

Số: ~~7.5~~.../2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 04 tháng 7 năm 2007.

QUYẾT ĐỊNH

Về việc: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro
Địa điểm: Xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 108/1998/QĐ-TTg ngày 20/6/1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2020;
Căn cứ Quy hoạch chi tiết huyện Gia Lâm (tỷ lệ 1/5000) đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 74/1999/QĐ-UB ngày 01/9/1999;
Căn cứ Quyết định số 2748/QĐ-UB ngày 19/5/2003 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư Xây dựng HTKT Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro;
Căn cứ Quyết định số 4733/QĐ-UBND ngày 25/10/2006 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, Hà Nội;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 734/TTr-QHKT ngày 30/5/2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro (do Công ty Tư vấn Kiến trúc ACC lập và hoàn thành tháng 3/2007) với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch chi tiết:

1.1- Vị trí, ranh giới:

Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro thuộc địa phận xã Lệ Chi - huyện Gia Lâm - Hà Nội, được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc : giáp đất canh xã Lệ Chi
- + Phía Nam : giáp đường 181
- + Phía Tây : giáp khu nhà ở và khu phụ trợ cụm công nghiệp và mương Bắc Hải
- + Phía Đông : giáp ranh giới xã Xuân Lâm (huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh).

1.2- Quy mô:

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết: 326.645m²

2. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đã được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 108/1998/QĐ-TTg và Quy hoạch chi tiết huyện Gia Lâm (tỷ lệ 1/5000) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 74/1999/QĐ-UB ngày 01/9/1999;

- Xây dựng, hoàn chỉnh cụm công nghiệp, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Xác định cơ cấu chức năng sử dụng đất với các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng ô đất tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các quy hoạch chi tiết được duyệt có liên quan. Đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp trong khu vực, tạo quỹ đất phục vụ phát triển sản xuất, di chuyển các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp ra khỏi khu vực nội thành;

- Thu hút lao động địa phương và vốn đầu tư của các thành phần kinh tế, tạo điều kiện cho việc chuyển đổi cơ cấu kinh tế địa phương, hình thành cụm công nghiệp chế biến thực phẩm, nông sản cho thành phố;

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy hoạch chi tiết được duyệt liên quan, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực;

- Xây dựng điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch làm cơ sở cho Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng xây dựng theo quy hoạch.

3. Nội dung quy hoạch chi tiết:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

* Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết : 32,6645 ha

Bảng tổng hợp các số liệu quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đường giao thông khu vực	1,5974	
1	Đất đường vành đai đô thị	1,3153	
2	Đất đường 181	0,2821	
II	Đất xây dựng cụm công nghiệp	31,0671	100
1	- Đất xây dựng nhà máy	18,1501	58,42
2	- Đất trung tâm	0,4729	1,52
3	- Đất kỹ thuật	1,1767	3,79
4	- Đất cây xanh	4,2325	13,62
5	- Đất đường giao thông	6,4018	20,61
6	- Đất bãi đỗ xe tập trung	0,6331	2,04
	Tổng cộng (I + II)	32,6645	

*** Phân bổ quỹ đất xây dựng:**

1. Đất xây dựng Cụm công nghiệp:

a. Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp có diện tích khoảng 181.501m² gồm 21 ô đất (có ký hiệu: A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, D1, D2, D3, D4, D5, E1, E2, E3, E4, E5). Trong đó ô đất có ký hiệu E5 là đất Vườn ươm doanh nghiệp Hà Nội có diện tích 10.000m² được thực hiện theo dự án riêng.

b. Đất trung tâm điều hành có diện tích 4.729m² (có ký hiệu: TTĐH)

c. Đất công trình đầu mối kỹ thuật có diện tích 11.767m² gồm 04 ô đất (có ký hiệu: KT1, KT2, KT3, KT4).

d. Đất cây xanh có diện tích 42.325m² gồm 05 ô đất (có ký hiệu: CX1, CX2, CX3, CX4, CX5).

e. Đất bãi đỗ xe tập trung có diện tích 6.331m² gồm 02 ô đất (có ký hiệu: P1, P2).

f. Đất đường Cụm công nghiệp có diện tích 64.018m².

2. Đất đường thành phố và khu vực:

a. Đất nằm trong phạm vi mở đường Vành đai đô thị: có diện tích 13.153m².

b. Đất nằm trong phạm vi mở đường 181: có diện tích 2.821m².

Bảng thống kê chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	D.tích đất (m ²)	D.tích XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao TB (tầng)	Hệ số SDD (lần)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
I	Đất đường khu vực		15.974				
	Đất đường Vành đai đô thị		13.153				
	Đất đường 181		2.821				
II	Đất xây dựng cụm công nghiệp		310.671				
A	Nhà máy, XN công nghiệp		31.430	12.796		1-2	
1	Nhà máy, XN công nghiệp	A1	5.901	2.583	43,8	1-2	0,48
2	Nhà máy, XN công nghiệp	A2	5.337	2.135	40,0	1-2	0,60
3	Nhà máy, XN công nghiệp	A3	9.778	3.912	40,0	1-2	0,60
4	Nhà máy, XN công nghiệp	A4	10.414	4.166	42,0	1-2	0,63
B	Nhà máy, XN công nghiệp		46.964	18.562		1-2	
5	Nhà máy, XN công nghiệp (Công ty xa lộ 4)	B1	4.192	1.694	40,4	1	0,40
6	Nhà máy, XN công nghiệp	B2	5.528	2.322	42,0	1-2	0,63
7	Nhà máy, XN công nghiệp (Công ty Thiên đức)	B3	5.495	2.061	37,5	1	0,37
8	Nhà máy, XN công nghiệp	B4	8.318	3.244	39,0	1-2	0,58
9	Nhà máy, XN công nghiệp	B5	16.676	6.674	40,0	1-2	0,60
10	Nhà máy, XN công nghiệp	B6	6.755	2.567	38,0	1-2	0,57

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
C	Nhà máy, XN công nghiệp		13.647	5.186		1-2	
11	Nhà máy, XN công nghiệp	C1	7.147	2.716	38,0	1-2	0,57
12	Nhà máy, XN công nghiệp	C2	6.500	2.470	38,0	1-2	0,57
D	Nhà máy, XN công nghiệp		36.319	15.103		1-3	
13	Nhà máy, XN công nghiệp	D1	8.707	3.744	43,0	1-2	0,65
14	Nhà máy, XN công nghiệp	D2	9.084	3.453	38,0	1-2	0,57
15	Nhà máy, XN công nghiệp (Công ty sản xuất Cửa gỗ Hoa kỳ)	D3	4.303	1.999	47,0	1	0,47
16	Nhà máy, XN công nghiệp (Công ty TNHH Khang trang)	D4	5.418	2.221	41,0	1	0,41
17	Nhà máy, XN công nghiệp (Công ty TNHH Dũng Thủy)	D5	8.807	3.686	41,9	1-3	0,45
E	Nhà máy, XN công nghiệp		53.141	21.365		1-2	
18	Nhà máy, XN công nghiệp	E1	7.592	3.037	40,0	1-2	0,57
19	Nhà máy, XN công nghiệp	E2	15.142	5.754	38,0	1-2	0,47
20	Nhà máy, XN công nghiệp	E3	5.494	2.362	43,0	1-2	0,65
21	Nhà máy, XN công nghiệp (Xí nghiệp mỳ phở ăn liền Hapro)	E4	14.913	5.450	36,5	1	0,36
22	Vườn ươm doanh nghiệp Hà Nội (Thực hiện theo dự án riêng)	E5	10.000	4.762	47,6	1-2	0,53
	Trung tâm điều hành		4.729	1.182	25	5	1,25
23	Trung tâm điều hành	TTĐH	4.729	1.182	25	5	1,25
	Khu kỹ thuật		11.767	3.853		1	
24	Trạm cắt tổng đầu mối	KT1	750	225	30,0	1	0,30
25	Trạm xử lý và trạm bơm cấp nước	KT2	3.158	1.263	40,0	1	0,40
26	Trạm xử lý nước thải	KT3	3.964	1.586	40,0	1	0,40
27	Trạm thu gom và trung chuyển chất thải rắn	KT4	3.895	779	20,0	1	0,20
	Khu cây xanh		42.325				
28	Cây xanh	CX1	22.584				
29	Cây xanh	CX2	8.008				
30	Cây xanh	CX3	964				
31	Cây xanh	CX4	2.363				
32	Cây xanh	CX5	8.406				
	Bãi đỗ xe		6.331				
33	Bãi đỗ xe P1	P1	2.740				
34	Bãi đỗ xe P2	P2	3.591				
	Đất đường		64.018				
	Tổng cộng (I+II)		326.645	78.047			

3.2. Bố cục không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Các công trình sản xuất mang tính chất công nghiệp sạch, có hình thức kiến trúc hiện đại được bố trí dọc theo đường giao thông chính của khu công nghiệp. Khu trung tâm hành chính giao dịch được thiết kế là một tổ hợp công trình đa năng, cao tầng.

- Các công trình sản xuất gây ô nhiễm được bố trí cuối hướng gió chủ đạo và khuất phía trong để hạn chế ảnh hưởng đến các công trình sản xuất khác và tổng thể kiến trúc khu công nghiệp.

- Trục giao thông trong khu công nghiệp đều có dải cây xanh cách ly kết hợp với những cụm cây xanh trong khu vực thành hệ thống liên hoàn sinh động về không phục vụ nghỉ ngơi sinh hoạt của công nhân và cải tạo vi khí hậu.

- Về chiều cao: Đối với khu sản xuất: Do các nhà máy có quy mô nhỏ và vừa nên chủ yếu là nhà xưởng thấp tầng vì thế chiều cao công trình từ 1- 3 tầng. Đối với khu trung tâm điều hành: công trình dân dụng công cộng được bố trí tại trung tâm của cụm công nghiệp có chiều cao 3-5 tầng tạo điểm nhấn cho khu công nghiệp. Đối với công trình kỹ thuật cao 1-2 tầng.

- Các khu vực nhà máy đã xây dựng nằm trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch (Công ty Xa lộ 4, Công ty Thiên Đức, Xí nghiệp Mỹ phở ăn liền, Công ty Cửa gỗ Hoa Kỳ, Công ty TNHH Khang trang, Công ty TNHH Dững Thủy) sẽ được cải tạo chỉnh trang để phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt (thực hiện theo dự án riêng).

3.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Do điều kiện thực tế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Cụm công nghiệp đã được chủ đầu tư thực hiện theo Quyết định 2748/QĐ-UB ngày 19/5/2003 của UBND thành phố Hà Nội và các Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của Sở Giao thông Công chính Hà Nội, đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm Công nghiệp được nghiên cứu đảm bảo nguyên tắc cập nhật và khai thác triệt để hệ thống Hạ tầng kỹ thuật đã được chủ đầu tư triển khai xây dựng, đồng thời phù hợp với Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu nhà ở và khu phụ trợ Hapro đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 78/2005/QĐ-UB ngày 02/6/2005 và đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật phục vụ hoạt động của Cụm công nghiệp.

3.3.1. Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới đường của khu vực: Theo định hướng quy hoạch, trong khu vực có tuyến vành đai đô thị đi qua. Hồ sơ quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp dự kiến hành lang dự trữ cho tuyến vành đai đô thị.

- Đường vành đai đô thị dự kiến đi qua khu vực hành lang mang hiện có ở phía Tây ô đất. Vị trí tuyến sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đường 181 là đường liên tỉnh, thực hiện theo dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Các tuyến đường nội bộ:

+ Tuyến đường số 1: Là trục chính của Cụm công nghiệp hướng Bắc Nam, mặt cắt ngang đường rộng 37m, chiều dài khoảng 557m.

+ Mạng lưới đường nhánh của Cụm công nghiệp có quy mô mặt cắt ngang rộng từ 16,5m- 2,25m; chiếm diện tích 38.116m².

Đối với đường nhánh và công trình hạ tầng kỹ thuật trên đường theo quy hoạch có đầu nối với đường nhánh và hạ tầng kỹ thuật của khu phụ trợ (giáp phía Tây Cụm công nghiệp). Khi lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp kiểm tra, khớp nối phù hợp.

Do tuyến số 6 đã được đầu tư xây dựng nằm trong hành lang dự kiến xây dựng vành đai đô thị, trong trường hợp đường vành đai này được xây dựng thì tuyến số 6 và các công trình hạ tầng kỹ thuật trên tuyến sẽ được điều chỉnh về giáp với khu công nghiệp và là thành phần đường gom của đường vành đai đô thị.

- **Giao thông tĩnh:** Xây dựng 02 bãi đỗ xe tập trung phục vụ cho nhu cầu công cộng, giao dịch chung của Cụm công nghiệp diện tích khoảng 6.331m². Các lô đất xây dựng các xí nghiệp nhà máy khi lập dự án và tổng mặt bằng lô đất phải bố trí đủ cho nhu cầu đỗ xe riêng của các xí nghiệp, nhà máy.

Tổng diện tích đất giao thông: 63.972m² chiếm khoảng 20,6% diện tích khu nghiên cứu quy hoạch.

3.3.2. Quy hoạch san nền:

Cao độ san nền trung bình của Cụm công nghiệp là: Htb = +6.35m

3.3.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng mạng lưới cống thoát nước chính có đường kính D=1000-1500mm bố trí dọc theo các tuyến đường chính hướng Đông Tây và Bắc Nam để thoát nước ra kênh Bắc Hưng Hải.

- Xây dựng các tuyến cống nhánh có kích thước D=600-800mm bố trí dọc theo đường nhánh để đấu nối với tuyến chính.

- Xây dựng hệ thống ga thu nước mưa trực tiếp, ga thăm để thu nước mưa vào các tuyến cống thoát nước và phục vụ bảo dưỡng, nạo vét định kỳ.

3.3.4. Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của Cụm công nghiệp được quy hoạch là hệ thống cống riêng.

- Nước thải sản xuất và sinh hoạt của các xí nghiệp, nhà máy được xử lý sơ bộ trong từng lô đất công nghiệp, thoát vào hệ thống cống và trạm xử lý nước thải (công suất 1985m³/ng.đ) chung của Cụm công nghiệp, vị trí trạm xử lý nước thải đặt trong khu đất hạ tầng kỹ thuật, phía Tây giáp mương Bắc Hưng Hải.

- Xây dựng mạng lưới cống thoát nước thải chính có đường kính D =300-500mm bố trí dọc theo hệ đường quy hoạch dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Rác thải công nghiệp và sinh hoạt của các nhà máy được phân loại tại khu tập trung và vận chuyển tới khu xử lý chất thải công nghiệp của Thành phố.

3.3.5. Quy hoạch cấp nước:

- Xây dựng trạm cấp nước cục bộ công suất 2400m³/ng.đêm cung cấp nước sạch cho sản xuất, sinh hoạt và chữa cháy của Cụm công nghiệp.

- Mạng lưới đường ống cấp nước mạng vòng trong Cụm công nghiệp được xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Trên các đường ống phân phối chính đường kính 150-200mm có bố trí các họng cấp nước cứu hoả. Trong mỗi xí nghiệp, nhà máy khi lập dự án đầu tư xây dựng cần phải có các giải pháp PCCC.

3.3.6. Quy hoạch cấp điện, Thông tin bưu điện:

- **Mạng điện cao áp:** Nguồn điện 22KV cấp cho Cụm công nghiệp được lấy từ tuyến điện 22KV xây dựng dọc theo đường 181 (Dự án do Công ty điện lực Hà Nội làm chủ đầu tư).

Xây dựng 1 trạm cắt 22KV-10000KVA cho Cụm công nghiệp để đảm bảo cấp điện ổn định, an toàn.

Các trạm biến áp trong ô đất được cấp nguồn bằng tuyến cáp ngầm 22KV bố trí dọc theo đường quy hoạch.

Xây dựng 25 trạm biến áp (trong đó có 2 trạm biến áp công cộng) tổng công suất 6.660KVA.

- *Hệ thống điện chiếu sáng*: Xây dựng hệ thống cáp ngầm cấp điện chiếu sáng đường giao thông, nguồn cấp điện từ 2 trạm biến áp công cộng (N.09 và N.25).

- *Thông tin - bưu điện*: Xây dựng 1 lộ cáp ngầm thông tin 200 đôi luôn trong ống nhựa vĩnh cửu chôn ngầm dưới đất. Tại đầu các lộ đất DN bố trí các hộp đấu dây 20 số.

Khi triển khai các bước tiếp theo, cần căn cứ vào quy hoạch phát triển của ngành bưu chính - viễn thông).

Xét điều kiện thực tế chủ đầu tư đã triển khai xây dựng một số hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật trong Cụm công nghiệp. Vì vậy, yêu cầu chủ đầu tư khi nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng phải kiểm tra, rà soát và có giải pháp xử lý thích hợp đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch chi tiết.

Điều 2: Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ tịch UBND Thành phố về việc thẩm định hồ sơ trình duyệt; kiểm tra xác nhận hồ sơ, bản vẽ, phù hợp Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Quyết định này; Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Gia Lâm và chủ đầu tư tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được phê duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết thực hiện;

- Giao Tổng Công ty Thương mại 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.

- Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm có trách nhiệm quản lý, giám sát xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đất này theo quy hoạch được duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; Phối hợp với các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Công chính, Tài chính có phương án đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

- Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

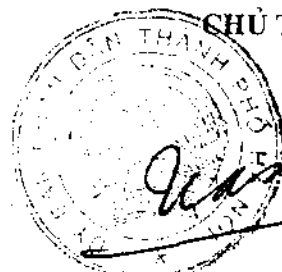
Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông Công chính, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất; Tài chính; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Khoa học Công nghệ, Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Lệ Chi; Tổng Công ty Thương mại Hà Nội, Công ty Tư vấn kiến trúc ACC, Thủ trưởng các ban ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này/.

Nơi gửi:

- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ: XD, KHĐT, TNMT;
- Chủ tịch UBND TP.
- Các PCT UBND TP.
- CPVP, THKT, các PhgCV, TH1, Xđ (03);
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH *H*



Nguyễn Quốc Triệu

