UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 59..../2007/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2007*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I

(Địa điểm tại xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Hà Nội)

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô và Nghị định số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thủ đô;

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

Căn cứ Quyết định số 108/1998/QĐ-TTg ngày 20/6/1998 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 24/2001/QĐ-UB ngày 09/5/2001 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn (tỷ lệ 1/10.000);

Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-UB ngày 05/01/2001 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt dự án Quy hoạch phát triển Công nghiệp thành phố Hà Nội, giai đoạn 2001 – 2010;

Căn cứ Quyết định số 5191/QĐ-UB ngày 29/8/2003 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư dự án xây dựng Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn - Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 24/2005/QĐ-UB ngày 18/02/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật; dự án xây dựng công trình, nhà xưởng trong các cụm công nghiệp trên địa bàn Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 25/2006/QĐ-UB ngày 10/3/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn - Hà Nội (tỷ lệ 1/2000) - tại Điều 2: Công ty Đầu tư Xây dựng Hà Nội triển khai lập Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) và Dự án đầu tư xây dựng tại khu vực Cụm công nghiệp (CN2) – Giai đoạn I;

Căn cứ Quyết định số 136/2006/QĐ-UBND ngày 04/8/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về quy định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 645/TTr-QHKT ngày 16/5/2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I, tỷ lệ 1/500 (Cụm CN2), do Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Phát triển đô thị Hà Nội lập, hoàn thành tháng 11/2006 với các nội dung như sau:

1/. Vị trí, ranh giới và quy mô:

1.1. Vị trí, ranh giới:

Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội – Giai đoạn I, tỷ lệ 1/500 (Cụm CN2) thuộc địa bàn xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, được giới hạn như sau:

+ Phía Tây Bắc : đến hết phạm vi mở đường 131.

+ Phía Tây Nam : đến hết phạm vi mở đường quy hoạch (ở phía Đông Bắc các thôn: Lạc Nông, Ấp Cút).

+ Phía Đông Nam : đến hết phạm vi mở đường quy hoạch (ở phía Tây Bắc các thôn Hương Đình Đông, Hương Đình Đoài).

+ Phía Đông Bắc : đến hết phạm vi mở đường quy hoạch và mương tưới Đồng Quan.

1.2. Quy mô đất đai: 63,263ha.

2/. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn và Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn - Hà Nội (tỷ lệ 1/2000) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 25/2006/QĐ-UB ngày 10/3/2006;

- Thực hiện Nghị quyết của Ban thường vụ Thành ủy Hà Nội số 16/NQ-TU ngày 21/05/2004 và Kế hoạch số 61/KH-UB ngày 25/8/2004 của UBND Thành phố về một số chủ trương, giải pháp phát triển KT-XH huyện Sóc Sơn giai đoạn 2004- 2010; Xây dựng Cụm công nghiệp tập trung (Giai đoạn I) đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đóng góp vào việc phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và Thành phố; Chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo hướng: Công nghiệp – Dịch vụ – Nông nghiệp;

- Tạo điều kiện cho các doanh nghiệp trên địa bàn Thành phố và huyện Sóc Sơn phát triển sản xuất, kinh doanh ổn định lâu dài, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, tạo điều kiện giải quyết lao động việc làm tại địa phương;

- Quy hoạch sử dụng quỹ đất phát triển Cụm công nghiệp tập trung (Giai đoạn I) với các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng ô đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng (ở tỷ lệ đồ án 1/500);

- Xây dựng Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3/. Nội dung quy hoạch chi tiết:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) có tổng diện tích 632.630m^2, có cơ cấu sử dụng đất như sau:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất quy hoạch	**632.630**	
I	Đất Công trình công cộng phục vụ dân sinh (hiện có giữ lại cải tạo chỉnh trang)	10.715	

II	Đất Cụm công nghiệp vừa và nhỏ	469.920	100%
1	Đất công trình hành chính, dịch vụ công cộng	14.812	3,2%
2	Đất cây xanh tập trung	83.781	17,8%
3	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	283.345	60,3%
4	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	22.570	4,8%
5	Đất đường nội bộ cụm công nghiệp	65.412	13,9%
III	Đất Đường thành phố và khu vực (có mặt cắt ° 25m)	130.865	
IV	Đất Cây xanh cách ly, cây xanh kết hợp hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe khu vực	21.130	

Trong phạm vi Quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I (Tỷ lệ 1/500) có tổng diện tích 632.630m2, được phân bổ thành các ô đất xây dựng công trình và hạ tầng kỹ thuật, cụ thể như sau:

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m^2)	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I	Đất Công trình công cộng phục vụ địa phương và khu vực *(Hiện có, giữ lại cải tạo chỉnh trang)*	II-K	10.715	Theo dự án được duyệt		
II	Đất Cụm công nghiệp vừa và nhỏ		469.920			
A	*Công trình hành chính, dịch vụ*	*II-A*	*14.812*			
1	Ban quản lý, hành chính dịch vụ.	II-A1	10.970	2,04	26,0	0.53
2	Khu dịch vụ công cộng	II-A2	3.842	2,27	26,7	0,59
B	*Đất cây xanh tập trung*	*II-B*	*83.781*			
1	Đất cây xanh tập trung	II-B1	7.330			
2	Đất cây xanh tập trung	II-B2	9.730			
3	Đất cây xanh tập trung	II-B3	9.324			
4	Đất cây xanh tập trung	II-B4	19.441			
5	Đất cây xanh tập trung	II-B5	37.956			
C	*Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp*	*II-C*	*283.345*			
1	Đất nhà máy, xí nghiệp	II-C1	62.710	1,2	50	0.6
2	Đất nhà máy, xí nghiệp	II-C2	84.028	1,2	50	0.6
3	Đất nhà máy, xí nghiệp	II-C3	88.503	1,2	50	0.6
4	Đất nhà máy, xí nghiệp	II-C4	48.104	1,2	50	0.6
D	*Đất Khu hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải...)*	*II-D*	*22.570*			
E	*Đất đường nội bộ cụm công nghiệp*	*II-E*	*65.412*			
III	Đất Đường thành phố và khu vực	II-F	130.865			
IV	Đất Cây xanh cách ly, cây xanh kết hợp hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe	II-G	21.130			
	TỔNG		632.630			

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các lô đất xây dựng công trình: công cộng, hành chính, hạ tầng kỹ thuật và nhà máy xí nghiệp công nghiệp sẽ được xem xét điều chỉnh phù hợp yêu cầu thực tế, chức năng sử dụng, tính chất sản xuất, tiêu chuẩn thiết kế và quy chuẩn xây dựng ở giai đoạn thiết kế Tổng mặt bằng công trình các xí nghiệp công nghiệp và Dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Để đảm bảo cơ sở pháp lý trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng trình cấp thẩm quyền phê duyệt, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội phải thực hiện tiếp theo các yêu cầu sau:

+ Xác định chính xác và có giải pháp để xây dựng, cải tạo các công trình công cộng, văn hoá, xã hội phục vụ khu vực tại các ô đất có ký hiệu: II-K. Ranh giới, diện tích cụ thể cần có ý kiến thống nhất của địa phương và được cơ quan thẩm quyền xác định để đảm bảo khả thi, tránh khiếu kiện;

+ Kiểm tra khớp nối với các mốc giới của dự án: Đường nối từ đường 131 tới đường 3A và các dự án khác trong khu vực, đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và không chồng lấn.

- Bổ sung thoả thuận của các cơ quan:

+ Cụm cảng Hàng không sân bay Nội Bài về chiều cao công trình, đảm bảo tuân thủ tĩnh không và các điều kiện an toàn bay theo quy định và không đưa các công trình gây khói, bụi vào khu vực này;

+ Cơ quan quản lý các tuyến điện hiện có trong phạm vi lập Quy hoạch chi tiết để được chấp thuận, xác định các yêu cầu và biện pháp bảo vệ an toàn hoặc di chuyển theo quy hoạch;

3.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong vùng tĩnh không của Sân bay Nội Bài, do vậy trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng phải có ý kiến thoả thuận cụ thể của Cơ quan quản lý chuyên ngành về chiều cao công trình và các yêu cầu bảo vệ vùng tĩnh không Sân bay Quốc tế Nội Bài;

- Các công trình dịch vụ công cộng khu vực, khu hành chính, dịch vụ cụm công nghiệp: được bố trí tại vị trí trung tâm và cửa ngõ của cụm công nghiệp, giáp trục giao thông chính khu vực, tạo thuận lợi trong quản lý giao dịch, tạo điểm nhấn kiến trúc với chiều cao tối đa cho phép trong vùng tĩnh không Sân bay Quốc tế Nội Bài;

- Xây dựng các khối nhà văn phòng giao dịch, hành chính, giới thiệu sản phẩm của các doanh nghiệp công nghiệp (với chiều cao tối đa được ngành Hàng không cho phép) dọc 2 bên các trục đường 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 công nghiệp có khẩu độ lớn, hình thức kiến trúc hiện đại.

- Các khu cây xanh công viên kết hợp thể dục thể thao, hồ nước nhỏ tạo cảnh quan môi trường trong cụm công nghiệp, đảm bảo bán kính phục vụ sinh hoạt, nghỉ ngơi của công nhân và khoảng cách ly vệ sinh với khu dân cư nông thôn lân cận, 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 hệ thống liên hoàn.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Giao thông:

a) Các tuyến đường khu vực và phân khu vực:

- Các tuyến đường cấp khu vực ở phía Đông Bắc và Tây Nam có mặt cắt ngang điển hình rộng 40m (6 làn xe).

- Các tuyến đường phân khu vực (4 làn xe) gồm:

+ Đường 131 (đoạn giáp phía Tây Bắc khu quy hoạch có chiều rộng 30m) được xây dựng trên cơ sở cải tạo mở rộng đường hiện có. Đoạn qua chùa Phật Quang có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình 24m ¡ 28m (thu hẹp cục bộ chiều rộng hè phía chùa). Khi lập dự án cải tạo, mở rộng tuyến đường, cần có ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành về ranh giới của chùa Phật Quang để có giải pháp thích hợp tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Các tuyến đường phân khu vực phía Đông Nam và Đông Bắc, có mặt cắt ngang rộng 30m.

b) Các đường nội bộ trong cụm công nghiệp:

Xây dựng các đường nội bộ của cụm công nghiệp; Mặt cắt ngang rộng 35m, 25m.

Xây dựng 2 tuyến đường nội bộ đi qua khu vực công trình công cộng, dịch vụ và cây xanh (ký hiệu II-A2 và II-B4), mặt cắt ngang rộng 11,5m (hè hai bên rộng 3m x 2, dải xe chạy rộng 5,5m).

c) Các bãi đỗ xe:

- Xây dựng 2 bãi đỗ xe tập trung cho khu vực (kết hợp sử dụng cho xe buýt), tại dải hành lang cây xanh - hạ tầng kỹ thuật ở phía Đông khu đất quy hoạch.

- Tại mỗi lô đất xây dựng công trình công nghiệp, công trình hành chính, dịch vụ của Cụm công nghiệp khi lập dự án đầu tư xây dựng cần dành đủ diện tích sân đường nội bộ đảm bảo nhu cầu đỗ xe của từng lô đất.

3.3.2. San nền, thoát nước mưa:

a) Thoát nước mưa:

+ Xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng tự chảy;

+ Hướng thoát nước chính của Cụm công nghiệp - Giai đoạn I vào lạch Đồng Quan ở phía Tây Bắc và vào hồ điều hoà, tuyến mương thoát nước chung của Cụm công nghiệp tập trung ở phía Nam;

+ Mạng lưới cống thoát nước:

- Xây dựng tuyến cống thoát nước chính D1000 ¡ D2000 và cống bản B = 3m; H = 1,6m ¡ 2m;

- Xây dựng các tuyến cống nhánh, kích thước B = 0,6m; H = 0,8m mạng lưới cống chính và cống nhánh xây dựng dọc theo tuyến đường quy hoạch;

- Dọc theo tuyến đường phía Đông Bắc khu đất một phần lưu vực được thoát vào tuyến cống D800 ¡ D1000 để thoát ra lạch Đồng Quan;

b) San nền: Cao độ san nền khu quy hoạch: cao nhất Hmax = +15.20m; thấp nhất Hmin = +13.00m.

3.3.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Nước cấp cho khu công nghiệp lấy từ nhà máy nước chung của khu vực (xây dựng tại phía Nam thôn Hoàng Dương - xã Mai Đình), công suất khoảng 30.000m^3/ngày.đêm (vị trí xác định trong QHCT Cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn,

tỷ lệ 1/2000, đã được phê duyệt tại Quyết định số: 25/2006/QĐ-UB ngày 10/3/2006).

Yêu cầu chủ đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp khoan thăm dò đánh giá trữ lượng, chất lượng nước ngầm và đề xuất giải pháp xây dựng nhà máy nước đáp ứng yêu cầu hoạt động cho Cụm công nghiệp - Giai đoạn I và khu dân cư lân cận.

b) Mạng lưới đường ống:

- Xây dựng tuyến ống cấp nước F 300 ¡ F 200mm tạo mạng vòng cấp nước ổn định.

- Xây dựng các tuyến ống phân phối F 50 ¡ F 100mm dọc theo đường quy hoạch để cấp nước cho các nhà máy, xí nghiệp.

c) Cấp nước chữa cháy: Trên các tuyến ống có đường kính ≥ F 100mm đặt các họng cứu hoả phục vụ yêu cầu PCCC (Chủ đầu tư phải phối hợp, thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của Thành phố).

3.3.4. Cấp điện:

- Các phụ tải Cụm công nghiệp được lấy nguồn từ trạm biến áp 110/22KV. (2x20+40)MVA CNNB. E-16 hiện có nằm trong Khu công nghiệp Nội Bài.

- Xây dựng mạng trung thế 22KV ngầm theo đường quy hoạch để cấp điện cho 24 trạm biến áp (22/0,4KV) tại các nhà máy, xí nghiệp, công trình công cộng.

- Mạng cáp 0,4KV phục vụ chiếu sáng và cáp động lực phục vụ sản xuất: Xây dựng ngầm trong hào cáp.

3.3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng, có kích thước D300 ¡ D400 trên các tuyến đường quy hoạch.

Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ (công suất khoảng 2.100m^3/ngày đêm) cho Cụm công nghiệp - Giai đoạn I trong ô đất hạ tầng kỹ thuật. Nước thải phải được xử lý đảm bảo các yêu cầu vệ sinh môi trường (được cơ quan quản lý môi trường cho phép) mới được xả vào cống thoát nước mưa của khu vực.

b) Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn công nghiệp được phân loại ngay trong từng nhà máy, xí nghiệp trước khi chuyển đến khu tập kết chung của Cụm công nghiệp, được bố trí trong khu đất hạ tầng kỹ thuật và vận chuyển đến khu xử lý rác thải công nghiệp của Thành phố.

Điều 2. Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chịu trách nhiệm về nội dung và chất lượng hồ sơ thẩm định, kiểm tra xác nhận hồ sơ bản vẽ Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I (tỷ lệ 1/500) phù hợp Quyết định này trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Quyết định; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Sóc Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết, thực hiện.

Nhà đầu tư (được lựa chọn theo quy định) có trách nhiệm xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I tại xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn theo Quy hoạch chi tiết và quy định của Nhà nước về quản lý đầu tư và xây dựng.

Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn có trách nhiệm quản lý, chỉ đạo giám sát xây dựng đồng bộ Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I theo Quy

hoạch chi tiết và Dự án đầu tư được duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai, trái theo thẩm quyền và qui định của pháp luật.

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội căn cứ Thông tư số 10/2000/TT-BXD ngày 08/8/2000 của Bộ Xây dựng tổ chức lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với Quy hoạch chi tiết khu đất quy hoạch này, trình cấp có thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Xây dựng, Giao thông Công chính; Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn; Chủ tịch UBND xã Mai Đình; Giám đốc Ban quản lý các KCN và CX Hà Nội; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Quốc Triệu

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- VP Chính phủ;
- Các Bộ: XD, KH&ĐT, TNMT;
- TT Thành uỷ; TT HĐND TP;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- CPVP, các PCV,THKT,THl,Xd (03);
- Lưu: VT.