UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tù do - Hạnh phúc
Số: 1627 /QĐ-UBND	*Hà Đông, ngày 05 tháng 9 năm 2007.*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 08/2006/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21 tháng 8 năm 2006 về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 và Văn bản số 487/TTg-CN ngày 19 tháng 4 năm 2007 về việc bổ sung các KCN của các tỉnh Hà Tây và Kon Tum vào Quy hoạch phát triển các KCN cả nước của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 679 TTr/XD-QH ngày 21 tháng 8 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây với nội dung chủ yếu sau:

1. **Tên Đồ án**: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Phú Nghĩa.

2. **Chủ đầu tư lập Quy hoạch**: Công ty cổ phần phát triển công nghiệp Phú Mỹ.

3. Đơn vị lập Quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn - Sở Xây dựng Hà Tây.

4. Phạm vi nghiên cứu.

Quy hoạch chi tiết này bao gồm những phần sau:

4.1- Cụm công nghiệp Phú Nghĩa A với quy mô diện tích là 312.040 m^2;

4.2- Cụm công nghiệp Phú Nghĩa B với quy mô diện tích là 396.083 m^2;

4.3- Điểm CN - TTCN xã Phú Nghĩa với quy mô diện tích là 99.994 m^2;

4.4- Điểm CN - TTCN xã Tiên Phương với quy mô diện tích là 108.366 m^2;

4.5- Phần mở rộng phía Bắc có quy mô diện tích là 701.184,8 m^2 có phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Bắc và phía Đông giáp với xã Tiên Phương;

+ Phía Nam: giáp Cụm công nghiệp Phú Nghĩa A;

+ Phía Tây: giáp ruộng canh tác của xã Phú Nghĩa.

4.6- Phần mở rộng phía Đông Nam có quy mô diện tích là 83.529 m^2 có phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Bắc và phía Đông Bắc giáp với Điểm CN - TTCN xã Tiên Phương;

+ Phía Nam: giáp với ruộng canh tác xã Ngọc Hoà;

+ Phía Tây: giáp Cụm công nghiệp Phú Nghĩa B.

5. Quy mô, vị trí.

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích nghiên cứu Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu CN Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây là 1.701.196,8 m^2.

- Vị trí: tại các xã Phú Nghĩa, xã Tiên Phương, xã Ngọc Hoà, huyện Chương Mỹ, Hà Tây.

6. Mục tiêu và tính chất.

a. Mục tiêu: Xây dựng một Khu công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đạt tiêu chí của khu công nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển sản xuất công nghiệp một cách bền vững trên cơ sở mở rộng và hoàn chỉnh các cụm công nghiệp, các điểm công nghiệp đã có.

b. Tính chất: Khu công nghiệp Phú Nghĩa là khu công nghiệp đa ngành, định hướng cho các ngành nghề sản xuất ít gây ô nhiễm môi trường sinh thái.

7. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính.

Cơ bản thống nhất các chỉ tiêu kỹ thuật chính nêu trong Đồ án quy hoạch chi tiết và Tờ trình Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu thiết kế giao thông, chỉ tiêu cấp điện, chỉ tiêu cấp nước, thoát nước thải, chỉ tiêu về bảo môi trường...

8. Quy hoạch sử dụng đất.

8.1 Cơ cấu sử dụng đất.

a. Bảng cơ cấu sử dụng đất - Phần mở rộng

Stt	Chức năng sử dụng	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất mở rộng	**784.713,8**	**100**
1	Đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp	525.868	67,01
2	Đất giao thông	87.907,8	11,20
3	Đất xây dựng khu nhà ở cho người lao động	39.690	5,06
4	Đất trung tâm điều hành và dịch vụ công cộng	25.000	3,19
5	Đất cây xanh, áo hồ mặt nước	80.455	10,26
6	Đất xây dựng khu hạ tầng kỹ thuật	25.793	3,28

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất – Khu đất đã QH.

Stt	Chức năng sử dụng	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích QH đã được duyệt	**916.483**	***100***
	Khu A - Cụm CN Phú Nghĩa Khu B - Cụm CN Phú Nghĩa Điểm CN-TTCN xã Phú Nghĩa Điểm CN-TTCN xã Tiên Phương	312.040 396.083 99.994 108.366	
1	Đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp	730.693	79,73
2	Đất giao thông	167.800	18,31
3	Đất trung tâm điều hành và dịch vụ công cộng	12.490	1,36
4	Đất cây xanh	3.000	0,33
5	Đất xây dựng khu hạ tầng kỹ thuật	2.500	0,27

c. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất - toàn bộ Khu công nghiệp

Stt	Chức năng sử dụng	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích toàn bộ Khu CN	**1.701.196,8**	**100**
1	Đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp	1.256.561	73,86
2	Đất giao thông	255.707,8	15,03
3	Đất xây dựng khu nhà ở cho người lao động	39.690	2,34
4	Đất trung tâm điều hành và dịch vụ công cộng	37.490	2,20
5	Đất cây xanh, áo hồ mặt nước	83.455	4,91
6	Đất xây dựng khu hạ tầng kỹ thuật	28.293	1,66

8.2 Quy hoạch phân khu chức năng.

Diện tích ranh giới lập quy hoạch là 1.701.196,8m^2 (170,1ha), được chia thành các khu chức năng như sau:

a. Khu đất để xây dựng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp.

Nguyên tắc phân lô: Căn cứ mạng lưới giao thông, bố trí đất công nghiệp xây dựng các nhà máy trên các lô đất được giới hạn bởi các tuyến giao thông trục đường chính và đường nhánh.

Đất xây dựng các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp có diện tích 1.256.561m^2 chiếm 73,86% tổng diện tích. Quy hoạch phân lô xây dựng các xí nghiệp công nghiệp được bố trí trên cơ sở định hướng tổ chức mạng lưới giao thông đã được xác định. Các lô đất được phân lô có diện tích từ 2,7ha – 8,3ha. Các lô đất được quy hoạch đảm bảo một cách linh hoạt trong việc phân chia hoặc ghép lại phù hợp với yêu cầu của từng loại hình xí nghiệp công nghiệp, phù hợp với quy mô, công nghệ của các ngành công nghiệp và đáp ứng yêu cầu của các nhà đầu tư. Các lô đất công nghiệp tại Khu A và Khu B dành cho các ngành công nghiệp sạch theo quy hoạch đã được duyệt. Các lô đất công nghiệp tại các Điểm CN-TTCN xã Phú Nghĩa và xã Tiên Phương dành cho các ngành tiểu thủ công nghiệp. Các lô đất công nghiệp tại khu đất mở rộng được quy hoạch thành 5 nhóm ngành sản xuất chính:

- Nhóm ngành công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng (ký hiệu CN1, CN2) có diện tích 144.416m^2 được bố trí ở phía Tây Bắc khu đất.
- Nhóm ngành công nghiệp cơ khí lắp ráp, chế tạo điện tử, sản xuất sản phẩm công nghệ cao (ký hiệu CN4, CN5, CN6, CN7) có diện tích 214.444m^2 được bố trí ở phía Bắc khu đất.
- Nhóm ngành thủ công mỹ nghệ (ký hiệu CN8) có diện tích 45.262m^2 được bố trí ở phía Đông Bắc khu đất.
- Nhóm ngành công nghiệp nhẹ, công nghiệp chế biến thực phẩm (ký hiệu là CN3) có diện tích 56.243m^2 được bố trí ở phía Tây Nam khu đất.

b. Khu trung tâm điều hành và dịch vụ công cộng.

Đất xây dựng khu Trung tâm điều hành và dịch vụ công cộng (ký hiệu là TT) diện tích 37.490m^2 chiếm 2.20% tổng diện tích, được bố trí chủ yếu ở phía Đông của Khu CN, nằm cạnh khu đất cây xanh trung tâm và tiếp giáp với trục đường gom của Quốc lộ 6, ngoài ra Trung tâm điều hành và DVCC còn được bố trí tại Khu A và Khu B nằm tiếp giáp với trục đường gom. Trong khu đất này dự kiến xây dựng văn phòng, thông tin liên lạc, ngân hàng, hải quan, thuế, trưng bày sản phẩm và các dịch vụ công cộng khác phục vụ cho Khu công nghiệp.

c. Khu nhà ở cho người lao động.

Khu nhà ở cho người lao động (ký hiệu NOLĐ) có diện tích 39.690m^2 chiếm 2,34% tổng diện tích, bố trí tại lô đất phía sau khu Trung tâm điều hành và cạnh khu cây xanh trung tâm, nằm về phía Đông khu đất, lô đất này kết hợp với hệ thống ao hồ cây xanh tạo thành một môi trường sinh thái và cảnh quan cho Khu CN, đồng thời giải quyết nhu cầu nhà ở cho người lao động của Khu CN.

d. Đất cây xanh.

Đất cây xanh, ao hồ (ký hiệu CX1, CX2, CX3, CX4, CX5) có tổng diện tích 83.455m^2 chiếm 4,91% tổng diện tích.

Khu cây xanh, ao hồ tập trung được bố trí ở phía Đông Khu CN kết hợp với khu nhà ở cho người lao động đảm bảo cảnh quan và sự điều hoà về môi trường cho toàn Khu CN. Khu cây xanh cách ly được bố trí một phần ở phía Tây Khu CN, một phần ở phía Đông Nam Khu CN.

Ngoài ra, còn hệ thống cây xanh phân tán dọc theo trục giao thông chính trong Khu CN và hệ thống máng Cửu Khê cũng đóng góp vào sự điều hoà về môi trường và tạo cảnh quan cho toàn Khu CN.

Mỗi xí nghiệp công nghiệp, khu trung tâm điều hành và dịch vụ công cộng, khu nhà ở cho người lao động, khu công trình đầu mối kỹ thuật bắt buộc phải trồng một dải cây xanh tối thiểu rộng 5m kể từ hàng rào hướng vào trong nhà máy nằm trong tỷ lệ cây xanh của doanh nghiệp (khoảng cách này cũng là phạm vi chỉ giới xây dựng).

e. Đất khu công trình hạ tầng kỹ thuật.

Đất xây dựng khu hạ tầng kỹ thuật gồm 2 khu (ký hiệu KT1, KT2) có diện tích 28.293m^2 chiếm 1,66%. Cụ thể như sau:

- Khu KT1 có diện tích 16.250m^2 được bố trí ở lô CN5 nằm cạnh máng Cửu Khê, khu đất này dự kiến xây dựng trạm xử lý nước thải, bãi tập kết chất thải rắn được tập trung từ các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp ra trước khi chuyển đến nơi chứa rách thải tập trung.
- Khu KT2 có diện tích 9.543 m^2 và kết hợp với Khu kỹ thuật của Điểm CN Tiên Phương có diện tích 2.500m^2 bố trí ở phía Đông Nam khu CN, khu đất này xây dựng trạm cấp nước, trạm bơm tăng áp và bể chứa.

8.3 Chỉ tiêu sử dụng đất các lô trong quy hoạch.

Stt	Chức năng sử dụng	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao T/B	Hệ số SDĐ
I	**Đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp**		**1.256.561**	**73,86**	**50-70**	**3**	**1-1,5**
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp CN tại Khu A	CN-A1 CN-A2 CN-A3 CN-A4 CN-A5	247.972		50-70	3	1-1.5
2	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp CN tại Khu B	CN-B1 CN-B2 CN-B3 CN-B4 CN-B5 CN-B6 CN-B7	311.319		50-70	3	1-1.5
3	Đất xây dựng nhóm ngành Tiểu thủ CN tại điểm CN Phú Nghĩa	TTCN1 TTCN2	87.578		50-70	3	1-1.5
4	Đất xây dựng nhóm ngành Tiểu thủ CN tại điểm CN Tiên	TTCN3 TTCN4 TTCN5	83.815		50-70	3	1-1.5

	Phương						
5	Nhóm ngành sản xuất vật VLXD	CN1 CN2	144.416		50-70	3	1-1.5
6	Nhóm ngành cơ khí lắp ráp, chế tạo điện tử, sản phẩm công nghệ cao	CN4 CN5 CN6 CN7	214.444		50-70	3	1-1.5
7	Nhóm ngành thủ công mỹ nghệ	CN8	45.262		50-70	3	1-1.5
8	Nhóm ngành CN nhẹ, CN chế biến thực phẩm	CN9 CN10	65.503		50-70	3	1-1.5
9	Nhóm ngành CN khác ít gây ô nhiễm môi trường	CN3	56.243		50-70	3	1-1.5
II	**Đất xây dựng khu hạ tầng kỹ thuật**	**KT**	**28.293**	**1,66**	**40**	**1**	**0,4**
	Trạm xử lý nước thải, bãi chứa chất thải rắn	KT1	8.000		40	1	0,4
	Trạm cấp nước	KT2	9.543 2.000		40	1	0,4
III	**Đất cây xanh, ao hồ**	**CX**	**83.455**	**4,91**			
	Đất cây xanh tập trung	CX3	54.690				
	Đất cây xanh cách ly	CX1	10.542				
	Đất cây xanh cách ly	CX2	7.733				
	Đất cây xanh cách ly	CX4	5.600				
	Đất đào hoàn trả kênh mương		1.890				
	Đất cây xanh cách ly	CX5	3.000				
IV	**Đất khu Trung tâm điều hành, DVCC**	**TT**	**37.490**	**2,20**	**40**	**6**	**1,2-2**
V	**Đất khu nhà ở cho người lao động**	**NOLĐ**	**39.690**	**2,34**	**40**	**6**	**1,2-2**
VI	**Đất giao thông**	**GT**	**255.707,8**	**15,03**			
	Tổng:		**1.701.196,8**	**100,0**			

9. Quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

Cơ bản thống nhất với các giải pháp quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng nêu trong Đồ án quy hoạch chi tiết và Tờ trình Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng về giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, cấp điện... Khi

triển khai thiết kế kỹ thuật, cần làm chính xác các giải pháp quy hoạch xây dựng đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với tiến độ đầu tư và điều kiện thực tế đối với mỗi hạng mục công trình.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Uỷ ban nhân dân huyện Chương Mỹ phối hợp với Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh và Công ty cổ phần phát triển công nghiệp Phú Mỹ có trách nhiệm tổ chức công bố Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Phú Nghĩa để các cơ quan, tổ chức và nhân dân biết và thực hiện;

- Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh phối hợp với các Sở, ngành liên quan và Uỷ ban nhân dân huyện Chương Mỹ và Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phú Nghĩa tổ chức triển khai thực hiện và quản lý xây dựng theo các quy định hiện hành của pháp luật và quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các Ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành: Ban quản lý các khu công nghiệp Hà Tây, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công nghiệp, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp & PTNT, Bưu chính Viễn thông, Điện lực Hà Tây, Chủ tịch UBND huyện Chương Mỹ, Giám đốc Công ty cổ phần phát triển công nghiệp Phú Mỹ và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Huy Tưởng

Nơi nhận:
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- C/P VP UBND tỉnh;
- TH2, KT1-2, CNXD2-3-5, NN2-3;
- Lưu VT, CNXD1(2b). 33

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 12 tháng 5 năm 2011
CHÁNH VĂN PHÒNG
PHẠM THỊ THANH HƯƠNG