

Số: 1083/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 07 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Thanh Cao, xã Cao Dương, tỉnh Phú Thọ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ Quy định quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 của Bộ Xây dựng: Số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 ban hành định mức, phương án lập và quản lý chi phí cho hoạt động Quy hoạch Đô thị và Nông thôn; số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 24/2025/TT-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2025 hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu Quốc gia về hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1648/QĐ-TTg ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hòa Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ ban hành Quy định quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Phú Thọ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (cũ) phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thanh Cao, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Cao Dương, tỉnh Phú Thọ);

Căn cứ Văn bản số 13369/BXD-QHKT ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến các đề án quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 18359/BTC-ĐTNN ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Bộ Tài chính về việc góp ý quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thanh Cao, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị ngày 13 tháng 3 năm 2025 tại Văn bản số 199 - KL/TU ngày 13 tháng 3 năm 2026;

Theo đề nghị của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh tại Báo cáo thẩm định số 268/BCTĐ-BQLKCN ngày 28 tháng 11 năm 2025; Tờ trình số 04/TTr-BQLKCN ngày 14 tháng 01 năm 2026; Công văn số 927/BQLKCN-QHXD ngày 02 tháng 4 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thanh Cao, xã Cao Dương, tỉnh Phú Thọ với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thanh Cao, xã Cao Dương, tỉnh Phú Thọ.

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

a) Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch Khu công nghiệp (KCN) Thanh Cao thuộc địa giới hành chính xã Cao Dương, tỉnh Phú Thọ. Ranh giới quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất trồng lúa thôn Đa Sỹ, xã Cao Dương.

- Phía Nam: Giáp đất trồng lúa và đất ở nông thôn thôn Đồng Bến, xã Cao Dương.

- Phía Đông: Giáp đường Hồ Chí Minh và khu đất định hướng xây dựng trạm đăng kiểm.

- Phía Tây: Giáp đất trồng lúa và đất ở nông thôn thôn Sáu Hạ, thôn Gò Mu, xã Cao Dương.

b) Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 215,2ha. Trong đó:

- Diện tích lập quy hoạch Khu công nghiệp: khoảng 211,0ha.

- Diện tích hành lang bảo vệ đê Thanh Lương, hành lang đường Hồ Chí Minh: khoảng 4,2ha.

c) Thời hạn lập quy hoạch: Thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (theo phương án phát triển các KCN trên địa bàn tỉnh Phú Thọ).

3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng phát triển công nghiệp của Quy hoạch tỉnh Hòa Bình (cũ) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1648/QĐ-TTg ngày 20/12/2023.

- Định hướng KCN Thanh Cao theo hướng xanh, thân thiện với môi trường; liên kết với các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn xã Cao Dương và tỉnh Phú Thọ.

- Quy hoạch không gian khu công nghiệp phù hợp, khung hạ tầng và dịch vụ đầy đủ, hoạt động độc lập, đồng bộ theo từng giai đoạn và đảm bảo kết nối tổng thể trong khu công nghiệp.

- Định hướng quản lý đất đai, xây dựng theo đúng định hướng của quy hoạch tỉnh, đồng thời khai thác có hiệu quả quỹ đất hiện có, phù hợp với sự phát triển chung của xã Cao Dương. Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng, làm cơ sở để lập các dự án đầu tư và thu hút đầu tư.

- Tạo cơ hội việc làm cho người dân địa phương và khu vực lân cận, giúp cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân, giảm thiểu áp lực về việc làm và kinh tế trong khu vực.

- Làm tiền đề để quản lý và kiểm soát môi trường trong khu vực Khu công nghiệp, hướng đến giảm thiểu tác động xấu đến môi trường và đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường và an toàn lao động.

4. Tính chất, chức năng, vai trò chính của quy hoạch

Là khu công nghiệp đa ngành, trong đó ưu tiên các dự án sản xuất công nghiệp có trình độ cao, công nghệ thân thiện với môi trường và ít gây ô nhiễm môi trường, với các nhóm ngành chính (cấp 1) như: Nhóm ngành công nghiệp chế biến, chế tạo; sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí; cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải; bán buôn và bán lẻ, sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác; vận tải kho bãi; dịch vụ lưu trú và ăn uống; thông tin và truyền thông; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm; hoạt động kinh doanh bất động sản; hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ; hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ; nghệ thuật, vui chơi và giải trí; ...

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

- Quy mô lao động làm việc trong khu công nghiệp: khoảng 10.100 công nhân, chuyên gia...

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đồ án quy hoạch được xác định đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD và các quy định hiện hành.

Chỉ tiêu sử dụng đất đai hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

Loại đất	Chỉ tiêu theo Quy chuẩn	Chỉ tiêu của Đồ án	Cơ sở áp dụng
Đất giao thông	≥ 10%	13,82%	Bảng 2.6 QCVN 01:2021/BXD
Đất cây xanh	≥ 10%	11,36%	
Đất các khu kỹ thuật	≥ 1%	2,16%	
Đất công trình dịch vụ	≤ 10%	1,45%	Khoản 12, điều 7, Nghị định 35/2022/NĐ-CP
Đất an ninh, PCCC	≥ 2,5ha	1,19% (2,51ha)	Quyết định 7978/QĐ-BCA-H02

6. Các nội dung chính của quy hoạch

6.1. Cơ cấu sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất của toàn khu công nghiệp

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
----	-----------------------	-----------	-------

		(m ²)	(%)
I	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch	2.151.735,3	
	- Diện tích khu công nghiệp	2.110.373,4	
	- Diện tích hành lang bảo vệ đê Thanh Lương	12.107,7	
	- Diện tích hành lang đường Hồ Chí Minh	29.254,2	
II	Khu công nghiệp	2.110.373,4	100,00
1	Đất khu dịch vụ	30.577,3	1,45
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	1.441.758,8	68,32
3	Đất cây xanh	239.698,6	11,36
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	60.813,0	2,88
	- Đất cây xanh chuyên dụng	178.885,5	8,48
4	Mặt nước	36.166,3	1,71
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	70.602,1	3,35
	- Đất hạ tầng kỹ thuật	45.525,4	2,16
	- Đất an ninh, phòng cháy chữa cháy	25.076,7	1,19
6	Đất đường giao thông	291.570,2	13,82

Cơ cấu sử dụng đất của khu chức năng

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
A	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		2.151.735,3				
	Diện tích khu công nghiệp		2.110.373,4				
	Diện tích hành lang bảo vệ đê TL		12.107,7				
	Diện tích hành lang đường HCM		29.254,2				
B	Khu công nghiệp		2.110.373,4	100,00			
1	Đất khu dịch vụ	DV	30.577,3	1,45			
	Đất khu dịch vụ	DV-01	14.389,1	0,68	60	9	5,4

	Đất khu dịch vụ	DV-02	16.188,2	0,77	60	9	5,4
2	Đất sản xuất CN, kho bãi	CN	1.441.758,8	68,32			
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-01	67.855,2	3,22	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-02	107.383,3	5,09	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-03	78.748,7	3,73	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-04	64.837,4	3,07	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-05	72.268,8	3,42	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-06	88.156,2	4,18	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-07	92.845,9	4,40	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-08	23.548,6	1,12	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-09	75.528,2	3,58	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-10	34.663,7	1,64	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-11	71.665,0	3,40	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-12	131.930,6	6,25	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-13	86.470,7	4,10	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-14	66.179,3	3,14	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-15	36.170,0	1,71	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-16	181.154,7	8,58	70	5	3,5
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-17	162.352,6	7,69	70	5	3,5
3	Đất cây xanh		239.698,6	11,36			
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	60.813,0	2,88			
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-01	11.854,9	0,56	5	1	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-02	1.851,7	0,09	5	1	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-03	9.591,8	0,45	5	1	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-04	13.191,9	0,63	5	1	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-05	7.321,8	0,35	5	1	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-06	9.752,7	0,46	5	1	0,05
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-07	7.248,2	0,34	5	1	0,05

3.2	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCL	178.885,5	8,48			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-01	63.307,7	3,00			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-02	7.078,1	0,34			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-03	2.838,9	0,13			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-04	505,4	0,02			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-05	1.863,7	0,09			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-06	2.356,3	0,11			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-07	2.013,9	0,10			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-08	2.872,6	0,14			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-09	7.564,8	0,36			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-10	676,5	0,03			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-11	178,7	0,01			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-12	9.982,4	0,47			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-13	30.302,6	1,44			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-14	3.094,5	0,15			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-15	5.112,1	0,24			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-16	24.283,5	1,15			
	Đất cây xanh chuyên dụng	-17	14.853,8	0,70			
4	Mặt nước	MN	36.166,3	1,71			
	Mặt nước	MN-01	2.918,8	0,14			
	Mặt nước	MN-02	19.060,5	0,90			
	Mặt nước	MN-03	14.187,0	0,67			
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		70.602,1	3,35			
5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	45.525,4	2,16			
	Đầu mối cấp nước	HT-01	11.731,4	0,56	40	2	0,8
	Trạm biến áp	HT-02	5.994,7	0,28	40	2	0,8
	Trạm xử lý nước thải và hồ sự cố	HT-03	18.508,6	0,88	40	2	0,8
	Đất bãi đỗ xe	P-01	4.358,5	0,21			

	Đất bãi đỗ xe	P-02	4.932,3	0,23			
5.2	Đất an ninh, PCCC	AN	25.076,7	1,19			
	Đất an ninh, PCCC	AN-01	25.076,7	1,19	60	5	3,0
6	Đất đường giao thông		291.570,2	13,82			

Chỉ tiêu sử dụng đất cho toàn khu công nghiệp:

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 50,24%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 2,52 lần.
- Tầng cao công trình: từ 01 đến 09 tầng.
- Quỹ đất sản xuất cho doanh nghiệp nhỏ và vừa được bố trí tại ô đất CN-08 và 1 phần ô đất CN-09 có tổng diện tích 5,61ha (*đảm bảo quy định tối thiểu 5ha hoặc 3% quỹ đất công nghiệp*);
- Các công trình dịch vụ hỗ trợ trong khu công nghiệp được bố trí tại 02 ô đất DV-01 và DV-02 với tổng diện tích 3,06ha, đạt tỷ lệ 1,45% đáp ứng được nhu cầu xây dựng công trình dịch vụ hỗ trợ trong khu công nghiệp: Ngân hàng, dịch vụ thương mại, cửa hàng tiện ích, công trình lưu trú...

6.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và định hướng phát triển không gian

a) Kết nối đối ngoại: Khu vực lập quy hoạch tiếp giáp với đường tuyến đường Hồ Chí Minh. Kết nối đối ngoại với đường Hồ Chí Minh và định hướng kết nối tới Quốc lộ 21A.

b) Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Tổ chức trục không gian chính vuông góc với đường Hồ Chí Minh giao cắt trục Bắc Nam, kết nối đường nối QL21A nằm phía Tây KCN. Đây là tuyến đường chính trong tổ chức không gian KCN. Từ đường trục chính này tổ chức các tuyến đường phân nhánh khác theo các trục Bắc Nam, trục Đông Tây kết nối vuông góc với đường Hồ Chí Minh.

- Các trục đường nội bộ KCN được bố trí vỉa hè rộng, xây dựng và phủ xanh vỉa hè tạo không gian đi bộ, nghỉ ngơi thoáng mát cho người lao động trong KCN, đồng thời tạo không gian bố trí đường ống hạ tầng đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp thứ cấp trong KCN.

- Không gian KCN được phân thành 03 khu vực chính gồm: khu vực trung tâm, phân khu phía Bắc và phân khu phía Nam:

+ Khu vực trung tâm: Bao gồm các khu chức năng điều hành và dịch vụ, an ninh và PCCC, trạm xử lý nước thải, không gian công viên cây xanh, mặt nước. Đây là khu vực trung tâm điều hành, đồng thời là điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Phân khu phía Bắc: Bao gồm nhà máy, kho tàng, đầu mối cấp nước, cấp điện. Là khu vực sản xuất chính, các nhà máy, kho tàng được bố trí trong các ô đất vuông vắn, thuận tiện về giao thông và đấu nối hạ tầng, được cách ly với bên ngoài bằng dải cây xanh.

+ Phân khu phía Nam: Bao gồm nhà máy, kho tàng. Là khu vực sản xuất chính, các nhà máy, kho tàng được bố trí trong các ô đất vuông vắn, thuận tiện về giao thông và đấu nối hạ tầng, được cách ly với bên ngoài bằng dải cây xanh.

- Không gian khu vực nhà máy sản xuất: Khuyến khích thu hút các loại hình công nghiệp sử dụng công nghệ cao, tiết kiệm năng lượng, có thể tạo thành mô hình sản xuất theo hướng tuần hoàn, xanh, sạch, sinh thái cao. Hạn chế thu hút các công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

- Không gian xanh cách ly: Không gian cây xanh vành đai cây xanh chuyên dụng bao quanh ranh giới khu công nghiệp đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường, tạo khoảng cách ly các ô đất công nghiệp với khu vực chức năng ngoài hàng rào.

- Tăng cường diện tích cây xanh, bao gồm: Cây xanh công cộng, cây xanh cách ly, cây xanh đường phố, cây xanh trong khuôn viên các nhà máy.

6.3. Chuẩn bị kỹ thuật (Quy hoạch san nền và thoát nước mặt)

a) Cao độ nền:

- Cao độ nền không chế: Tương đương cao độ mặt đê Thanh Lương hiện hữu, H_{tk} từ 6,60m đến 6,85m.

- Hướng dốc tổng thể: Từ phía Nam, phía Bắc về khu vực hồ nước trung tâm.

b) Định hướng thoát nước mưa nội khu:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, hoạt động với chế độ tự chảy.

- Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống nội bộ và tập trung về các tuyến cống chính nằm dọc theo trục giao thông sau đó thoát ra hồ trung tâm.

- Lưu vực thoát nước: Gồm 2 lưu vực, phía Bắc có diện tích khoảng 98,0ha, phía Nam có diện tích khoảng 112,0 ha.

- Hồ trung tâm được thiết kế 2 chế độ: mực nước thấp cho mùa khô và mực nước cao cho mùa mưa. Diện tích mặt nước thay đổi theo từng chế độ, khu vực mở rộng vào mùa khô được sử dụng với vai trò cây xanh cảnh quan chung.

c) Thoát nước chuyên tiếp:

Thoát nước chuyên tiếp cho khu vực phía Tây KCN: Tiếp nhận nguồn nước bằng hệ thống kênh hở dọc biên KCN theo dải cây xanh cách ly, thoát về hồ trung tâm. Trong đó, phía Bắc hồ trung tâm được thu gom tự do, theo hiện trạng vùng ngập hiện hữu; phía Nam hồ trung tâm bố trí hoàn trả trạm bơm thủy nông để đảm bảo tiêu thoát trong mùa mưa.

d) Cấp nước tưới chuyên tiếp:

Hoàn trả cấp nước tưới tới thượng lưu các công thủy lợi qua đường Hồ Chí Minh bằng tuyến cống dẫn từ các bai dâng thủy lợi hiện hữu phía Tây KCN, tuyến cống bố trí dọc theo các dải cây xanh cách ly.

6.4. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Hồ Chí Minh đoạn qua Khu công nghiệp Thanh Cao là tuyến đường cấp III, quy mô hiện hữu 2 làn xe, tốc độ thiết kế 80km/h. Tuyến nằm ở cửa ngõ phía Tây Hà Nội, kết nối thuận lợi với Thủ đô Hà Nội và các tỉnh, góp phần thúc đẩy phát triển giao thương, công nghiệp - dịch vụ và đô thị khu vực.

- Đường 21A: KCN có khả năng kết nối với Quốc lộ 21A phía Tây dự án trong trung hạn. Trong quy hoạch chung đô thị Lương Sơn (cũ) có 03 tuyến đường khu vực kết nối KCN với đường 21A, cự ly từ 200m đến 800m.

b) Giao thông nội khu:

- Mặt cắt 1-1: Đường trục chính KCN; Lộ giới 47,0m (dải phân cách 10,0m, lòng đường $2 \times 11,5\text{m} = 23,0\text{m}$, vỉa hè $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$).

- Mặt cắt 2-2: Đường khu vực qua KCN; Lộ giới 30,0m (dải phân cách 2,0m, lòng đường $2 \times 8,0\text{m} = 16,0\text{m}$, vỉa hè $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$).

- Mặt cắt 3-3: Đường trục KCN; Lộ giới 29,0m (lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$, vỉa hè $2 \times 7,0 = 14,0\text{m}$).

- Mặt cắt 4-4: Đường phân khu vực KCN; Lộ giới 23,0m (lòng đường $2 \times 5,75\text{m} = 11,5\text{m}$, vỉa hè $2 \times 5,75 = 11,5\text{m}$).

- Mặt cắt 5-5: Đường vào nhóm nhà máy; Lộ giới 18,0m (lòng đường $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$, vỉa hè $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$).

c) Bãi đỗ xe: Diện tích bãi đỗ xe tập trung là 9.290 m², được bố trí thành 02 vị trí. Ngoài ra, các bãi đỗ xe phân tán được bố trí trong nội khu các nhà máy theo nhu cầu cụ thể.

d) Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ là chỉ giới các tuyến đường giao thông, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường. Ngoài ra, trong khu vực có chỉ giới đường đỏ hành lang bảo vệ đường điện 110kV và hành lang an toàn đê Thanh Lương.

- Chỉ giới xây dựng được xác định theo chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông, với khoảng lùi là 6,0m.

6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Kết cấu công: Chọn kết cấu công tròn bê tông cốt thép (BTCT), mương hở, hoặc công hộp bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu công nghiệp là hệ thống công tròn BTCT: D600, D800, D1000, D1200, D1500 và D1800; Công được đặt trên hè hoặc dưới lòng đường để thu nước mặt đường và công trình. Kết hợp hệ thống mương xây B3000 để thu gom, xử lý nước mưa tại khu vực tiếp giáp ranh giới KCN. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: ga thu nước mưa, ga thăm, cửa xả... theo quy định.

- Độ dốc và tiết diện công được tính toán thủy lực đảm bảo khả năng tiêu thoát theo quy định.

6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Lưu lượng nước thải khoảng: 9.230 m³/ng.đ.

- Xây dựng hệ thống công riêng hoàn toàn để thoát nước thải cho khu công nghiệp; thoát theo nguyên tắc tự chảy.

- Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung trong khu vực quy hoạch, tổng quy mô công suất Q=9.500 m³/ngđ.

- Tiêu chuẩn chất lượng nước thải được lựa chọn trong giai đoạn triển khai dự án và ý kiến của cơ quan chức năng về công nghệ xử lý nước thải và chất lượng nước thải phải đạt trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

- Xây dựng hồ xử lý sự cố đảm bảo quy định hiện hành trong các phần đất hạ tầng kỹ thuật của trạm xử lý nước thải.

- Tận dụng nước thải sau khi xử lý để phục vụ nhu cầu tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa, giảm áp lực cung cấp nước sạch cho khu vực thiết kế.

6.7. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu cấp nước sạch của KCN khoảng 12.162m³/ng.đ.

a) Nguồn nước: Cấp cho khu vực quy hoạch dự kiến từ 2 nguồn:

- Giai đoạn đầu: Lấy từ các hồ thủy lợi trong khu vực và nước dưới đất, qua trạm xử lý nước sạch của KCN.

- Giai đoạn dài hạn: Lấy từ hệ thống cấp nước sạch của khu vực theo Quy hoạch chung huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (cũ) khi hệ thống được đầu tư xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng.

Nước được dẫn tới các điểm tiêu thụ qua trạm bơm/tháp tăng áp.

b) Mạng lưới đường ống:

Mạng lưới đường ống chính trong khu vực được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng nhánh, kích thước từ D110- D250, đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn, đáp ứng đủ nhu cầu dùng nước cho các đối tượng.

c) Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước chính. Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng cứu hỏa, áp lực cột nước tự do không được nhỏ hơn 10m.

- Tận dụng ao hồ để cấp nước chữa cháy; có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m.

- Quy hoạch vị trí đặt trụ sở đội Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy đảm bảo xe và phương tiện chữa cháy ra vào an toàn, nhanh chóng.

6.8. Quy hoạch hệ thống cấp điện

a) Nguồn cấp:

- Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 40.0MVA (*Nhu cầu cấp điện có thể được điều chỉnh phù hợp với thực tế thu hút đầu tư của KCN trong tương lai*).

- Nguồn điện cấp cho khu vực được xác định lấy từ đường dây 110KV hiện hữu đi qua khu vực, lộ ĐZ 172 E19.2 - ĐD 172 E19.3 (và ĐZ 171 E19.5 - ĐD 171 E19.3).

- Quy hoạch xây dựng một trạm biến áp 110/22KV nằm trong phạm vi quy hoạch Khu công nghiệp, tại vị trí ô đất HT-02, dự kiến công suất là 40MVA.

b) Vị trí và quy mô trạm biến áp:

- Xây dựng một trạm biến áp 110/22KV nằm trong phạm vi quy hoạch khu công nghiệp, tại vị trí ô đất HT-02. Tổng công suất là 40MVA.

- Đối với các trạm biến áp 22/0,4KV cấp điện cho các ô đất công nghiệp, kho bãi sẽ do nhà đầu tư thứ cấp đầu tư và được xác định tùy theo quy mô, nhu cầu cụ thể của từng công trình. Vị trí cụ thể được xác định trong hồ sơ thiết kế các dự án ở các giai đoạn sau.

- Đầu tư xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4KV cấp điện chiếu sáng, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án và các khu đất dịch vụ.

c) Mạng lưới điện cao thế:

- Trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch, hiện trạng đang có đường dây 110KV đi qua, hệ thống này được quy hoạch, phát triển theo định hướng của ngành điện. Lộ tuyến được giữ nguyên hiện trạng.

- Bố trí hành lang an toàn điện đối với đường dây 110KV hiện trạng đi qua khu vực tuân thủ Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

d) Mạng lưới điện trung thế khu công nghiệp:

Mạng lưới đường dây trung thế được thiết kế theo dạng mạch vòng, vận hành hở, bố trí đi nổi trên hè và dải cây xanh. Sử dụng cấp điện áp 22KV.

e) Hoàn trả mạng lưới điện trung thế hiện hữu:

- Trong phạm vi quy hoạch có 2 lộ trung thế đi qua (473-E19.3-178 và 374-E19.5-19A-28) và các tuyến nhánh cấp tới các phụ tải trong khu vực và lân cận.

- Quy hoạch hoàn trả 2 lộ trung thế đi dọc theo tuyến cây xanh cách ly tiếp giáp đường Hồ Chí Minh. Từ đó hoàn trả các tuyến cấp tới các phụ tải hiện hữu tại các điểm hoàn trả tiếp giáp khu vực quy hoạch hoặc các TBA trong khu vực.

g) Lưới chiếu sáng:

- Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Toàn bộ các đường có mặt cắt ≥ 3 m đều được chiếu sáng.

- Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập dùng cáp ngầm hạ thế; chiếu sáng đường phố dùng đèn Led 100W-250W/220V.

- Bố trí chiếu sáng tùy theo mặt cắt ngang đường, các nút giao thông lớn và các công vào KCN.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

h) Năng lượng sạch, năng lượng tái tạo:

Khuyến khích chủ đầu tư hạ tầng KCN và các nhà đầu tư thứ cấp bố trí hệ thống điện mặt trời mái nhà trên các công trình và các loại hình năng lượng tái tạo khác có quy mô phù hợp với không gian, đảm bảo an toàn vận hành.

6.9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 27.100 thuê bao.

- Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ hệ thống hạ tầng viễn thông hiện hữu của xã Cao Dương thông qua đường cung cấp dịch vụ viễn thông đưa tới cấp cho khu vực.

- Đảm bảo độ tin cậy: Chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.

- Đảm bảo khả năng mở rộng: Dễ dàng mở rộng nhằm đáp ứng yêu cầu thông tin.

- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: Dễ dàng thêm các chức năng và khai thác công nghệ mới.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: Đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng.

6.10. Quản lý chất thải rắn (CTR)

Dự báo khối lượng chất thải rắn 55,82 tấn/ng.đ; bao gồm CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp:

- CTR sinh hoạt: CTR sinh hoạt khu vực quy hoạch được phân loại tại nguồn xả thải, được thu gom đưa về khu vực xử lý tập trung.

- CTR công nghiệp khác: Các nhà máy xí nghiệp cần phân loại chất thải ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng, trao đổi hoặc bán lại cho các nhà máy khác sử dụng để giảm giá thành sản phẩm. Phần chất thải rắn không sử dụng được sẽ vận chuyển ra ngoài đổ vào bãi chôn lấp cùng với rác thải sinh hoạt. Chất thải rắn độc hại các nhà máy phải có phương án xử lý riêng.

6.11. Giải pháp bảo vệ môi trường

Các giải pháp chính bảo vệ môi trường: Sử dụng năng lượng tái tạo; ưu tiên phát triển theo mô hình kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường; khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện môi trường trong lĩnh vực sản xuất và sinh hoạt; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên, nguồn nước đảm bảo các quy định về môi trường; khuyến khích xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường, đồng thời xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan; tuyên truyền các tổ chức và cá nhân tích cực phân loại rác thải từ nguồn, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường tự nhiên. Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu trong các chương trình phát triển, dự án đầu tư trong khu công nghiệp.

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

a) Tái định cư các hộ dân phải di dời: Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có khoảng 18 hộ dân sinh sống tại thôn Sáu Hạ với số nhân khẩu khoảng 65 người. Công tác tái định cư dự kiến bố trí tại Khu tái định cư Thanh Xuân (*quy mô khoảng 4,8ha*), phía Nam KCN, cách nơi ở hiện tại khoảng 1,6km. Khu tái định cư được thực hiện theo dự án riêng.

b) Di dời nghĩa trang, nghĩa địa: Trong khu vực có nghĩa trang thôn Gò Mu và một số điểm mộ phần lẻ rải rác, tổng diện tích khoảng 2,2 ha, khoảng 450 mộ. Các mộ phần dự kiến di dời, quy tập vào các nghĩa trang hiện hữu của địa phương, đảm bảo phù hợp với phong tục tập quán của người dân. Đối với các nghĩa trang hiện hữu không còn đủ quỹ đất để đáp ứng nhu cầu di dời giải phóng mặt bằng KCN và nhu cầu an táng mới của nhân dân trong thôn, UBND xã sẽ tiến hành điều chỉnh mở rộng ra phạm vi đất nông nghiệp lân cận (nghĩa trang thôn Gò Mu, Quyền Chương).

c) Khu nhà ở công nhân: Nhu cầu lưu trú của người lao động được bố trí tại các Khu nhà ở công nhân được xác định trong Quy hoạch chung xã Cao Dương cho các KCN, cụm công nghiệp trên địa bàn xã, gồm 02 khu thuộc thôn Vệ An, xã Cao Dương với tổng diện tích khoảng 19ha (*theo Biên bản thống nhất ngày 10/01/2026 giữa UBND xã Cao Dương đơn vị tư vấn lập quy hoạch*). Khu nhà ở công nhân được thực hiện theo dự án riêng.

6.13. Nhu cầu vốn đầu tư, phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện

a) Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư: Khoảng 1.778,4 tỷ đồng (Chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư).

b) Phân kỳ đầu tư: Dự kiến KCN đầu tư 01 giai đoạn (không phân kỳ đầu tư).

c) Nguồn lực thực hiện: Thu hút Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN.

(Chi tiết tại hồ sơ quy hoạch đã được Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh thẩm định, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kèm theo Quyết định này)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý các khu công nghiệp:

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Cao Dương và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch để các tổ chức, cá nhân biết và cùng giám sát thực hiện quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch; chịu trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng quy định về quy hoạch, kiến trúc và các quy định hiện hành của pháp luật.

- Lập hồ sơ cắm mốc trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và tổ chức thực hiện cắm mốc ngoài thực địa, thực hiện các quy định liên quan về cắm mốc theo quy định tại Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Các Sở, ngành và đơn vị liên quan: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Ủy ban nhân dân xã Cao Dương và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm có trách nhiệm đôn đốc, hướng dẫn, giám sát dự án khu công nghiệp triển khai các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng, nông nghiệp môi trường và các thủ tục khác có liên quan theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giáo dục và Đạo tạo, Y tế, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Cao Dương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

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

Vũ Việt Văn