UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ KHU CÔNG NGHIỆP

Số : 542 /QĐ - CNCCN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 22 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Hà, tỷ lệ 1/2000 Địa điểm: xã Chương Dương và xã Thượng Phúc, thành phố Hà Nội

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-HĐND ngày 25/02/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc thành lập, tổ chức lại các cơ quan chuyên môn, tổ chức hành chính khác thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 10/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định chức năng nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội;

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 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 Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 07/01/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đề án "Thành lập 02-05 Khu công nghiệp mới giai đoạn 2021-2025";

Căn cứ Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ủy quyền tổ chức lập quy hoạch phân khu xây dựng các khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 06/02/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc bổ sung danh mục, kế hoạch lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 23/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phụng Hiệp, thành phố Hà Nội;

Căn cứ văn bản số 1778/UBND-KT ngày 06/5/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc đổi tên khu công nghiệp Phụng Hiệp;

Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-CNCCN ngày 05/8/2025 của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội về việc phân công nhiệm vụ các phòng chuyên môn trong công tác lập, điều chỉnh quy hoạch của khu công nghệ cao và khu công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 502/QĐ-CNCCN ngày 07/11/2025 của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Hà, tỷ lệ 1/2.000 xã Chương Dương và xã Thượng Phúc, thành phố Hà Nội;

Căn cứ văn bản số 2449/CNCCN-XDMT ngày 08/11/2025 của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội về việc đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến thống nhất về Đồ án quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Hà, tỷ lệ 1/2.000, xã Chương Dương và xã Thượng Phúc, thành phố Hà Nội;

Căn cứ văn bản số 5886/QHKT-QKĐ-HTKT ngày 20/11/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tham gia ý kiến về Đồ án quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Hà, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 463/XDMT ngày 22/11/2025 của Phòng Xây dựng và Môi trường về việc thẩm định Đồ án quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Hà, tỷ lệ 1/2.000, xã Chương Dương và xã Thượng Phúc, thành phố Hà Nội;

Xét Tờ trình số 471/TTr-VP ngày 21/11/2025 của Văn phòng về việc đề nghị phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Hà, tỷ lệ 1/2.000, xã Chương Dương và xã Thượng Phúc, thành phố Hà Nội (kèm theo hồ sơ Đồ án quy hoạch phân khu đã được hoàn thiện theo báo cáo thẩm định của Phòng Xây dựng và Môi trường);

Theo đề nghị của Trưởng phòng Xây dựng và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Hà, tỷ lệ 1/2.000.

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Hà, tỷ lệ 1/2.000.

Địa điểm: xã Chương Dương và xã Thượng Phúc, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí, ranh giới: Khu công nghiệp Phú Hà nằm trên địa giới hành chính xã Chương Dương và xã Thượng Phúc, thành phố Hà Nội.

- Phía Bắc: giáp đất sản xuất nông nghiệp của xã Chương Dương và xã Thượng Phúc (khu công nghiệp Phụng Hiệp mở rộng theo Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô);

- Phía Nam: giáp đường tỉnh 429;

- Phía Đông: giáp tuyến đường giao thông liên xã Thượng Phúc;

- Phía Tây: giáp tuyến đường quy hoạch tuyến Ngọc Hồi - Phú Xuyên;

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 192,10 ha (bao gồm cả tuyến kênh Phụng Hiệp, kênh Cống Xuyên, hành lang tuyến đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên phía Tây, đường tỉnh 429 phía Nam và tuyến đường liên xã phía Đông);

- Diện tích khu công nghiệp: khoảng 174,88 ha (bao gồm cả tuyến kênh Phụng Hiệp, kênh Cống Xuyên).

- Quy mô số lượng lao động dự kiến: khoảng 9.800 người.

3. Tính chất, chức năng của khu vực lập quy hoạch:

Khu công nghiệp hướng tới phát triển các ngành công nghiệp sinh học phục vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; chế biến nông sản, thực phẩm chất lượng cao gắn với các vùng nguyên liệu; cơ khí chế tạo, điện tử; phát triển công nghiệp hỗ trợ, logistics,... và các ngành công nghiệp khác theo định hướng thu hút đầu tư của Thành phố, sử dụng quy trình sản xuất tiên tiến, hiện đại, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

4. Mục tiêu lập quy hoạch phân khu:

- Cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, Quy hoạch phát triển công nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 và Đề án "Thành lập 02-05 khu công nghiệp mới giai đoạn 2021 - 2025" đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phú Hà (được đổi tên tại văn bản số 1778/UBND-KT ngày 06/5/2025 của UBND Thành phố Hà Nội) theo Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 23/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phụng Hiệp, thành phố Hà Nội;

- Quy hoạch phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất hợp lý, đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khớp nối với các dự án đầu tư, hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và khu vực xung quanh; đảm bảo phát triển bền vững, đáp ứng nhu cầu phát triển chung của khu vực và Thành phố; tuân thủ các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Phát triển khu công nghiệp theo định hướng ESG (Environmental - Social - Governance), tích hợp chặt chẽ giữa quy hoạch hạ tầng, quản lý tài nguyên và trách nhiệm xã hội để đảm bảo phát triển bền vững lâu dài, giảm thiểu rủi ro vận hành, góp phần nâng cao sức cạnh tranh, thu hút đầu tư nước ngoài và hướng tới phát triển bền vững.

- Quy hoạch phân khu được duyệt là cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phú Hà theo quy định pháp luật và triển khai các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng trong phạm vi khu công nghiệp và để chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Nội dung quy hoạch phân khu:

5.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Nguyên tắc chung:

- Tuân thủ các định hướng của Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được phê duyệt; các Quyết định, chủ trương của cấp có thẩm quyền; tuân thủ quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính: Mật độ xây dựng gộp tối đa 43%, tầng cao công trình 01-05 tầng (phù hợp với định hướng tại nhiệm vụ quy hoạch phân khu được phê duyệt, quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan).

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, ranh giới, quy mô diện tích, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của ô quy hoạch và toàn khu quy hoạch theo quy hoạch phân khu được duyệt và đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành có liên quan và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

b) Phân bổ quỹ đất trong các ô quy hoạch:

Tổng diện tích phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Hà khoảng 192,10 ha gồm:

- Diện tích đất Khu công nghiệp Phú Hà khoảng 174,88 ha gồm các lô đất: đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, ký hiệu CN (diện tích khoảng 115,54 ha); đất an ninh, ký hiệu AN (diện tích khoảng 2,50 ha); đất dịch vụ, ký hiệu DV (diện tích khoảng 5,64 ha); đất cây xanh, ký hiệu CX (diện tích khoảng 18,58 ha); đất mặt nước, ký hiệu MN (diện tích khoảng 7,24 ha); đất giao thông, ký hiệu GT (diện tích khoảng 21,39 ha); đất hạ tầng kỹ thuật khác, ký hiệu HTKT (diện tích khoảng 2,31 ha); đất bãi đỗ xe, ký hiệu BDX (diện tích khoảng 1,69 ha);

- Diện tích ngoài khu công nghiệp khoảng 17,22 ha để nghiên cứu khớp nối hạ tầng kỹ thuật chung trên các tuyến đường giao thông đối ngoại.

c) Các chức năng sử dụng đất:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (ký hiệu từ CN-01 đến CN-14) diện tích khoảng 115,54 ha gồm các chức năng chính: Nhà máy, kho tàng, các công trình khác (công trình hành chính, dịch vụ của từng nhà máy, phụ trợ sản xuất...) tiếp giáp với các trục đường giao thông trong khu công nghiệp. Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng lô đất được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo chỉ tiêu chung của ô quy hoạch và đảm bảo tuân thủ quy định của quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Đất khu dịch vụ (ký hiệu DV-01 và DV-02) diện tích khoảng 5,64 ha gồm các chức năng chính: Hành chính, điều hành, dịch vụ thương mại, dịch vụ khu công nghiệp, ngân hàng, thuế quan, văn phòng, triển lãm, giới thiệu sản phẩm,... (DV-02); dịch vụ lưu trú cho người lao động, các công trình phục vụ thiết chế công đoàn (DV-01) đảm bảo nhu cầu thiết yếu cho người lao động sinh sống và làm việc tại khu công nghiệp. Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng lô đất được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Đất an ninh (gồm 01 ô đất ký hiệu AN) diện tích khoảng 2,50 ha có chức năng xây dựng trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự, lực lượng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ.

- Đất cây xanh (ký hiệu từ CX-01 đến CX-15) diện tích khoảng 18,58 ha: gồm các lô đất cây xanh tập trung (có thể bố trí một số công trình dịch vụ với mật độ xây dựng tối đa 5%), cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp (chiều rộng tối thiểu 10m).

- Mặt nước (ký hiệu từ MN-01 đến MN-09) diện tích khoảng 7,24 ha: gồm hệ thống kênh mương (hoàn trả) phục vụ tiêu thoát nước cho khu công nghiệp và khu vực xung quanh.

- Đất giao thông (ký hiệu GT) diện tích khoảng 21,39 ha: gồm các tuyến đường giao thông trong phạm vi ranh giới khu công nghiệp, đảm bảo nhu cầu đi lại của các nhà đầu tư trong khu công nghiệp và người dân khu vực.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác (ký hiệu HTKT-01 và HTKT-02) diện tích khoảng 2,31 ha: bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ chung cho khu công nghiệp như trạm xử lý nước thải, khu tập kết rác, trạm bơm cấp nước, bể nước PCCC (HTKT-01) và Trạm biến áp 110kV (HTKT-02).

- Đất bãi đỗ xe (gồm 02 ô đất ký hiệu BDX-01 và BDX-02) diện tích khoảng 1,69 ha: bố trí bãi đỗ xe, trạm sửa chữa, trạm sạc điện,... phục vụ nhu cầu cho cán bộ, chuyên gia, người lao động, khách hàng trong khu công nghiệp.

* Khu vực ngoài khu công nghiệp (diện tích khoảng 17,22 ha) gồm: các tuyến đường giao thông đối ngoại kết nối cho khu công nghiệp.

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
A	**ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP**		**1.748.796**	**174,88**	**100,00**	**43**		
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	1.155.360	115,54	66,07	60	1-5	1,5-2,0
2	Đất an ninh	AN	25.043	2,50	1,43	40	1-5	1,5-2,0
3	Đất khu dịch vụ	DV	56.434	5,64	3,23	50	1-5	1,5-2,0
4	Đất cây xanh	CX	185.793	18,58	10,62	5	1	
5	Mặt nước (kênh hoàn trả)	MN	72.376	7,24	4,14			
6	Giao thông	GT	213.851	21,39	12,23			
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	23.083	2,31	1,32	60	1-2	1,2
8	Đất bãi đỗ xe	BDX	16.856	1,69	0,96			
B	**ĐẤT NGOÀI KHU CÔNG NGHIỆP**		**172.238**	**17,22**				
1	Đất giao thông		172.238	17,22				
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH		**1.921.034**	**192,10**				

** Ghi chú:*

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được thể hiện tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-03) và bảng Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất tại thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch phân khu và tuân thủ quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là chỉ tiêu chung, nhằm kiểm soát phát triển chung cho từng khu vực; trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư, ranh giới, quy mô diện tích đất, quy mô số chuyên gia, người lao động, quy mô lưu trú (đối với khu đất DV), chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định chính xác đảm bảo phù hợp theo các nguyên tắc, chỉ tiêu sử dụng đất khống chế trong đồ án quy hoạch phân khu này (mật độ xây dựng gộp toàn khu quy hoạch tối đa 43%), tuân thủ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành có liên quan; phù hợp khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch phân khu được duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận.

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực quy hoạch tuân thủ nguyên tắc định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan của Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024; đảm bảo kết nối hài hòa với các dự án đầu tư, các khu vực dân cư hiện trạng và khu vực xung quanh.

- Không gian chính của khu vực quy hoạch là trục Nam - Bắc, trục giao thông chính theo hướng Nam - Bắc là tuyến đường chính kết nối với tuyến đường tỉnh 429 ở phía Nam. Các tuyến đường kết nối từ trục chính là trục liên kết không gian các phân khu chức năng của khu công nghiệp. Điểm nhấn chính tại cổng chính kết nối với tuyến đường tỉnh 429 kết hợp với các tuyến kênh nước, cây xanh tạo cảnh quan chung của khu vực.

- Các khu đất dịch vụ bố trí tiếp giáp tuyến đường tỉnh 429, ít bị ảnh hưởng bởi các hoạt động sản xuất của khu công nghiệp; khu đất an ninh bố trí tại khu vực tiếp giáp với tuyến đường tỉnh 429 và gần với kênh Cống Xuyên đảm bảo thuận tiện khi sử dụng nước phục vụ công tác chữa cháy; khu đất HTKT-01 (bố trí các công trình trạm cấp nước, xử lý nước thải, tạm trữ chất thải rắn...) bố trí tại phía Bắc khu đất, sát tuyến kênh Phụng Hiệp và cách xa khu dân cư hiện hữu, HTKT-02 (đất dữ phòng bố trí trạm biến áp 110kV) bố trí sát với hành lang an toàn lưới điện 110kV thuận tiện cho việc kết nối nguồn điện.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và cây xanh

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án quy hoạch chỉ có tính chất minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được nghiên cứu cụ thể tại

giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư; khi thiết kế công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất,...) và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

- Các yêu cầu về khoảng lùi công trình, giao thông đối nội, đối ngoại, bán kính quay xe, chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực,... tuân thủ quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Nghiên cứu tổ chức không gian cây xanh, sân vườn, giao thông nội bộ trong khu đất để tạo lập cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng; khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông chung của khu vực, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định. Hình thức kiến trúc công trình, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình,... hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực, khí hậu và phù hợp chức năng sử dụng của công trình.

- Tại các khu cây xanh chỉ xây dựng công trình có khối tích nhỏ, nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích. Lựa chọn cây xanh đô thị đúng chủng loại và phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian và kết hợp hài hòa với hệ thống mặt nước, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu.

c) Yêu cầu về công trình

- Đối với các công trình phục vụ các hoạt động của khu công nghiệp như sản xuất, kho bãi,…: nghiên cứu các công trình theo xu hướng hiện đại, phát triển theo chiều dọc để tối ưu hóa sử dụng đất, nâng cao sự kết nối trong quá trình quản lý vận hành giữa không gian chức năng.

- Đối với các công trình dịch vụ: công trình kiến trúc hiện đại, hài hòa, đảm bảo tính thống nhất. Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất của công trình xây dựng. Kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái, thân thiện với môi trường và cảnh quan quy hoạch kiến trúc xung quanh, tận dụng tối đa không gian mở, cây xanh tại tầng cao và khối tích công trình.

- Đối với công trình nhà lưu trú cho người lao động: tạo không gian xanh, thân thiện với môi trường, hình thái kiến trúc hiện đại và đảm bảo phù hợp cảnh quan xung quanh, đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật: phù hợp công năng sử dụng, có cây xanh cách ly và cây xanh bao phủ bên ngoài.

- Các công trình được khuyến khích lắp đặt tấm pin năng lượng mặt trời trên mái, sử dụng năng lượng tái tạo, thân thiện với môi trường, tuân thủ chương trình Quốc gia về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả trên địa bàn Thành phố.

- Cổng, biển hiệu, hàng rào: phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng, độ thoáng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận và trong toàn bộ khu công nghiệp.

d) Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

- Nghiên cứu sử dụng trang thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, các loại vật liệu thân thiện môi trường, các thiết bị hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng.

- Các thiết bị lộ thiên như trạm điện, RMU, trạm xử lý nước thải, cột đèn, BTS, mái sảnh,… phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp, tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại, không dây.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Tuân thủ định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024.

5.3.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên tiếp giáp với ranh giới phía Tây khu công nghiệp (mặt cắt 1-1) có lộ giới 65m.

- Đường tỉnh 429 tiếp giáp với ranh giới phía Nam khu công nghiệp (mặt cắt 2-2) có lộ giới 62m.

- Tuyến đường hiện trạng (liên xã) phía Đông khu công nghiệp (mặt cắt 3-3) có lộ giới 10m, theo Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô sẽ được mở rộng thành 30m.

b) Giao thông nội bộ

- Quy mô các tuyến đường đảm bảo thuận tiện lưu thông của khu công nghiệp và khu vực xung quanh. Tổng chiều dài các tuyến đường nội bộ khoảng 10 km, trong đó:

+ Đường khu vực có lộ giới rộng 47m (mặt cắt 4-4) và 20,5m (mặt cắt 6-6), thiết kế 2 đến 6 làn xe.

+ Đường phân khu vực có lộ giới rộng 16,5m (mặt cắt 7-7) và 20,5m (mặt cắt 5-5), thiết kế 2 đến 4 làn xe.

- Vị trí, hướng tuyến và quy mô của các tuyến đường nội bộ sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

- Tổ chức 03 lối ra - vào chính kết nối với đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên ở phía Tây, đường tỉnh 429 ở phía Nam, đường giao thông liên xã ở phía Đông và 01 lối chờ kết nối giao thông với Khu công nghiệp Phụng Hiệp mở rộng.

c) Nút giao thông: Nút giao thông là các nút giao đồng mức (nút ngã ba, ngã tư), sử dụng đèn đường, vạch sơn, biển báo để điều tiết giao thông.

d) Bãi đỗ xe tập trung, trạm sạc điện:

- Bố trí 02 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 1,69 ha phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu công nghiệp. Quy mô, công suất của bãi đỗ xe được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.

- Bố trí các trạm sạc cho xe điện tại khu vực bãi đỗ xe và trong một số khu vực cây xanh. Vị trí, công suất, công nghệ, quy mô chiếm đất của trạm sạc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.

5.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền

- Cao độ tim đường tại các nút giao được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế trên cơ sở tim đường, đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt bằng. Độ dốc thiết kế i = 0,004, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ san nền khu vực quy hoạch Hmin = 4,50m.

b) Giải pháp thoát nước mưa

- Hướng thoát nước mặt chính của khu vực nghiên cứu từ Bắc xuống Nam, nước mưa được thoát ra kênh nằm giữa khu công nghiệp sau đó thoát ra tuyến kênh Cống Xuyên nằm dọc theo đường tỉnh lộ 429 và thoát ra sông Nhuệ.

- Hệ thống thoát nước mưa của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm:

+ Tuyến kênh Phụng Hiệp được xây dựng hở ở chạy dọc theo hướng Bắc - Nam ở giữa khu công nghiệp có mặt cắt 25m.

+ Tuyến kênh Cống Xuyên được xây dựng hở tại phía Nam khu công nghiệp (theo Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô) có mặt cắt khoảng 20m để thoát nước cho khu vực bên ngoài khu công nghiệp.

+ Hệ thống mương hở chạy xung quanh khu công nghiệp có mặt cắt 5m kết hợp với các dải cây xanh cách ly.

+ Hệ thống đường ống thoát nước mưa (bê tông cốt thép) bố trí dọc theo các tuyến đường, có đường kính ống từ D600 đến B2000 để tiêu thoát nước cho các lô đất và từng lưu vực trong khu công nghiệp.

5.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu công nghiệp tối đa khoảng 8.000 m^3/ngày đêm (bao gồm cả nước cấp chữa cháy).

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Hồng Vân và nhà máy nước Sông Đuống, thông qua tuyến ống D300 nằm dọc tuyến đường tỉnh 429.

- Trong khu công nghiệp bố trí bể chứa nước sản xuất và PCCC, kết hợp với trạm bơm tăng áp (tại lô đất HTKT-01), bể chứa có nhiệm vụ cung cấp đảm bảo

lưu lượng và áp lực cho nhu cầu sử dụng nước cho sản xuất cũng như có cháy xảy ra khi mạng lưới bên ngoài không đáp ứng đủ áp lực.

- Xây dựng các tuyến ống cấp nước từ Φ110 đến Φ160 theo các trục giao thông dẫn nước đến chân công trình. Các tuyến này được nối với nhau tạo thành mạng vòng và nhánh cụt để cấp nước, nhằm đảm bảo sự an toàn và liên tục cho các khu vực cần cấp nước.

- Cấp nước chữa cháy: Xây dựng các họng cứu hỏa đấu nối mạng lưới cấp nước có đường kính Φ ≥ 110. Khoảng cách các họng cứu hỏa được xác định theo quy định hiện hành. Vị trí các họng cứu hỏa gần các ngã ba, ngã tư đường để thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra còn bố trí các hố thu nước tại kênh Phụng Hiệp và kênh Cống Xuyên để phục vụ cấp nước chữa cháy.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tính toán, đầu tư xây dựng trạm cấp nước để đảm bảo dự phòng công suất trong trường hợp thu hút các dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng nước sạch với khối lượng lớn hơn so với quy hoạch.

5.3.4. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu công suất điện của khu công nghiệp dự kiến khoảng 53,5 MVA.

- Nguồn điện: Căn cứ vào Điều chỉnh quy hoạch chung thủ đô Hà Nội, khu công nghiệp được cấp điện từ trạm 110kV Tía có công suất 2x63MVA (hiện trạng), đến năm 2030 được cấp thêm từ trạm 110kV Thường Tín 3 có công suất là 2x63 MVA, đến năm 2045 là 2x63MVA. Ngoài ra, còn bố trí lô đất HTKT-02 có diện tích 0,7ha để dự trữ bố trí trạm biến áp 110kV khi nhu cầu sử dụng tăng cao.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 22kV và các tuyến cáp 22kV (đi trong hào kỹ thuật) để cấp điện cho các hoạt động của khu công nghiệp.

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV (đi trong hào kỹ thuật) để cấp điện chiếu sáng đèn đường dọc vỉa hè, dải phân cách, khu vực công cộng.

- Vị trí, số lượng, công suất trạm biến áp chiếu sáng và tuyến cáp trung thế 22kV sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

5.3.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Được lấy từ hệ thống cáp viễn thông của địa phương trên các tuyến đường trục chính.

- Mạng lưới cáp quang: bố trí các tuyến cáp đi trong hào kỹ thuật dọc theo các tuyến đường; bố trí các tủ cáp và các trạm thu phát sóng di dộng (có thể bố trí trong các khu đất cây xanh).

- Vị trí, dung lượng, số lượng các trạm vệ tinh, tổng đài, tủ cáp và tuyến cáp quang, trạm thu phát sóng di dộng sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng.

5.3.6. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải:

- Tổng khối lượng nước thải phát sinh của khu công nghiệp trung bình khoảng 3.170 m^3/ngày đêm, tối đa khoảng 3.800 m^3/ngày đêm.

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải và nước mưa được thu gom theo hai hệ thống riêng biệt.

- Nước thải sinh hoạt (khu dịch vụ, hành chính, AN) được xử lý sơ bộ và thu gom vào hệ thống thu gom nước thải chung của khu công nghiệp và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp.

- Nước thải công nghiệp: xây dựng hệ thống cống thu gom nước thải dọc theo các tuyến đường để thu gom, vận chuyển nước thải từ các công trình về trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp.

- Trạm xử lý nước thải: xây dựng 01 trạm xử lý tại lô đất HTKT-01, công suất trạm xử lý khoảng 3.800 m^3/ngày đêm. Nước thải sau khi được xử lý đạt chuẩn cột A theo QCVN 40:2025/BTNMT và QCTĐHN 02:2014/BTNMT sẽ thoát vào kênh tiêu thoát nước.

- Vị trí cụ thể điểm đấu nối thoát nước thải, công suất của trạm xử lý nước thải và bể chứa, công nghệ xử lý nước thải sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và được cấp có thẩm quyền thỏa thuận, thẩm định, phê duyệt. Chủ đầu tư có trách nhiệm tính toán, đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải để đảm bảo dự phòng công suất trong trường hợp thu hút các dự án đầu tư có nhu cầu thoát nước thải và xử lý nước thải với khối lượng lớn hơn so với quy hoạch.

b) Chất thải rắn vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn công nghiệp: chất thải rắn công nghiệp thông thường và nguy hại được đơn vị có chức năng thực hiện thu gom bằng phương tiện chuyên dụng đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường và vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy định.

- Chất thải rắn sinh hoạt: được phân loại, tái sử dụng ngay tại nguồn và được đơn vị có chức năng thực hiện thu gom, vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy định.

- Bố trí 01 điểm tập kết chất thải rắn tại ô đất HTKT-01 (gần trạm xử lý nước thải) để dự phòng cho việc tiếp nhận và trung chuyển chất thải rắn trước khi vận chuyển đến khu xử lý theo quy định.

c) Nghĩa trang: các khu vực mộ đơn lẻ nằm rải rác trong khu vực sẽ được chính quyền địa phương di dời đến nghĩa trang tập trung của xã trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng để xây dựng khu công nghiệp.

5.3.7. Không gian hạ tầng kỹ thuật ngầm

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

+ Dọc theo các trục đường giao thông bố trí các hào kỹ thuật, kích thước cụ thể và chi tiết được xác định tại giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, các hào kỹ thuật này chứa hệ thống cáp điện, cáp thông tin liên lạc, cấp nước. Khuyến khích xây dựng tuynel kỹ thuật qua đường để tránh đào cắt đường giao thông trong quá trình thi công, sửa chữa hạ tầng kỹ thuật.

+ Hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải đi ngầm đảm bảo khoảng cách theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định của pháp luật.

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm: gồm không gian ngầm công cộng, kỹ thuật, đỗ xe dưới phần đất có chức năng thương mại dịch vụ, nhà lưu trú, công trình quản lý điều hành của khu công nghiệp; số tầng hầm tối đa 02 tầng.

5.4. Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp (san nền, giao thông, thoát nước, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, viễn thông,...) để thu hút đầu tư và phục vụ hoạt động của các nhà đầu tư tại khu công nghiệp.

- Dự án đầu tư xây dựng các công trình lưu trú, công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ, tiện ích và thiết chế công đoàn phục vụ người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

- Dự án đầu tư xây dựng kênh mương trong phạm vi khu công nghiệp (bao gồm tuyến kênh Phụng Hiệp và kênh Cống Xuyên theo quy hoạch hoàn trả kết hợp với hệ thống thoát nước nhằm hạn chế ngập lụt và đảm bảo hệ thống thoát nước chung của khu vực).

- Dự án đầu tư các tuyến điện trung thế hoàn trả bên ngoài phạm vi khu công nghiệp, giao thông đối ngoại và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối để cung cấp hạ tầng kết nối cho khu công nghiệp.

- Dự án đường tỉnh 429 đang được thực hiện theo dự án hiện có được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Các chương trình, dự án khác của địa phương có liên quan và tác động đến hoạt động của khu công nghiệp.

5.5. Quy định quản lý

- Quy định quản lý theo quy hoạch được ban hành sau khi quy hoạch phân khu khu công nghiệp được phê duyệt.

- Việc quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình trong khu công nghiệp cần tuân thủ quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, các quy định của pháp luật hiện hành và quy định của Thành phố, quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phân khu phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

6. Thời hạn quy hoạch phân khu: 20 năm (theo thời hạn của Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến 2065 đã được Thủ tướng

chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 và theo yêu cầu quản lý, phát triển).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Xây dựng và Môi trường thuộc Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố chủ trì, phối hợp với UBND xã Chương Dương, UBND xã Thượng Phúc, các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Hà, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt cho các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

2. Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp căn cứ các nội dung của quy hoạch phân khu được phê duyệt, có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có liên quan để thực hiện công việc quy định tại Điều 26 Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội và để triển khai các thủ tục tiếp theo về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quy hoạch kiến trúc, môi trường, đất đai, nghĩa vụ tài chính,... theo quy định của pháp luật hiện hành và của Thành phố Hà Nội.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng, Trưởng phòng Xây dựng và Môi trường, Công ty TNHH Hòa Phú Invest, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND Thành phố (để b/c);
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn; (để b/c)
- PCT UBND TP Nguyễn Mạnh Quyền; (để b/c)
- Sở QHKT; (để p/h)
- UBND các xã: Chương Dương, Thượng Phúc; (để p/h)
- Các Phó Trưởng Ban;
- Các đơn vị thuộc Ban Quản lý;
- Lưu VT, XDMT.

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Xuân Hùng