%. Mật độ xây dựng tối đa khoảng 60%, tầng cao tối đa 9 tầng;
- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 343,28 ha chiếm tỷ lệ 72,17%; Mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 5 tầng;
- Đất cây xanh & mặt nước 69,18 ha chiếm tỷ lệ 14,55%; trong đó:
 - + Đất cây xanh khoảng 50,64 ha, chiếm tỷ lệ 10,65%;
 - + Đất mặt nước khoảng 18,54 ha, chiếm tỷ lệ 3,90%.
- Đất hạ tầng kỹ thuật 8,12 ha chiếm tỷ lệ 1,71%; Bao gồm: trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm cấp nước.
- Đất giao thông: Tổng diện tích 68,30 ha, chiếm tỷ lệ 10,28%; Bao gồm:
 - + Đất bãi đỗ xe 1,01 ha, chiếm tỷ lệ 0,21%;
 - + Đất giao thông 67,29 ha, chiếm tỷ lệ 10,07%.

Bảng cơ cấu sử dụng đất của toàn khu quy hoạch

Stt	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch		495,00	
A	Đường tỉnh 322B	19,33	
B	Ranh giới khu công nghiệp	475,67	100,00%
1	Đất trụ sở công an PCCC & CNCH	2,50	0,53%
2	Đất khu dịch vụ	3,62	0,76%
3	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	343,28	72,17%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	8,12	1,71%
5	Đất cây xanh, mặt nước	69,18	14,55%
5.1	Đất cây xanh	50,64	10,65%
5.2	Đất mặt nước	18,54	3,90%
6	Đất giao thông	68,30	10,28%
6.1	Đất bãi đỗ xe	1,01	0,21%
6.2	Đất giao thông	67,29	10,07%

8. Chỉ tiêu sử dụng đất; giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

8.1. Chỉ tiêu sử dụng đất cho toàn khu quy hoạch:

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH			495,00			
A	ĐƯỜNG TỈNH 322B		19,33			

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
B	RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP		475,67			100,00%
1	Đất trụ sở công an PCCC & CNCH	PCCC	2,50	9	60	0,53%
2	Đất khu dịch vụ	DV	3,62	9	60	0,76%
	Đất khu dịch vụ 01	DV-01	1,04	9	60	0,22%
	Đất khu dịch vụ 02	DV-02	2,58	9	60	0,54%
3	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	343,28	5	70	72,17%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 1	CN-01	8,53	5	70	1,79%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 2	CN-02	9,47	5	70	1,99%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 3	CN-03	22,53	5	70	4,74%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 4	CN-04	7,07	5	70	1,49%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 5	CN-05	15,44	5	70	3,25%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 6	CN-06	15,13	5	70	3,18%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 7	CN-07	28,09	5	70	5,91%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 8	CN-08	10,38	5	70	2,18%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 9	CN-09	20,93	5	70	4,40%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 10	CN-10	6,22	5	70	1,31%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 11	CN-11	5,14	5	70	1,08%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 12	CN-12	26,76	5	70	5,63%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 13	CN-13	13,36	5	70	2,81%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 14	CN-14	30,69	5	70	6,45%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 15	CN-15	39,47	5	70	8,30%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 16	CN-16	29,85	5	70	6,28%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 17	CN-17	25,94	5	70	5,45%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 18	CN-18	24,24	5	70	5,10%
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 19	CN-19	4,04	5	70	0,83%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		8,12			1,71%
	Đất trạm cấp nước	TBN	2,01	3	70	0,41%
	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT	4,03	3	70	0,81%
	Đất trạm điện	TD-01	1,01	3	70	0,20%
	Đất trạm điện	TD-02	1,07	3	70	0,29%
5	Đất cây xanh, mặt nước		69,18			14,55%
5.1	Đất cây xanh	CX	50,64			10,65%
	Đất cây xanh 1	CX-01	15,20	1	5	3,20%
	Đất cây xanh 2	CX-02	1,74	1	5	0,37%
	Đất cây xanh 3	CX-03	1,55	1	5	0,33%
	Đất cây xanh 4	CX-04	1,47	1	5	0,31%
	Đất cây xanh 5	CX-05	1,98	1	5	0,42%
	Đất cây xanh 6	CX-06	4,89	1	5	1,03%
	Đất cây xanh 7	CX-07	2,05	1	5	0,43%
	Đất cây xanh 8	CX-08	0,90	1	5	0,19%
	Đất cây xanh 9	CX-09	7,13	1	5	1,50%
	Đất cây xanh 10	CX-10	7,22	1	5	1,52%
	Đất cây xanh 11	CX-11	4,61	1	5	0,97%
	Đất cây xanh 12	CX-12	1,90	1	5	0,38%
5.2	Đất mặt nước	MN	18,54			3,90%

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
	Đất mặt nước 1	MN-01	2,59			0,54%
	Đất mặt nước 2	MN-02	3,49			0,73%
	Đất mặt nước 3	MN-03	3,99			0,84%
	Đất mặt nước 4	MN-04	0,92			0,19%
	Đất mặt nước 5	MN-05	0,08			0,02%
	Đất mặt nước 6	MN-06	0,19			0,04%
	Đất mặt nước 7	MN-07	0,07			0,01%
	Đất mặt nước 8	MN-08	0,17			0,04%
	Đất mặt nước 9	MN-09	0,07			0,01%
	Đất mặt nước 10	MN-10	0,16			0,03%
	Đất mặt nước 11	MN-11	0,22			0,05%
	Đất mặt nước 12	MN-12	0,09			0,02%
	Đất mặt nước 13	MN-13	0,23			0,05%
	Đất mặt nước 14	MN-14	0,10			0,02%
	Đất mặt nước 15	MN-15	0,07			0,01%
	Đất mặt nước 16	MN-16	0,44			0,09%
	Đất mặt nước 17	MN-17	1,99			0,42%
	Đất mặt nước 18	MN-18	0,03			0,01%
	Đất mặt nước 19	MN-19	0,78			0,16%
	Đất mặt nước 20	MN-20	1,73			0,36%
	Đất mặt nước 21	MN-21	0,50			0,11%
	Đất mặt nước 22	MN-22	0,63			0,15%
6	Đất giao thông		68,30			10,28%
	Đất bãi đỗ xe	BDX	1,01			0,21%
	Đất giao thông		67,29			10,07%

8.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Giao thông đối ngoại: Kết nối đường tỉnh 323 ở phía Bắc, đường quốc lộ 70 ở phía Nam và định hướng kết nối trực tiếp với đường cao tốc Tuyên Quang - Phú Thọ ở phía Đông.

- Các trục đường giao thông nội bộ: Bố trí các trục đường gom dọc theo đường tỉnh 322B; một trục chính Đông Tây định hướng đầu nối với tuyến cao tốc Tuyên Quang – Phú Thọ cùng các trục giao thông nội khu khác để kết nối các khu vực trong khu công nghiệp.

- Đất Nhà máy, xí nghiệp, kho bãi bố trí dọc theo các tuyến đường được quản lý xây dựng theo một tổng thể hài hoà về hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan chung; các khu vực sản xuất công nghiệp được phát triển theo cụm không gian và ngành nghề sản xuất đặc trưng để tạo môi liên kết, hỗ trợ trong hoạt động sản xuất, đồng bộ về không gian xây dựng và tạo điều kiện xây dựng cung cấp các cơ sở hạ tầng kỹ thuật phù hợp; đảm bảo yêu cầu vận chuyển hàng hóa cho từng XNCN cũng như việc đi lại của công nhân, lựa chọn hợp lý dạng vận chuyển, tổ chức mạng lưới đường, bề rộng đường...

- Các khu vực điều hành và dịch vụ (*bao gồm Trụ sở làm việc lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và CNCH, khu điều hành khu công nghiệp, khu dịch vụ phục vụ khu công nghiệp...*) được bố trí trên các trục đường chính, nằm tại các vị trí cửa ngõ của khu công nghiệp Đoàn Hùng, dễ dàng tiếp cận từ trục giao thông đối ngoại như cao tốc Tuyên Quang – Phú Thọ hoặc đường tỉnh 322B.

- Đất cây xanh: bố trí dọc một số tuyến giao thông chính, được sử dụng kết hợp bố trí hệ thống hạ tầng ngầm. Không gian cây xanh dọc theo các trục đường tạo cảnh quan đẹp cho đường giao thông nội bộ khu quy hoạch theo yêu cầu về kiến trúc không gian chung cho từng loại hình công trình. Hệ thống cây xanh các đường nội bộ, tạo bóng mát cho hè đường và phần xe chạy, giảm tiếng ồn, bụi, hơi độc do quá trình sản xuất thải ra, cải thiện khí hậu cho khu vực.

9. Giải pháp quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Kết nối giao thông bên ngoài khu công nghiệp:

- Dự án được kết nối với hệ thống đường đối ngoại như sau:

+ Phía Đông Nam dự án có tuyến đường kết nối với nút giao Cao tốc Tuyên Quang - Phú Thọ định hướng thực hiện ở bước sau, sau khi có thỏa thuận với các cơ quan chức năng.

+ Phía Nam dự án kết nối với quốc lộ 70B, phía Bắc dự án kết nối với đường ĐT 323.

b) Hệ thống giao thông nội bộ:

Đường trục chính khu công nghiệp theo hướng Bắc – Nam và Đông Tây bao gồm:

* **Mặt cắt 1-1:** Quy mô lộ giới 65,00m, trong đó: Mặt đường: $2 \times 11.50\text{m} = 23.00\text{m}$; Vía hè: $2 \times 8.00\text{m} = 16.00\text{m}$; Dải phân cách (bao gồm mương nước): 26m

* **Mặt cắt 3-3:** Quy mô lộ giới 93m bao gồm:

- Đường tỉnh 322B: Chiều rộng $B_{\text{nền}} = 42,00\text{m}$; trong đó: Mặt đường tỉnh 322B: $2 \times 6,00\text{m} = 12.00\text{m}$ Vía hè, hành lang đường tỉnh 322B: $2 \times 15.00\text{m} = 30,00\text{m}$;

- Đường gom 2 bên (đường nội bộ KCN): chiều rộng $B_{\text{nền}} = 51\text{m}$; Mặt đường $2 \times 8,00\text{m} = 16,00\text{m}$; Vía hè: $8,00\text{m} + 7,00\text{m} = 15,00\text{m}$; Dải cây xanh giữa đường gom và đường tỉnh 322B: 20.00m

* **Mặt cắt 3A-3A:** Quy mô lộ giới 57m bao gồm:

- Đường tỉnh 322B: Chiều rộng $B_{\text{nền}} = 42\text{m}$; trong đó: Mặt đường $2 \times 6,00\text{m} = 12,00\text{m}$; Vía hè + hành lang: $2 \times 15,00\text{m} = 30,00\text{m}$;

- Đường gom 1 bên (đường nội bộ KCN): chiều rộng $B_{\text{nền}} = 15\text{m}$; bao gồm Mặt đường 8,00m; Vía hè: 7.00m

* **Mặt cắt 3B-3B:** Quy mô lộ giới 72m trong đó:

- Đường 322B: Chiều rộng $B_{\text{nền}} = 42,00\text{m}$, trong đó: Mặt đường $2 \times 6,00\text{m} = 12,00\text{m}$; Vía hè + hành lang: $2 \times 15,00\text{m} = 30,00\text{m}$;

- Đường gom 2 bên (đường nội bộ KCN): Chiều rộng $B_{\text{nền}} = 30,00\text{m}$; bao gồm Mặt đường $2 \times 8,00\text{m}$; Vĩa hè: $27,00\text{m}$

Đường nội bộ khu công nghiệp bao gồm:

* **Mặt cắt 2-2**; Quy mô lộ giới $32,00\text{m}$, trong đó: Mặt đường: $2 \times 8,00\text{m} = 16,00\text{m}$; Vĩa hè: $2 \times 8,00\text{m} = 16,00\text{m}$

Hoàn trả đường dân sinh

Một số tuyến đường dân sinh hiện trạng chạy qua khu đất dự án sẽ được hoàn trả đảm bảo kết nối, chạy dọc theo dải cây xanh hoặc kết nối vào đường nội bộ của KCN (kết cấu hoàn trả các tuyến đường là đường nhựa, hoặc đường BTXM có kết cấu tương tự các đường hiện có).

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền:

- Cao độ nền không chế xây dựng tuân thủ các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và hài hòa với nền khu vực dân cư đã xây dựng ổn định.

- Cao độ nền phù hợp với quy hoạch chuyên ngành thủy lợi trên địa bàn. Cao độ nền khu vực quy hoạch mới không ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của các khu vực hiện hữu.

- Công tác san nền được tiến hành cục bộ trong từng lô đất và từng khu chức năng và được tiến hành theo giải pháp phân chia lô chức năng. Tuỳ thuộc theo điều kiện hiện trạng để khoanh vùng giải pháp san nền.

- Định hướng cao độ nền không chế xây dựng như sau:

+ Cao độ san nền thấp nhất tại tim đường là $+28.50\text{m}$

+ Cao độ san nền cao nhất tại tim đường là $+41.50\text{m}$

9.3. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Địa hình khu vực khá thuận lợi để lựa chọn hệ thống thoát nước mưa nước riêng hoàn toàn, bao gồm:

+ Hệ thống thoát nước mưa riêng.

+ Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt + nước thải sản xuất riêng.

- Hướng thoát chính của KCN từ Nam lên Bắc theo địa hình tự nhiên và định hướng quy hoạch cao độ san nền, thoát nước ra sông Chảy.

- Lưu vực của dự án được chia thành 3 lưu vực:

+ Lưu vực phía Nam sẽ được thoát vào tuyến mương trung tâm rồi thoát vào hồ phía Đông Nam dự án rồi thoát ra sông Chảy.

+ Lưu vực giữa của dự án thoát vào các hố ga và tuyến cống dọc đường rồi thoát vào hồ phía Đông dự án rồi thoát ra sông Chảy.

+ Phần lưu vực còn lại phía Bắc dự án thoát vào các hố ga và tuyến cống dọc đường rồi thoát vào hồ phía Bắc dự án rồi thoát ra sông Chảy.

- Cấu tạo mạng lưới thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước tự chảy cấu tạo bởi các tuyến cống thoát nước nằm trên hè đường. Nước mưa trên mặt đường sẽ được thu vào các tuyến cống thoát nước mưa qua các hố thu nước ven đường. Nước mưa từ các khu vực nhà máy được thu gom

bằng hệ thống thoát nước mưa của từng lô đất rồi mới đầu nối trực tiếp vào cống thoát nước mưa bên ngoài.

- Vật liệu cống: BTCT, Kích thước cống: D600 – B2500

- Hoàn trả kênh mương: một số tuyến mương thoát nước và mương tưới nằm trong khu đất dự án sẽ được nghiên cứu hoàn trả để đảm bảo cung cấp nước tưới cho các khu đất nông nghiệp ở phía hạ lưu.

- Bố trí hệ thống mương thoát nước dọc ranh giới phía Tây và phía Nam dự án để thu gom nước từ các khu vực hiện trạng xung quanh dự án chảy vào dự án rồi thoát vào hệ thống mương bố trí ở các dải cây xanh và mương trung tâm rồi thoát ra sông Chảy.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn nước:

- Dự kiến xây dựng trạm cấp nước công suất 35.000 m³/ngđ tại ô đất TBN. Nguồn nước thô được lấy từ Sông Chảy và sông Lô, sau đó được xử lý và cung cấp nước sạch cho sản xuất công nghiệp và dịch vụ.

- Trạm bơm bể chứa đáp ứng đủ nhu cầu cấp nước chữa cháy và sản xuất trong tối thiểu 03 giờ.

b) Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho KCN là mạng lưới cấp nước chung cho sản xuất, sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy.

- Để mạng lưới phân phối nước được an toàn và hiệu quả nên quy hoạch mạng cấp nước là mạng vòng khép kín.

- Tất cả các ống cấp nước đều đặt dưới vỉa hè và được chôn sâu từ 0,7 – 1,1 m, đoạn băng qua đường có đan giảm tải.

- Trên mạng lưới cấp nước có bố trí các trụ cứu hỏa nổi cách nhau 120-150 m đặt 1 trụ. Trên mạng lưới cấp nước có bố trí các van chặn, van xả cạn, van xả khí, các gờ đỡ tại các van, tê, cút.

- Trên mạng lưới cấp nước có bố trí các (van + tê) cấp nước cho từng khu đất. Trong từng khu đất có mạng cấp nước riêng, nước được lấy từ mạng cấp nước chính của KCN qua hố đồng hồ chính.

- Vật liệu ống: HDPE hoặc gang dẻo Kích thước ống DN110 – DN400.

c) Cấp nước cho chữa cháy:

- Lượng nước dự phòng chữa cháy được tính toán đồng thời cho 02 đám cháy với lưu lượng 100l/s cho CCN trong thời gian 3 giờ. Lượng nước chữa cháy luôn được dự trữ trong bể chứa của trạm cấp nước KCN, chỉ được dùng cấp cho các xe cứu hỏa khi có cháy, không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy: chọn kiểu mạng lưới cấp nước chữa cháy áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, sản xuất, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m. Việc chữa cháy cho khu vực nghiên cứu sẽ do xe cứu hỏa của trạm cảnh sát PCCC khu vực thực hiện. Nước cấp cho xe cứu hỏa được

lấy từ các trụ cứu hỏa dọc đường. Các trụ cứu hỏa kiểu nổi theo tiêu chuẩn 6379-2024 được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với cự ly 120-150m /1 trụ cứu hỏa.

9.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

a) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch khoảng 500 MVA (*Nhu cầu cấp điện có thể được điều chỉnh phù hợp với thực tế thu hút đầu tư của khu công nghiệp trong tương lai*).

- Trong tương lai dự kiến xây dựng 02 TBA 110/22 kV trong khu công nghiệp, kết hợp nguồn điện tái tạo tự phát triển trong KCN. Dự kiến bổ sung xây dựng 01 TBA 220/110 kV gần KCN để đáp ứng nhu cầu sử dụng trong tương lai.

- Lưới điện 22kV trong khu quy hoạch: Từ trạm biến áp trung gian 110kV bố trí 12 mạch vòng đường dây trên không TACSR 240. Mỗi mạch vòng cấp điện ổn định đến các khu vực của phụ tải với cấp điện áp 24KV.

- Hoàn trả lưới điện: Sẽ khảo sát và thực hiện công tác kiểm đếm các lưới điện và hiện trạng các phụ tải điện, trạm biến áp...và thỏa thuận cụ thể với ngành điện quản lý tại địa phương để lên phương án hoàn trả cho từng giai đoạn triển khai dự án.

- Trạm biến áp 22/0,4kV trong khu quy hoạch: Các trạm biến áp phân phối hạ áp cấp điện các khu hạ tầng kỹ thuật, khu điều hành, dịch vụ, chiếu sáng sử dụng kiểu trạm Kiot, công suất trạm từ 30 đến 2500KVA, 22/0.4KV. Trạm gồm 3 ngăn: ngăn trung thế, ngăn biến áp và ngăn hạ thế.

- Cấp cấp điện hạ áp từ các trạm biến áp hạ áp 22/0,4kV tới các tủ điện khu hạ tầng, tủ điện chiếu sáng đèn đường bằng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC chôn ngầm trong đất.

b) Quy hoạch chiếu sáng:

- Nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng được cấp điện từ các trạm biến áp phân phối hạ thế.

- Cấp cấp nguồn từ tủ hạ thế trạm biến áp tới các đèn chiếu sáng sử dụng Cu/XLPE/DSTA/PVC có tiết diện đảm bảo cấp điện áp làm việc và tổn thất điện áp trong giới hạn cho phép. Sử dụng tủ điều khiển chiếu sáng chuyên dụng. Tủ điều khiển theo thời gian để cấp điện đến các đèn. Cấp nguồn từ tủ điều khiển ra tuyến đèn sử dụng mạng 3pha/ 4 dây.

- Bố trí một hàng cột dọc theo vỉa hè, tùy theo chiều rộng đường và theo kết quả tính toán sẽ bố trí hàng cột ở một bên vỉa hè hoặc cả hai bên vỉa hè, khoảng cột trung bình 35-45m, độ cao treo đèn là 8-10m (theo tính toán), tim cột cách lề đường 0,7m.

9.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Toàn bộ khu sẽ lắp đặt 01 tổng đài số thuê bao đáp ứng yêu cầu của khu. Cấp tín hiệu sử dụng cáp quang trục phân phối đến các thuê. Toàn bộ cáp được luôn trong tuyến ống chính gồm 02 ống nhựa uPVC D110 siêu bền chôn trực tiếp

trong đất ở độ sâu 0.7 đối với dưới đường và 0.5m đối với ống trên hè. Hệ thống thông tin trục chính và các trục nhánh sẽ sử dụng cáp quang truyền dẫn.

- Hệ thống hồ ga kéo cáp được đặt với khoảng cách trung bình là 60-100m và những vị trí tuyến ống đổi hướng. Khi tuyến cáp đi qua đường được luồn trong ống thép D110 để đảm bảo không bị đứt cáp.

- Tất cả các thiết bị viễn thông được cung cấp đồng bộ theo tiêu chuẩn quốc tế do các ISP lớn trong nước như Tập đoàn Viễn thông Việt Nam VNPT, Viettel, FPT, EVN...cung cấp và lắp đặt.

- Dự báo nhu cầu thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch:

- + Đất trung tâm: 20 máy thuê bao/ ha

- + Kho bến bãi: 1 máy thuê bao/ha

- + Đất công nghiệp: 10 máy thuê bao/ha

- + Đất kỹ thuật: 1 máy thuê bao/ha

- Do hiện nay chưa có bất cứ tiêu chuẩn nào để tính toán dung lượng thuê bao theo các quy định nhà nước nên việc đáp ứng nhu cầu viễn thông sẽ do các nhà cung cấp ISP thỏa thuận và phát triển mạng lưới nội bộ trong giai đoạn triển khai dự án thực tế. Tất cả các thiết bị viễn thông được cung cấp đồng bộ theo tiêu chuẩn quốc tế do các ISP lớn trong nước như Tập đoàn Viễn thông Việt Nam VNPT, Viettel, FPT, EVN...cung cấp và lắp đặt.

9.7. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải:

- Kiểu hệ thống thoát nước: Là mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn. Hệ thống thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Hướng thoát chính: tất cả nước thải KCN được tập trung về trạm xử lý ở khu đất hạ tầng kỹ thuật.

- Các loại nước thải công nghiệp và sinh hoạt của các nhà máy trong khu công nghiệp phải được xử lý sơ bộ đến giới hạn tiêu chuẩn cho phép, trước khi xả ra hệ thống công thu gom của khu công nghiệp và được dẫn đến khu xử lý tập trung.

- Mạng lưới đường cống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường thiết kế. Các tuyến cống được xây dựng trên vỉa hè. Phạm vi phục vụ bao gồm toàn khu vực dự án. Trên các trục đường bố trí ga thăm với khoảng cách mỗi ga từ 25 – 40m để đảm bảo phục vụ cho mọi lô đất và tránh giao cắt nhiều với các đường dây, đường ống kỹ thuật khác.

- Cống thoát nước thải được đặt trên vỉa hè, khoảng cách từ cống đến các công trình hạ tầng khác như cáp điện, cáp nước được tuân theo đúng tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957:2023.

- Hệ thống công thoát nước thải hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới sử dụng cống có đường kính D400mm đến D600mm.

- Nước thải sau khi xử lý qua Trạm XLNT được xả vào nguồn nước thì giá trị của thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp (C) phải đạt tiêu chuẩn tại

cột A - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40: 2025/BTNMT.

- Trạm xử lý nước thải được quy hoạch với tổng quy mô công suất 24.000 m³/ngày.đêm, được phân chia thành các module với công suất từng module phù hợp với các giai đoạn phát triển. (Công suất từng module được xác định ở các bước thiết kế tiếp theo). Trong Trạm XLNT cần bố trí hồ sơ cố đảm bảo lưu trữ nước thải theo quy định khi dây chuyền công nghệ gặp sự cố.

- Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật cho phép sẽ được bơm xả thông qua tuyến ống áp lực HDPE đường kính DN400 (hoặc tương đương với 02 ống D350), chiều dài khoảng 900 m, ra sông Chảy. Tuyến ống được thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật, an toàn môi trường và phù hợp với quy mô công suất của trạm.

9.8. Quy hoạch thu gom và quản lý chất thải rắn:

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn 100%, chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung để xử lý đảm bảo theo quy định về bảo vệ môi trường.

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn ở đây chỉ là sơ bộ khi có sơ đồ dây chuyền công nghệ của từng nhà máy sẽ phải tính toán lại lượng chất thải rắn của khu công nghiệp một cách chính xác.

- Chất thải rắn của các công trình công cộng và dịch vụ được tập trung tại một điểm tập trung chất thải rắn và thỏa thuận với công ty vệ sinh môi trường hoặc đội vệ sinh của khu công nghiệp thu dọn hàng ngày về bãi xử lý chất thải rắn của khu công nghiệp.

- Trên một số trục đường có bố trí các một số điểm trung chuyển rác thải cho toàn khu công nghiệp.

- Chất thải rắn các nhà máy rất độc hại cần có xử lý sơ bộ trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn. Các nhà máy cần có biện pháp sử dụng lại tối đa các chất thải ra để hạn chế lượng phát thải.

- Chất thải rắn các nhà máy công nghiệp được thu gom và tập trung tại một điểm trong khuôn viên nhà máy sau đó thỏa thuận với đội vệ sinh của khu công nghiệp để thu gom về khu xử lý chất thải rắn.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Việc đánh giá tác động môi trường được tiến hành ngay từ khi triển khai lập quy hoạch đến khi tổ chức thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Đánh giá tác động môi trường là xác định được tất cả các yếu tố gây ảnh hưởng xấu đến môi trường như: Môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, môi trường cảnh quan và môi trường kinh tế xã hội...vv. Biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nhằm đạt tới môi trường nhằm đạt tới môi trường sống bền vững. Các biện pháp bảo vệ gồm:

- + Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật

liệu, đất của công trình; sử dụng xe, máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

+ Bảo vệ môi trường nước: Môi trường nước bị tác động chủ yếu do các hoạt động sản xuất của xí nghiệp nên chỉ có nước thải sản xuất là nguồn gây ô nhiễm. Khu vực nghiên cứu có diện tích đất nhà máy xí nghiệp được quy hoạch sẽ phát sinh lượng nước thải khá lớn. Tuy nhiên, trong KCN xây dựng trạm xử lý nước thải làm sạch nước thải đạt tiêu chuẩn loại A - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40:2025/BTNMT.

+ Bảo vệ đất: Đảm bảo nước mưa ở trong khu quy hoạch đặc biệt ở các khu vực có hóa chất không chảy ra đất xung quanh làm hỏng đất.

+ Biện pháp xử lý chất thải: Rác thải rắn của khu vực sẽ được thu gom vào các thùng rác và công-ten-nơ kín, được thu gom hàng ngày, đảm bảo vệ sinh môi trường chung cho khu vực.

Trong quá trình hoạt động của dự án phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với các trọng tâm, trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay các nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường.

11. Giải pháp khu tái định cư, khu nhà ở công nhân:

11.1. Khu tái định cư: khoảng 42,19 ha; phương án các khu tái định cư đề xuất cụ thể như sau (*vị trí và quy mô khu tái định cư có thể thay đổi tùy thuộc vào nhu cầu thực tế khi triển khai thực hiện dự án*):

- Xã Tây Cốc:

+ Khu tái định cư Tây Mỗ 2, 3: khoảng 15ha;

+ Khu tái định cư Trung Tâm, Bằng Tường: khoảng 7,5ha.

+ Khu tái định cư Phúc Đình: quy mô khoảng 7,88ha.

- Xã Đoan Hùng: Khu tái định cư khu 10, 11: quy mô khoảng 10,13ha

11.2. Khu nhà ở công nhân:

Với quy mô lao động trên, đề xuất bố trí dự án riêng với quy mô khoảng 32 ha phục vụ nhu cầu lưu trú cho khoảng 50% người lao động KCN Đoan Hùng.

(*Quy hoạch chi tiết khu tái định cư, khu nhà ở công nhân sẽ được nghiên cứu, triển khai thực hiện ở đồ án riêng*)

12. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư, phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện:

12.1. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư và hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 2.764 tỷ đồng.

- Quy mô dự án tương đối lớn, Chủ đầu tư cân nhắc phương án bổ sung phân chia giai đoạn đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với điều kiện huy động vốn và khả năng thu hút các dự án đầu tư thứ cấp.

Các hạng mục ưu tiên đầu tư gồm: Các công trình đầu mối kỹ thuật: trạm cấp điện, trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải; Nhà văn phòng điều hành Khu công nghiệp.

12.2. Nguồn vốn và nguồn lực thực hiện: Vốn của Nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác

13. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo Quyết định này

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng chủ trì, phối hợp với và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch phân khu trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được duyệt; chịu trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành; Trưởng các phòng, đơn vị thuộc Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các sở: Xây dựng, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp & Môi trường, Khoa học & Công nghệ;
- Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh;
- Công an tỉnh;
- UBND các xã: Tây Cốc, Đoan Hùng;
- Lãnh đạo Ban;
- Các phòng CM thuộc Ban;
- Lưu: VT, QHXD.

TRƯỞNG BAN

Hoàng Long Biên