

Số: 2481/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp CN3
thuộc Cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn (tỷ lệ 1/500)
Địa điểm: xã Mai Đình và xã Tiên Dược, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1044/QĐ-UBND ngày 19/3/2008 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng đô thị UDIC là Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp CN3 thuộc cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1345/QĐ-UBND ngày 24/3/2009 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp CN3 thuộc cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số: 4932./TTr-QHKT ngày 05/4/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp CN3 thuộc Cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn (tỷ lệ 1/500) với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

1.1. Vị trí:

Khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính các xã Mai Đình và Tiên Dược, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

1.2. Phạm vi ranh giới:

+ Phía Tây Bắc: đến hết phạm vi tuyến đường có mặt cắt ngang 50m.

+ Phía Đông: đến hết phạm vi tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang dự kiến 40m (tuyến đường nối từ đường Võ Nguyên Giáp đi Trung tâm đô thị vệ tinh).

+ Phía Nam: giáp đường quy hoạch có mặt cắt ngang dự kiến 40m (tuyến đường nối từ đường 131 đi quốc lộ 3).

1.3. Quy mô:

Tổng diện tích đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết khoảng 124,859ha.

2. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Trên cơ sở kế thừa và rà soát các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chung của đồ án Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp CN3 đã được phê duyệt và căn cứ các quy định tại Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành đề xuất phương án quy hoạch điều chỉnh phù hợp với nhu cầu thực tiễn, tăng hiệu quả khai thác sử dụng đất, hiệu quả dự án song không làm thay đổi định hướng quy hoạch chung khu vực (chỉ tập trung điều chỉnh trong phạm vi đất cụm công nghiệp CN3).

- Hình thành cụm công nghiệp xây dựng tập trung các nhà máy, xí nghiệp, nhà văn phòng điều hành, khu cây xanh, hệ thống HTKT đồng bộ... phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Xây dựng khu công viên cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa phục vụ chung cho toàn bộ khu vực cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn (bao gồm các cụm công nghiệp CN2, CN3, cụm công nghiệp Nội Bài, các khu dân cư hiện có và nhà ở công nhân khu công nghiệp).

- Điều chỉnh tổng thể quy hoạch theo hướng nâng tỷ lệ diện tích đất công nghiệp, giảm tỷ lệ diện tích đất hạ tầng kỹ thuật; quy hoạch khu vực nghĩa trang gọn, sạch; bố trí cây xanh xung quanh Cụm công nghiệp; điều chỉnh khu vực để xe và nhà hành chính thuận tiện khoa học.

- Quy hoạch các khu chức năng trong cụm công nghiệp bảo đảm không gây ô nhiễm, hướng tới mô hình công nghiệp công nghệ cao, xanh - sạch - đẹp, thân thiện với môi trường.

- Rà soát quá trình triển khai thực hiện quy hoạch và dự án từ năm 2009 đến nay để điều chỉnh khớp nối quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tổng thể cụm công nghiệp tập trung và Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn đã được duyệt.

- Tạo dựng quỹ đất cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước xây dựng nhà máy phát triển sản xuất, kinh doanh ổn định lâu dài, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện giải quyết lao động làm việc tại địa phương.

- Xây dựng quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp theo quy hoạch và làm căn cứ pháp lý để các cấp Chính quyền địa phương, các Cơ quan chuyên ngành quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích đất khoảng 1.248.590 m², được phân bổ quỹ đất theo các nhóm chức năng như sau:

- Đất cụm công nghiệp 3 có tổng diện tích khoảng 781.950 m², gồm các chức năng:

+ Đất công trình hành chính, dịch vụ có diện tích khoảng 11.344 m² (chiếm tỷ lệ 1,5% tổng diện tích đất cụm công nghiệp), bao gồm 01 ô đất ký hiệu III-A1.

+ Đất cây xanh (bao gồm cây xanh tập trung, cây xanh cách ly cụm công nghiệp) có tổng diện tích khoảng 78.501 m² (chiếm tỷ lệ 10% tổng diện tích đất cụm công nghiệp), bao gồm 08 ô đất ký hiệu từ III-B1 đến III-B8.

+ Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp có tổng diện tích khoảng 557.000 m² (chiếm tỷ lệ 71,2% tổng diện tích đất cụm công nghiệp), bao gồm 07 ô đất ký hiệu từ III-C1 đến III-C7.

+ Đất khu hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 17.227 m² (chiếm tỷ lệ 2,2% tổng diện tích đất cụm công nghiệp), bao gồm 02 ô đất ký hiệu III-D1 (khu kỹ thuật cấp nước sạch) và III-D2 (khu HTKT xử lý nước thải và vệ sinh môi trường).

+ Đất đường nội bộ cụm công nghiệp có diện tích 117.878 m² (chiếm tỷ lệ 15,1% tổng diện tích đất cụm công nghiệp).

- Đất đường thành phố, khu vực (không điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt): có tổng diện tích khoảng 181.700 m².

- Đất cây xanh cách ly, cây xanh kết hợp HTKT và bãi đỗ xe khu vực (không điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt): có tổng diện tích khoảng 57.660 m², bao gồm 02 ô đất ký hiệu III-G1 và III-G2.

- Đất cây xanh khu vực và hồ điều hòa có diện tích khoảng 215.108 m², trong đó đất cây xanh (ô đất ký hiệu III-H1) có diện tích khoảng 112.108 m²; đất hồ điều hòa khu vực (ô đất ký hiệu III-H2) có diện tích khoảng 103.000 m².

- Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng có diện tích khoảng 12.172 m², bao gồm 01 ô đất ký hiệu III-K (chùa Minh Quang).

Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch	1.248.590	
I	Đất cụm công nghiệp 3	781.950	100,0
A	Đất công trình hành chính, dịch vụ.	11.344	1,5
B	Đất cây xanh tập trung	78.501	10,0
C	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	557.000	71,2
D	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	17.227	2,2
E	Đất đường nội bộ cụm công nghiệp và bãi đỗ xe	117.878	15,1
II	Đất đường thành phố, khu vực (mặt cắt ≥ 30)	181.700	
III	Đất cây xanh cách ly, cây xanh kết hợp hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe khu vực	57.660	
IV	Đất cây xanh khu vực và hồ điều hòa	215.108	
V	Đất công trình tôn giáo tín ngưỡng (chùa Minh Quang)	12.172	

Bảng thống kê số liệu các ô đất quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn XD	Tầng cao	Mật độ XD	Hệ số SD đất
			(m ²)	(m ²)	(m ²)	(tầng)	(%)	(lần)
*	Đất cụm công nghiệp		781.950					
A	Đất công trình hành chính, dịch vụ	III-A	11.344					
1	Ban quản lý, hành chính, dịch vụ	III-A1	11.344	3.470	10.410	3	31	0,92

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn XD	Tầng cao	Mật độ XD	Hệ số SD đất
			(m ²)	(m ²)	(m ²)	(tầng)	(%)	(lần)
B	Đất cây xanh cụm CN	III-B	78.501					
1	Đất cây xanh cụm CN	III-B1	6.546					
2	Đất cây xanh cụm CN	III-B2	2.371					
3	Đất cây xanh cụm CN	III-B3	41.725					
4	Đất cây xanh cụm CN	III-B4	5.400					
5	Đất cây xanh cụm CN	III-B5	1.820					
6	Đất cây xanh cụm CN	III-B6	4.413					
7	Đất cây xanh cụm CN	III-B7	6.252					
8	Đất cây xanh cụm CN	III-B8	9.974					
C	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	III-C	557.000					
1	Đất nhà máy, xí nghiệp	III-C1	72.410	39.826	43.446	1-2	55	0,6
2	Đất nhà máy, xí nghiệp	III-C2	55.756	30.666	33.454	1-2	55	0,6
3	Đất nhà máy, xí nghiệp	III-C3	59.132	32.523	35.479	1-2	55	0,6
4	Đất nhà máy, xí nghiệp	III-C4	101.456	55.801	60.874	1-2	55	0,6
5	Đất nhà máy, xí nghiệp	III-C5	93.906	51.648	56.344	1-2	55	0,6
6	Đất nhà máy, xí nghiệp	III-C6	17.420	9.581	10.452	1-2	55	0,6
7	Đất nhà máy, xí nghiệp	III-C7	156.920	86.306	94.152	1-2	55	0,6
D	Khu hạ tầng kỹ thuật	III-D	17.227					
1	Khu kỹ thuật cấp nước sạch	III-D1	3.634					
2	Khu hạ tầng kỹ thuật Xử lý nước thải và VSMT	III-D2	13.593					
E	Đất đường nội bộ cụm công nghiệp	III-E	117.878					
1	Đường nội bộ	III-E	117.878					
*	Đất đường thành phố, khu vực		181.700					
F	Đất đường thành phố, khu vực	III-F	181.700					
*	Đất cây xanh cách ly, cây xanh kết hợp HTKT và bãi đỗ xe khu vực		57.660					

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn XD	Tầng cao	Mật độ XD	Hệ số SD đất
			(m ²)	(m ²)	(m ²)	(tầng)	(%)	(lần)
1	Cây xanh kết hợp bãi đỗ xe (Trong đó diện tích bãi đỗ xe khoảng: 11.600 m ²)	III-G1	38.450					
2	Cây xanh kết hợp bãi đỗ xe (Trong đó diện tích bãi đỗ xe khoảng: 5.800 m ²)	III-G2	19.210					
*	Đất cây xanh khu vực và hồ điều hòa		215.108					
1	Đất cây xanh khu vực	III-H1	112.108					
2	Hồ điều hòa khu vực	III-H2	103.000					
*	Đất công trình tôn giáo tín ngưỡng		12.172					
K	Chùa Lạc Nông (nay là chùa Minh Quang)	III-K	12.172					
	Tổng cộng		1.248.590					

Ghi chú:

- Diện tích các ô đất sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, số liệu về diện tích xây dựng và tổng diện tích sàn) tại các ô đất xây dựng công trình công cộng, hành chính, HTKT và nhà máy, xí nghiệp tại đồ án được cho phép ở ngưỡng tối đa và sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn thiết kế tổng mặt bằng công trình xí nghiệp, công nghiệp và dự án ĐTXD được cấp thẩm quyền phê duyệt để đảm bảo phù hợp yêu cầu thực tế, chức năng sử dụng, tính chất sản xuất, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và quy chuẩn xây dựng.

- Khi thiết kế tổng mặt bằng công trình cụ thể phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu đã khống chế trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và khoảng cách các công trình theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đối với các ô đất cây xanh cụm công nghiệp ký hiệu III-B7 (6.252m²) và III-B8 (9.974m²) hiện có các khu nghĩa địa hiện có của nhân dân địa phương chưa GPMB được; trước mắt yêu cầu Chính quyền địa phương cần quản lý chặt chẽ không tiếp tục chôn cất mới, phối hợp với chủ đầu tư lập phương án cải tạo chỉnh trang và có giải pháp HTKT đảm bảo vệ sinh môi trường; về lâu dài thực hiện di dời về các địa điểm nghĩa trang tập trung của Thành phố theo quy hoạch, quỹ đất sau khi di chuyển xây dựng vườn hoa, cây xanh phục vụ cụm công nghiệp theo quy hoạch.

- Ô đất công trình công cộng, hành chính dành để bố trí các chức năng quản lý điều hành, dịch vụ, an ninh, ngân hàng,... phục vụ chung cho cụm công nghiệp.

- Đối với các ô đất công trình HTKT cụm công nghiệp sẽ xác định cụ thể quy mô theo dự án ĐTXD công trình được phê duyệt trong giai đoạn sau; áp dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại đáp ứng nhu cầu sử dụng đa dạng của các loại hình sản xuất.

- Khu đất chùa Minh Quang được giữ lại cải tạo chỉnh trang trên cơ sở hiện trạng theo nguyện vọng của Chính quyền và nhân dân xã Mai Đình (là nơi thờ tự, văn hóa tâm linh tại địa phương). Quá trình triển khai làm thủ tục về sử dụng đất và lập hồ sơ di tích đối với chùa Minh Quang, đề nghị Chính quyền địa phương chủ trì cùng các bên liên quan: chùa Minh Quang (đơn vị quản lý sử dụng đất), Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC (đơn vị thực hiện dự án khu cây xanh hồ điều hòa) và Cơ quan quản lý ngành văn hóa, Cơ quan quản lý địa chính, đất đai khảo sát, đánh giá hiện trạng và pháp lý nguồn gốc khu đất chùa đảm bảo phù hợp không để hình thành các diện tích đất xen kẹt, kích thước, hình dáng không phù hợp. Đảm bảo hành lang cách ly bảo vệ tuyến điện cao thế 110 KV theo quy định, tuyệt đối không xây dựng công trình vi phạm hành lang bảo vệ đường điện cao thế. Việc xác định vùng bảo tồn, bảo vệ di tích sẽ do các Cơ quan quản lý về văn hóa xác định và thỏa thuận trên cơ sở quy định tại Luật Di sản văn hóa.

3.2. Tổ chức không gian, kiến trúc và cảnh quan:

a) Nguyên tắc chung:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực điều chỉnh quy hoạch được xác định trên nguyên tắc phù hợp với định hướng quy hoạch cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn và Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn đã được phê duyệt.

- Chiều cao công trình xây dựng trên khu đất tuân thủ thỏa thuận tính không đã cấp (công văn số 1604/TM-TGL ngày 05/9/2008 của Bộ tổng tham mưu).

- Tổ chức mặt bằng xây dựng công trình nhà máy, xí nghiệp công nghiệp theo hướng hợp khối để giảm thời gian và chi phí vận chuyển qua việc rút ngắn dòng vật liệu; giảm chiều dài đường giao thông, hệ thống cung cấp và đảm bảo kỹ thuật; giảm chi phí xây dựng và thời gian xây dựng; tạo điều kiện cho việc sử dụng chung một số các bộ phận chức năng như phục vụ sinh hoạt; nâng cao hiệu quả về kinh tế cũng như sử dụng đất, tăng tỷ lệ đất dành cho sân vườn cây xanh ngoài nhà hướng tới tiêu chí công nghiệp xanh, sạch, không ô nhiễm.

- Trong các lô đất xây dựng công trình cần đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu là 20% diện tích lô đất xây dựng.

b) Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cụ thể:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong cụm công nghiệp lấy ô đất cây xanh tập trung (ký hiệu III-B3) làm trọng tâm. Các khu chức năng cụ thể được tổ chức như sau:

- Công trình hành chính, dịch vụ phục vụ chung được bố trí tại ô đất phía Đông Nam cụm công nghiệp (ký hiệu III-A1), giáp trục đường khu vực liên hệ thuận tiện ra các tuyến đường tỉnh lộ 131 ở phía Tây và đường quốc lộ 3 ở phía Đông, tạo thuận lợi trong quản lý giao dịch đối ngoại.

- Trong các lô đất xây dựng nhà máy xí nghiệp: xây dựng các khối nhà văn phòng giao dịch, hành chính, giới thiệu sản phẩm (khu trước nhà máy) của các doanh nghiệp công nghiệp nằm 2 bên các trục đường chính của Cụm công nghiệp để tạo cảnh quan kiến trúc cho toàn cụm và từng nhóm công trình; khối nhà sản xuất, kho tàng xây dựng 1÷2 tầng được bố trí phía sau, sử dụng giải pháp kiến trúc nhà công nghiệp có khẩu độ lớn, hình thức kiến trúc hiện đại. Trong khuôn viên của từng nhà máy tổ chức đường cho ô tô ra vào, sân bãi phục vụ cho bản thân công trình, khu cây xanh, thảm cỏ... tạo cảnh quan và cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường, đảm bảo khoảng cách thông thoáng giữa các công trình cũng như các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định. Phương án chia lô ô đất và Tổng mặt bằng công trình các xí nghiệp công nghiệp sẽ được xác định theo quy mô của từng nhà máy, xí nghiệp, phù hợp với ngành nghề sản xuất và theo Dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Cây xanh cụm công nghiệp được tổ chức gồm 01 khu cây xanh tập trung là khu vực nghỉ ngơi thư giãn cho công nhân, CBCNV và khách giao dịch trong cụm công nghiệp (ô đất ký hiệu III-B3); ngoài ra cây xanh cụm công nghiệp được bố trí tại 02 khu nghĩa địa di chuyển (các ô đất ký hiệu III-B7 và III-B8) và dọc theo các tuyến đường biên đóng vai trò cách ly và tạo cảnh quan chung cho cụm công nghiệp.

c) Ô đất cây xanh, hồ điều hòa ở phía Tây cụm công nghiệp (các ô đất ký hiệu III-H1 và III-H2):

Là khu công viên mở, sử dụng chung cho toàn bộ cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn, phục vụ sinh hoạt, nghỉ ngơi, thư giãn của công nhân và các khu dân cư nông thôn lân cận, đóng vai trò điều hòa vi khí hậu, cân bằng hệ sinh thái môi trường trong khu vực, kết hợp với các khu cây xanh trong các nhóm công trình công nghiệp thông qua các dải cây xanh dọc các trục đường tạo thành vùng xanh liên hoàn.

Trong ô quy hoạch hiện có khu đất chùa Minh Quang, quá trình triển khai lập dự án xây dựng khu cây xanh hồ điều hòa khu vực tại đây cần phối hợp với Chính quyền địa phương và Cơ quan quản lý chùa Minh Quang để thống nhất về phạm vi, ranh giới quản lý, tránh hình thành các diện tích đất xen kẹt; lấy ý kiến của Cơ quan quản lý ngành văn hóa để xác định phạm vi hành lang bảo vệ công trình và yêu cầu về quản lý, quy hoạch kiến trúc cảnh quan.

d) Các ô đất cây xanh cách ly, cây xanh kết hợp bãi đỗ xe khu vực (các ô đất ký hiệu III-G1 và III-G2):

Bố trí về phía Đông khu vực nghiên cứu, tại vị trí tiếp giáp với tuyến đường khu vực từ sân bay Nội Bài đi đường 131, đóng vai trò là không gian đệm chuyển tiếp giữa đường giao thông khu vực và cụm công nghiệp.

3.3. Quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch:

- Khu vực trung tâm, điểm nhấn cảnh quan, không gian mở: được xác định là khu cây xanh, hồ điều hòa ở phía Tây cụm công nghiệp, tổ chức theo mô hình công viên mở (không có hàng rào ngăn cách) với các hoạt động sinh hoạt văn hóa kết hợp với thể dục thể thao, hoạt động ngoài trời phục vụ cộng đồng dân cư, trẻ nhỏ, người cao tuổi...

- Công trình điểm nhấn: được xác định là cụm công trình hành chính, dịch vụ công cộng chung của cụm công nghiệp cao 3 tầng ở góc phía Đông Nam (ô đất III-A1). Công trình thiết kế có hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ HTKT với tiểu cảnh, sân vườn cảnh quan ngoài nhà... tạo sức hấp dẫn của toàn khu cũng như là điểm nhấn kiến trúc tại khu vực nút giao giữa các tuyến đường khu vực.

- Các tuyến, trục cảnh quan:

+ Tuyến đường mặt cắt 40m (phía Đông khu quy hoạch, nối từ đường Võ Nguyên Giáp đến đô thị vệ tinh Sóc Sơn) và tuyến đường mặt cắt 50m (phía Tây Bắc khu quy hoạch) đóng vai trò quan trọng là các trục cảnh quan đối ngoại, thu hút tầm nhìn. Các nhà máy, xí nghiệp bố trí dọc tuyến cần thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại mang đặc trưng của công trình công nghiệp, tạo cảnh quan kiến trúc trục đường.

+ Hai tuyến đường mặt cắt 35m chạy theo hướng Bắc - Nam là các trục cảnh quan nội bộ trong cụm công nghiệp, cần chú trọng việc tổ chức cây xanh, cây trang trí dọc theo dải phân cách giữa và 2 bên đường.

- Chiều cao, khoảng lùi công trình:

+ Tầng cao công trình trong cụm công nghiệp tuân thủ thỏa thuận tỉnh không được cấp, công trình điểm nhấn (khối nhà hành chính dịch vụ công cộng khu vực ở góc phía Đông Nam) cao tối đa 3 tầng.

+ Các lô đất nhà máy xí nghiệp xây dựng công trình cao 1-2 tầng. Các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp có quy mô diện tích đất $\geq 2,0$ ha có mật độ xây dựng tối đa

55% phải đảm bảo chiều cao công trình xây dựng trên lô đất $\leq 13,0\text{m}$ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Các công trình xây dựng với khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông khu vực, giao thông nội bộ; đối với các công trình nhà công nghiệp có khẩu độ lớn cần xem xét với khoảng lùi lớn hơn quy định chung, đảm bảo đủ không gian để cảm thụ về kiến trúc.

- Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của công trình kiến trúc:

+ Thiết kế kiến trúc các công trình hiện đại, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, hài hòa cảnh quan chung.

+ Đối với công trình hành chính dịch vụ: thiết kế hợp khối thành cụm - tổ hợp công trình dịch vụ đa chức năng; lựa chọn vật liệu và màu sắc có gam màu sáng, nhẹ... không sử dụng các vật liệu như kính tối màu, kính phản quang, có màu chói.

+ Đối với các công trình nhà máy xí nghiệp: khuyến khích hợp khối nhằm tăng diện tích cây xanh, hướng tới mô hình công nghiệp thân thiện với môi trường (đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh trong ô đất xây dựng $\geq 20\%$ diện tích đất xây dựng); lựa chọn vật liệu và màu sắc có gam màu sáng; hình thức kiến trúc đặc trưng của công trình công nghiệp (hình khối khỏe, chắc chắn, khẩu độ lớn). Thiết kế kiến trúc mặt đứng nhà công nghiệp cần nêu bật được tính thẩm mỹ chung thể hiện qua việc bố trí các lỗ mở, các mảng tường đặc - rỗng, cấu tạo vật liệu, màu sắc, trang trí nghệ thuật tạo hình và phù hợp với đặc trưng ngành nghề, yêu cầu chức năng công nghệ, giải pháp kết cấu, môi trường vi khí hậu, điều kiện kinh tế kỹ thuật và tuân thủ các quy định chung của cụm.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường:

+ Thiết kế hệ thống cây xanh cảnh quan chung trong cụm công nghiệp và trong các xí nghiệp công nghiệp cần lựa chọn chủng loại cây phù hợp (cây có tán rộng để lấy bóng mát, các khu vực điểm nhấn kết hợp các loại cây phân tầng tạo nên nhiều màu sắc tươi sáng và sinh động...) nhằm làm giảm bớt sự khô cứng của hình khối công trình công nghiệp, máy móc, thiết bị. Cây xanh được bố trí liên hoàn kết nối các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp với các khu cây xanh tập trung của cụm công nghiệp. Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh trong mỗi lô đất nhà máy, xí nghiệp tối thiểu là 20% diện tích đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp. Đối với ô đất cây xanh tập trung kết hợp thiết kế các tiểu cảnh trang trí, chòi nghỉ, dịch vụ nhỏ phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn, tái tạo sức lao động cho công nhân, CBCNV và khách giao dịch.

+ Khu đất công viên cây xanh cảnh quan và hồ điều hòa khu vực ở phía Tây cụm công nghiệp phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn, sinh hoạt cộng đồng cho cụm công nghiệp tập trung và các khu vực dân cư hiện hữu, khu nhà ở công nhân. Thiết kế cây xanh vườn hoa, công viên mở với các chủng loại cây tán rộng, cây bóng mát, cây hoa trang trí, thảm cỏ kết hợp các tiểu cảnh, tượng,... gắn với hồ phun nước nhỏ hoặc suối tràn, thác nước nhỏ. Đảm bảo quy mô, diện tích mặt nước hồ điều hòa khu vực theo quy hoạch.

+ Dải cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly kết hợp bãi đỗ xe tập trung ở phía Đông cụm công nghiệp thiết kế trồng các loại cây xanh tạo cảnh quan và hạn chế ô nhiễm, khói, bụi tác động từ bên ngoài vào cụm công nghiệp và cũng làm giảm tác động tiêu cực (tiếng ồn) từ cụm công nghiệp ra khu vực xung quanh.

+ Ngoài ra, cây xanh được bố trí trên các tuyến đường giao thông trong và ngoài cụm công nghiệp với chủ yếu là các loại cây có bóng mát kết hợp cây, hoa trang trí, cây bụi thấp dọc theo tường rào các lô đất xây dựng tạo thành tổng thể chung đóng vai trò kết nối không gian cây xanh trong khu vực nghiên cứu.

- Các quy định khác:

+ Các quy định cụ thể về biển hiệu, biển quảng cáo, chiếu sáng, cây xanh công trình, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, điều hoà, thông gió, thông tin liên lạc, các thiết bị thu phát tín hiệu, miệng xả ống khói, ống thông hơi... liên quan tới công trình xây dựng cần đảm bảo phù hợp tiêu chuẩn, tạo môi trường mỹ quan đô thị xanh sạch đẹp.

+ Tổ chức hệ thống giao thông nội bộ trong lô đất xây dựng nhà máy xí nghiệp phải bố trí hợp lý, phù hợp với dây chuyền sản xuất, đặc điểm của hàng hóa, đáp ứng các yêu cầu sử dụng bảo quản. Công chính cần đảm bảo đủ chiều rộng để tổ chức giao thông ra, vào tách biệt, không giao cắt giữa luồng hàng và luồng người.

+ Cổng ra, vào các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp thiết kế cần có tính biểu tượng cao, không nặng nề, đồ sộ. Tường rào các lô đất thiết kế thoáng, nhẹ (gồm phần đế xây gạch, phía trên là hàng rào sắt mỹ thuật), không xây dựng tường bao gạch đặc.

+ Các công trình, thiết bị máy móc bố trí trong các khu đất công trình HTKT cần đảm bảo khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường và an toàn PCCC đến các công trình kề cận theo quy định chuyên ngành. Hệ thống các công trình HTKT trong khu HTKT đầu mối cần áp dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại để tăng công suất phục vụ đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về khai thác, vận hành của đa dạng các loại hình nhà máy, xí nghiệp trong cụm công nghiệp.

+ Bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các vị trí thích hợp trong các khu đất cây xanh tập trung với thiết kế phù hợp, gọn, nhẹ, mỹ quan, hài hòa với cảnh quan, đáp ứng yêu cầu sử dụng chung khu vực.

3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

Tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô, Quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn, Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn đã được phê duyệt. Điều chỉnh một số tuyến đường cấp nội bộ để đảm bảo khớp nối phù hợp với mạng đường quy hoạch, cụ thể như sau:

- Không xây dựng tuyến đường nội bộ khu công nghiệp mặt cắt ngang B=30m đoạn cắt qua ô quy hoạch III-C7.

- Điều chỉnh phương vị tuyến đường nội bộ khu công nghiệp hướng Tây Nam – Đông Bắc, giữ nguyên mặt cắt ngang điển hình B=30m, gồm: lòng đường rộng 2x7,5m (4 làn xe), dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng 2x6m;

- Điều chỉnh các tuyến đường nội bộ trong khu công nghiệp phù hợp mặt bằng sử dụng đất các nhà máy sau khi điều chỉnh. Giữ nguyên mặt cắt ngang điển hình B=25m, gồm: lòng đường rộng 7,5m (2 làn xe), dải dừng đỗ xe tạm thời 2x3m, vỉa hè hai bên rộng 2x5,75m;

- Các tuyến đường còn lại giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt trước đây.

- Bãi đỗ xe:

+ Nhu cầu đỗ xe trong cụm công nghiệp được bố trí trong khuôn viên các ô đất xây dựng (các lô đất xây dựng nhà máy và cụm nhà điều hành chung).

+ Khu vực đỗ xe tại dải hành lang cây xanh nằm giữa tuyến đường B=30m và tuyến đường B=40m phía Đông khu quy hoạch phục vụ nhu cầu đỗ xe công cộng của khu vực được giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt (diện tích đỗ xe khoảng 1,74ha).

* Các chỉ tiêu đạt được sau khi điều chỉnh:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 124,859 ha (100,00%)

- Diện tích đất giao thông : 29,9578 ha (23,99%)

+ Đường thành phố và khu vực : 18,17ha

+ Đường nội bộ khu công nghiệp : 11,79ha

+ Bãi đỗ xe kết hợp cây xanh : 1,74 ha

- Mật độ mạng lưới tính đến đường nội bộ khu công nghiệp: 6,64km/km²

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* San nền:

- Cao độ mực nước Hồ điều hòa: $H_{mn}=11,50m$.

- Cao độ san nền khu quy hoạch: $H_{max}=13,70m$; $H_{min}=12,50m$.

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng các tuyến cống hộp kích thước $B \times H=(3,0 \times 2,5)m$ và hệ thống các tuyến cống tròn kích thước $D600mm \div D2000mm$ thu gom nước mưa của khu vực thoát về hệ thống mặt nước quy hoạch rồi thoát ra mương Bắc Thượng.

+ Tại khu vực hồ điều hòa xây dựng hệ thống các cửa xả, cửa phai điều tiết mực nước ra vào hồ điều hòa.

+ Dọc các tuyến cống, các điểm chuyển hướng, bố trí các giếng kiểm tra, giếng thu nước mưa, khoảng cách giữa các giếng theo quy định.

- Xây dựng hồ điều hòa có diện tích khoảng 10ha, cao độ mực nước hồ điều hòa $H_{mn}=11,50m$.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư cần liên hệ với các dự án ở lân cận để khớp nối về cao độ nền cho phù hợp và xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật tránh chùng chéo.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được cấp nguồn từ Nhà máy nước Khu công nghiệp Nội Bài (công suất 30.000m³/ngđ) thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn $\varnothing 400mm$ bố trí dọc tuyến đường $B=40m$ ở phía Tây Bắc và từ nguồn cấp nước tập trung của Thành phố thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn xây dựng dọc Quốc lộ 3.

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng các tuyến ống cấp nước dịch vụ, phân phối kích thước $\varnothing 100mm \div 200mm$, tuyến ống dịch vụ kích thước $\varnothing 50mm \div 75mm$ bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch theo hình thức mạng vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho các công trình.

- Xây dựng 01 trạm bơm tăng áp (công suất 2.022m³/ng.đ) bố trí tại khu đất ký hiệu CN.III-D1 để đảm bảo đáp ứng đủ áp lực cho khu vực nghiên cứu.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Xây dựng các họng cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư đầu nối với các tuyến ống cấp nước phân phối có kích thước $\geq \varnothing 100mm$ (khoảng cách các họng cứu hỏa theo quy định).

+ Xây dựng các hố thu nước cứu hỏa xung quanh hồ điều hòa bổ sung cho nhu cầu cấp nước chữa cháy của khu vực.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110kV Nội Bài hiện có ở phía Tây Nam, về lâu dài được cấp nguồn bổ sung từ trạm biến áp 110kV Sóc Sơn 2 dự kiến xây dựng phía Đông Bắc.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Tuyến điện 110kV trước mắt được giữ nguyên hiện trạng và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định hiện hành, về lâu dài sẽ thực hiện hạ ngầm theo quy hoạch.

+ Mạng lưới điện trung thế 22kV, hạ thế 0,4kV và cấp điện chiếu sáng công cộng được điều chỉnh phù hợp mặt bằng giao thông và công trình sau khi điều chỉnh.

+ Điều chỉnh số lượng, công suất các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV từ 22 trạm biến áp (tổng công suất 19.500 kVA) thành 21 trạm biến áp 22/0,4kV (tổng công suất 18.030kVA).

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn từ tổng đài vệ tinh Khu công nghiệp Nội Bài hiện có (dự kiến có dung lượng 7.500 lines) ở phía Bắc khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng các tuyến cáp quang trục chính dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nguồn đến các tủ cáp thông tin.

+ Xây dựng các tuyến cáp quang nhánh, dịch vụ dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các khu đất để cấp nguồn đến các công trình.

g) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

* Thoát nước thải:

- Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung công suất 1.600m³/ngđ, bố trí tại khu đất KT.III-D2. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được cơ quan quản lý môi trường cho phép sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, hệ thống các tuyến công thiết kế xây dựng là các tuyến công tròn kích thước D300mm bố trí trên hè thu gom nước thải của khu vực nghiên cứu thoát về trạm xử lý nước thải tập trung.

* Quản lý chất thải rắn:

- Rác thải sinh hoạt của khu vực sẽ được hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về nơi tập kết rác tập trung của Cụm công nghiệp tại các điểm tập kết rác thải, sau đó được vận chuyển đến nơi quy định theo Thành phố.

- Rác thải công nghiệp tại các nhà máy, xí nghiệp sẽ được thu gom, phân loại tại nguồn và được hợp đồng với các đơn vị chuyên trách có chức năng thu gom, xử lý và vận chuyển về nơi quy định của Thành phố. Trong quá trình phân loại, tập kết phải đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường theo quy định.

- Tại các khu vực cây xanh, đường chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100m/thùng.

* Nhà vệ sinh công cộng:

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch xây dựng 10 nhà vệ sinh công cộng bố trí tại khu vực đất cây xanh, quy mô diện tích của các nhà vệ sinh công cộng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai dự án.

* Nghĩa trang:

Về lâu dài, theo quy hoạch, các khu nghĩa địa nằm rải rác hiện có trong khu vực nghiên cứu sẽ được di chuyển về các khu nghĩa trang tập trung của Thành phố. Trước mắt, trong giai đoạn chưa di chuyển các khu nghĩa địa trong phạm vi quy hoạch được sử dụng tạm thời theo nguyên trạng, không mở rộng quy mô, ngừng hung táng, các ngôi mộ nằm rải rác sẽ được tập kết về khu vực tập trung đồng thời tiến hành cải tạo thành công viên nghĩa trang với đồng bộ hệ thống xử lý về môi trường và cách ly với các khu chức năng khác trong cụm công nghiệp.

h) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai, thực hiện cấm mốc giới theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

3.5. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phù hợp nội dung Quyết định này.

- UBND huyện Sóc Sơn chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn, Chủ tịch UBND các xã: Mai Đình, Tiên Dược và Ban Quản lý các Khu công nghiệp và chế xuất thành phố Hà Nội có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông vận tải; Giám đốc Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn; Chủ tịch UBND các xã: Mai Đình, Tiên Dược; Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị; Thủ trưởng các Sở, ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bí thư Thành ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: các PCVP, các phòng: TKBT, ĐT; *la*
- Lưu: VT, ĐT.

