

Số: 8705/QĐ-UBND

Sóc Sơn, ngày 10 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội-Giai đoạn I (Cụm CN2)

Địa điểm: xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Văn bản hợp nhất Luật Xây dựng số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 14/3/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020, có xét đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1972/QĐ-UBND ngày 15/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 4, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 02/10/2022 của UBND thành phố Hà Nội ban hành "Quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội";



Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định một số nội dung quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 59/2007/QĐ-UBND ngày 18/6/2007 của UBND thành phố Hà Nội 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);

Căn cứ Quyết định số 2794/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc thành lập Cụm công nghiệp CN2, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn và Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh Quyết định số 2794/QĐ-UBND ngày 26/6/2020;

Căn cứ Văn bản số 924/VP-ĐT ngày 29/7/2024 của Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND TP Nguyễn Mạnh Quyền, về việc Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp tập trung - Giai đoạn I (Cụm CN2) tại xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Văn bản số 3424/UBND-ĐT ngày 17/10/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn - Giai đoạn I (Cụm CN2) tại xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn.

Căn cứ Văn bản số 4469/QHKT-BSH ngày 15/9/2023 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp CN2 Sóc Sơn;

Căn cứ Văn bản số 4070/QHKT-BSH+HTKT ngày 12/9/2024 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc UBND huyện Sóc Sơn kiến nghị điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn - Giai đoạn I (Cụm CN2) tại xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn.

Căn cứ Văn bản số 1540-TB/HU ngày 08/11/2024 của Huyện uỷ Sóc Sơn về việc Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Huyện uỷ;

Căn cứ các Báo cáo tiếp thu, giải trình của Công ty TNHH hạ tầng và phát triển khu công nghiệp ASG đối với đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I (Cụm CN2);

Căn cứ Tờ trình số 47/2024/ASGI-TTr ngày 14/11/2024 của Công ty TNHH Hạ tầng và Phát triển Khu công nghiệp ASG về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I (Cụm CN2);

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 22/QLĐT-QH ngày 18/11/2024 và Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Sóc Sơn tại Thông báo thẩm định số 25/TB-HĐTĐ ngày 02/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I (Cụm CN2) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I (Cụm CN2)

2. Vị trí, ranh giới, phạm vi và quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí: Xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Tây Bắc giáp Tỉnh lộ 131.

- Phía Tây Nam giáp đường giao thông (ở phía Đông Bắc các thôn Lạc Nông, Ấp Cút).

- Phía Đông Nam giáp đường giao thông (ở phía Tây Bắc các thôn Hương Đình Đông, Hương Đình Đoài).

- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông

c) Quy mô diện tích nghiên cứu: khoảng 632.630 m² trong đó:

- Đất công trình công cộng phục vụ dân sinh hiện có (giữ lại cải tạo chỉnh trang): khoảng 10.715 m²;

- Đất giao thông (bao gồm đường thành phố và khu vực) có diện tích: khoảng 115.965 m²;

- Đất dự án xây dựng HTKT cụm công nghiệp có diện tích: khoảng 505.950 m².

3. Mục tiêu:

- Phát triển Cụm công nghiệp phù hợp với tiềm năng lợi thế của địa phương, khai thác tối đa việc sử dụng quỹ đất. Tổ chức không gian kiến trúc và tương quan giữa các khu chức năng hợp lý, phát triển bền vững;

- Cụ thể hoá định hướng tại các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt như: Quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn, quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn; quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 4; các định hướng phát triển kinh tế xã hội đã được phê duyệt;

- Đề xuất chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất,...) cho từng ô đất nâng cao hiệu quả sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng Quy hoạch cấp trên được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các văn bản khác có liên quan; khớp nối đồng bộ về quy hoạch với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực; phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

- Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp và để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo Quy hoạch được duyệt.

- Là cơ sở thu hút nhà đầu tư, doanh nghiệp trên địa bàn Thành phố và huyện Sóc Sơn tham gia đầu tư dự án, phát triển sản xuất, kinh doanh ổn định lâu dài, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện giải quyết lao động việc làm tại địa phương.

4. Tính chất, chức năng:

- Là khu vực được xác định hình thành cụm công nghiệp với hệ thống hạ

tầng kỹ thuật đồng bộ nhằm hỗ trợ cho các doanh nghiệp hàng không và phi hàng không hoạt động quanh Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài; phục vụ lưu trữ, bảo quản, vận chuyển, đóng gói hàng hóa, logistics...

- Là khu nhà xưởng sản xuất, chế tạo công nghiệp với công nghệ tiên tiến, hiện đại và công nghiệp hàng không; sửa chữa bảo dưỡng trang thiết bị và bãi tập kết phương tiện trang thiết bị phục vụ ngành hàng không.

- Là khu dịch vụ logistics và kho bãi gắn với Cảng Hàng không quốc tế Nội Bài; khu nhà xưởng dịch vụ đóng gói; công trình hành chính, dịch vụ và văn phòng cho thuê;

- Là khu công trình phụ trợ sản xuất và kho bãi, công trình công cộng phục vụ chung công nghiệp và khu hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

5. Nội dung chính đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng:

5.1. Giải pháp quy hoạch tổng sử dụng đất:

Tổng diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khoảng 632.630m² (giữ nguyên theo Quyết định số 59/2007/QĐ-UBND ngày 18/6/2007 của UBND thành phố Hà Nội).

BẢNG TỔNG HỢP CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
	Quy mô nghiên cứu		632.630			
I	Đất công trình công cộng phục vụ dân sinh hiện có (giữ lại cải tạo chỉnh trang)		10.715,00			
II	Đất đường thành phố và khu vực		115.965,00			
III	Đất Cụm công nghiệp (xây dựng HTKT)		505.950,00			
3.1	Đất đường thành phố và khu vực mặt cắt 30m (chưa thực hiện)		14.900,00			
3.2	Đất cây xanh hành lang đường bộ		21.130,00			
3.3	Diện tích đất xây dựng cụm công nghiệp CN2		469.920	100		
3.3.1	Đất trung tâm điều hành	TTĐH	6.093,00	1,30	60	1-7
3.3.2	Đất xây dựng công trình công nghiệp	CN	297.126,40	63,23	70	1-5
3.3.3	Đất công trình phụ trợ sản xuất và kho bãi, công trình công cộng phục vụ chung	CC, PTSX & KB	43.428,50	9,24	70	1-5

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
3.3.4	Đất cây xanh	CX	48.033,40	10,2 2	5	1
3.3.5	Đất công trình HTKT	HTKT	10.119,40	2,15	50	1-2
3.3.6	Đất đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	GT	65.119,30	13,8 6	-	
	Tổng diện tích đất xây dựng cụm công nghiệp		469.920	100		

BẢNG THỐNG KÊ SỐ LIỆU CÁC LÔ ĐẤT QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
	Đất xây dựng cụm công nghiệp		469.920,0	100,00		
1	Đất trung tâm điều hành	TTĐH	6.093,0	1,30	60,0	1-7
2	Đất xây dựng công trình công nghiệp	CN	297.126,4	63,23	70,0	1-5
2.1	Lô đất xây dựng công trình công nghiệp số 1	CN1	47.338,4	10,07	70,0	1-5
2.2	Lô đất xây dựng công trình công nghiệp số 2	CN2	42.817,0	9,11	70,0	1-5
2.3	Lô đất xây dựng công trình công nghiệp số 3	CN3	41.359,3	8,80	70,0	1-5
2.4	Lô đất xây dựng công trình công nghiệp số 4	CN4	30.180,2	6,42	70,0	1-5
2.5	Lô đất xây dựng công trình công nghiệp số 5	CN5	101.677,8	21,64	70,0	1-5
2.6	Lô đất xây dựng công trình công nghiệp số 6	CN6	33.753,7	7,18	70,0	1-5
3	Đất công trình phụ trợ sản xuất và kho bãi, công trình công cộng phục vụ chung	CC,PTSX & KB	43.428,5	9,24	70,0	1-5
3.1	Đất công trình dịch vụ phụ trợ sản xuất, công trình công cộng phục vụ chung	CC,PTSX	7.238,9	1,54	70,0	1-5
3.2	Đất kho, bãi	KB	36.189,6	7,70	70,0	1-5
4	Đất cây xanh	CX	48.033,4	10,22	5,0	1

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
4.1	Đất cây xanh cách ly	CXCL1	9.752,5			
4.2	Đất cây xanh cách ly	CXCL2	1.603,0			
4.3	Đất cây xanh cách ly	CXCL3	3.054,7			
4.4	Đất cây xanh cách ly	CXCL4	3.574,5			
4.5	Đất cây xanh cách ly	CXCL5	3.192,4			
4.6	Đất cây xanh cách ly	CXCL6	2.087,0			
4.7	Đất cây xanh cách ly	CXCL7	2.558,9			
4.8	Đất cây xanh cách ly	CXCL8	2.222,6			
4.9	Đất cây xanh cách ly	CXCL9	2.013,7			
4.10	Đất cây xanh cách ly	CXCL10	2.791,7			
4.11	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ1	4.406,5			
4.12	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ2	1.353,3			
4.13	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ3	978,8			
4.14	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ4	1.684,6			
4.15	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ5	1.571,2			
4.16	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ6	908,2			
4.17	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ7	1.125,0			
4.18	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ8	546,3			
4.19	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ9	645,0			
4.20	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ10	1.318,5			
4.21	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ11	645,0			
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	10.119,4	2,15	50,0	1-2
5.1	Đất trạm bơm cấp nước sinh hoạt + PCCC	HTKT1	2.222,7		50,0	1-2
5.2	Đất trạm xử lý nước thải tập trung + điểm tập kết rác thải	HTKT2	5.342,7		50,0	1-2
5.3	Đất trạm cung cấp nhiên liệu (trạm xăng dầu)	HTKT3	2.529,0		50,0	1-2
5.4	Đất trạm biến áp	HTKT4	25,0			
6	Đất đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	GT	65.119,3	13,86		
6.1	Đất bãi đỗ xe tập trung		2.458,5	0,52		
6.2	Đất đường giao thông		62.660,8	13,33		

Ghi chú:

- 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 sẽ được xác định ở giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt đảm bảo phù hợp nhu cầu thực tế, chức năng sử dụng, tính chất sản xuất, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, quy chuẩn xây dựng nhưng không được vượt quá chỉ tiêu

tại đồ án này. Các giải pháp cụ thể về công trình điểm nhấn, chiều cao, khoảng lùi, không gian kiến trúc, hình khối, cây xanh được thể hiện trong thuyết minh và quy định quản lý của đồ án.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định cụ thể tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kèm theo. Các chỉ tiêu về tầng cao, tổng diện tích sàn tại bảng thống kê số liệu quy hoạch sử dụng đất chưa bao gồm diện tích sàn tầng hầm, ban công và tum thang (diện tích sàn tầng hầm, ban công và tum thang sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư và thiết kế công trình).

- Ranh giới, diện tích các thửa đất (thứ cấp) sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn thực hiện dự án đầu tư xây dựng của các nhà đầu tư thứ cấp sau này. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định; lối đi được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý mà không phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Để đảm bảo cơ sở pháp lý trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, Công ty TNHH Hạ tầng và Phát triển Khu công nghiệp ASG phải thực hiện tiếp theo các yêu cầu sau:

+ Xác định chính xác và có giải pháp để xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình công cộng, văn hóa, xã hội phục vụ khu vực tại ô đất công cộng phục vụ dân sinh; ranh giới, diện tích cụ thể cần có ý kiến thống nhất của địa phương và được cơ quan có thẩm quyền xác định để đảm bảo tính khả thi, tránh khiếu kiện;

+ Kiểm tra khớp nối với các mốc của dự án: Đường giao thông và các dự án khác trong khu vực, đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và không chồng lấn; đồng thời thỏa thuận với các đơn vị quản lý chuyên ngành đối với các dự án trong phạm vi quy hoạch để thực hiện các yêu cầu và biện pháp bảo vệ hoặc di dời như: đường điện, kênh mương thủy lợi, đường giao thông,...

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:

- Đất xây dựng công trình công nghiệp: Gồm các lô đất được ký hiệu CN1 đến CN6 với tổng diện tích 297.126,4 m² (chiếm tỷ lệ 63,23% diện tích đất xây dựng cụm Công nghiệp) đây là khu vực được định hướng bố trí xây dựng nhà xưởng công nghiệp, kho tàng cùng các hạng mục phụ trợ phục vụ sản xuất khác. Trong khuôn viên mỗi đơn vị phải bố trí tối thiểu 20% diện tích đất cây xanh.

- Đất dịch vụ phụ trợ sản xuất và kho bãi, công trình công cộng phục vụ chung: gồm các ô đất ký hiệu CC, PTSX & KB có tổng diện tích khoảng 43.428,5 m², chiếm tỷ lệ 9,24% diện tích đất cụm công nghiệp, bố trí các công trình phụ trợ sản xuất, công trình dịch vụ công cộng phục vụ chung cho cụm công nghiệp như: nhà hành chính quản trị, phục vụ sinh hoạt văn hóa, hội họp, trung tâm nghiên cứu khoa học, nhà ăn, căng tin, trạm y tế, cơ sở nghiên cứu khoa học kỹ thuật bồi dưỡng nghiệp vụ, đào tạo, văn phòng; cơ khí sửa chữa, sửa chữa xây dựng, sửa chữa điện, dịch vụ, sửa chữa khác...; đóng bao bì, thùng

chứa sản phẩm; phòng giao dịch, dịch vụ ngân hàng, tài chính, bưu chính; cửa hàng trưng bày sản phẩm; kho, bãi và các dịch vụ phụ trợ phục vụ công nghiệp khác. Tuyệt đối không bố trí đơn vị ở, lưu trú, trung tâm thương mại trong phạm vi ranh giới cụm công nghiệp.

- *Đất trung tâm điều hành, dịch vụ công cộng*: Đất trung tâm điều hành dịch vụ công cộng được quy hoạch tại vị trí cửa ngõ phía Bắc của cụm công nghiệp, tại lô đất có ký hiệu TTĐH với diện tích 6.093,0 m² (chiếm tỷ lệ 1,3% tổng diện tích đất cụm CN), đây là khu vực bố trí công trình Nhà điều hành Ban quản lý cụm Công nghiệp kết hợp bổ sung chức năng khu trưng bày, trung tâm giao thương tập trung, khu dịch vụ cung cấp nhu yếu phẩm hoặc các tiện ích phục vụ sản xuất Công nghiệp khác.

- *Đất cây xanh*: gồm những ô đất ký hiệu CXCL1 đến CXCL10 và CXCQ1 đến CXCQ11 với tổng diện tích khoảng 48.033,4 m² (chiếm tỷ lệ 10,22% diện tích đất cụm CN), các khu đất này được bố trí là đất cây xanh cách ly và cây xanh cảnh quan, có thể kết hợp đường đi dạo, thùng rác,...

- *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Khu đất hạ tầng kỹ thuật được bố trí tại 04 vị trí: phía Tây Nam (lô đất HTKT2) và phía Tây Bắc (HTKT1 & HTKT3, HTKT4) với tổng diện tích đất 10.119,4 m² (chiếm tỷ lệ 2,15% diện tích đất xây dựng cụm Công nghiệp) đây là khu vực bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật như: Trạm bơm cấp nước, bể chứa nước sinh hoạt và PCCC, trạm điện, điểm thu gom xử lý nước thải cục bộ, bể sục cố thể sinh môi trường, Trạm cung cấp nhiên liệu,... thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường và chương trình quan trắc, giám sát môi trường của cụm công nghiệp.

- *Đất giao thông nội bộ cụm CN, bãi đỗ xe*: tổng diện tích 65.119,3m², chiếm tỷ lệ 13,86% tổng diện tích đất xây dựng cụm CN, bao gồm hệ thống đường giao thông nội bộ, mặt cắt các tuyến đường từ 10,0m đến 35,0m và bãi đỗ xe tập trung của cụm công nghiệp.

5.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

5.3.1. Giao thông:

a) Đường giao thông đối ngoại:

Tuyến đường tỉnh lộ 131 phía Tây khu đất (mặt cắt A-A) có quy mô 4 làn xe chạy, bề rộng mặt cắt ngang B=30m, gồm: lòng đường xe chạy rộng 2x7,5m; hè đường hai bên rộng 2x7,5m.

b) Đường liên khu vực:

- Tuyến đường liên khu vực tại phía Bắc khu đất (mặt cắt B-B) có quy mô 6 làn xe chạy, bề rộng mặt cắt ngang B=40m, gồm: lòng đường xe chạy rộng 2x10,5m; hè đường hai bên rộng 2x7,5m; dải phân cách giữa rộng 4m.

- Tuyến đường liên khu vực tại phía Tây Nam khu đất (mặt cắt C-C) có quy mô 6 làn xe chạy, bề rộng mặt cắt ngang B=40m, gồm: lòng đường xe chạy rộng 2x12,5m; hè đường hai bên rộng 2x6,0m; dải phân cách giữa rộng 3m.

- Tuyến đường liên khu vực tại phía Đông khu đất (mặt cắt C-C) có quy mô 4 làn xe chạy, bề rộng mặt cắt ngang $B=30\text{m}$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $2 \times 7,5\text{m}$; hè đường hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 3m .

- Tuyến đường khu vực tại phía Đông Bắc khu đất (mặt cắt 5-5) có quy mô 4 làn xe chạy, bề rộng mặt cắt ngang $B=30\text{m}$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $2 \times 9,0\text{m}$; hè đường hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m}$.

c) Giao thông phục vụ cụm công nghiệp:

- Gồm các tuyến đường nội bộ trong cụm công nghiệp: mặt cắt 1-1, mặt cắt 2-2, mặt cắt 3-3, mặt cắt 4-4, trong đó:

- Tuyến đường chính cụm công nghiệp (mặt cắt 1-1) có quy mô 4 làn xe chạy, bề rộng mặt cắt ngang $B=35\text{m}$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $2 \times 7,5\text{m}$; hè đường hai bên rộng $2 \times 5,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 10m .

- Tuyến đường cụm công nghiệp (mặt cắt 2-2) có quy mô 4 làn xe chạy, bề rộng mặt cắt ngang $B=20,5\text{m}$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $14,5\text{m}$; hè đường hai bên rộng $2 \times 3,0\text{m}$.

- Tuyến đường nội bộ cụm công nghiệp (mặt cắt 3-3) có quy mô 4 làn xe chạy, bề rộng mặt cắt ngang $B=19\text{m}$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $2 \times 6,5\text{m}$; hè đường hai bên rộng $2 \times 3,0\text{m}$.

- Tuyến đường nội bộ cụm công nghiệp (mặt cắt 4-4) có quy mô 2 làn xe chạy, bề rộng mặt cắt ngang $B=10\text{m}$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $2 \times 3,5\text{m}$; hè đường một bên rộng $3,0\text{m}$.

d) Bãi đỗ xe tập trung của cụm công nghiệp được bố trí tại ô đất ký hiệu P1, diện tích $2.458,5 \text{ m}^2$. Tại mỗi lô đất xây dựng công trình công nghiệp, nhà điều hành, hành chính, dịch vụ, khi lập dự án đầu tư xây dựng phải bố trí diện tích sân đường nội bộ đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

e) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới đường đỏ của mạng đường được xác định trên cơ sở các mặt cắt ngang điển hình và thể hiện chi tiết trên bản đồ quy hoạch giao thông, bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

5.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cao độ nền:

- Cao độ xây dựng lựa chọn cho đề án phải tuân thủ theo định hướng cao độ khống chế của khu vực.

- Toàn bộ diện tích khu vực được thiết kế cao độ khớp nối với cao độ tuyến đường khu vực hiện có tuyến đường Tỉnh lộ 131, tuyến đường quy hoạch phía Bắc dự án $B=40\text{m}$, tuyến đường quy hoạch phía Đông dự án $B=30\text{m}$, tuyến đường quy hoạch phía Nam dự án $B=40\text{m}$. Quy hoạch thoát nước về phía Đông và phía Nam khu đất, nước mưa được thu gom đầu nối vào tuyến cống nằm trên tuyến đường phía Đông 30m và phía Nam 40 giáp ranh giới dự án.

+ Cao độ nền nền thấp nhất $H_{min} = 13,50m$

+ Cao độ san nền lớn nhất $H_{max} = 14,70m$

b) Thoát nước mưa:

- *Phân chia lưu vực thoát nước chính:*

Hướng thoát chính của khu vực quy hoạch là chảy vào tuyến cống chính nằm trên tuyến đường 30m phía Đông và đường 40m phía Nam. Sau đó dẫn vào lạch Đồng Quan khu vực phía Tây Bắc dự án. Lưu vực thoát nước mưa chính của cụm công nghiệp sẽ được chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Từ tuyến đường N1 lên phía Bắc dự án. Nước mưa được thu gom bằng cống D600, D800, D1200 dẫn ra cống hiện trạng tại phía Đông dự án.

+ Lưu vực 2: Từ tuyến đường N2 xuống phía Nam dự án. Nước mưa được thu gom bằng cống D600, D800, D1000 và D1200 dẫn ra cống hiện trạng tại phía Tây Nam dự án.

- *Mạng lưới thoát nước mưa:*

Hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom và dẫn đến các điểm xả theo đường ngắn nhất bằng hình thức tự chảy, tận dụng triệt để độ dốc địa hình tự nhiên để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo thoát nước tốt cho khu vực dự án và các khu dân cư lân cận bằng cống tròn có đường kính D600 - D800 - D1000 - D1200 để thu gom thoát nước mưa sau đó thoát ra cống thoát nước chung của khu vực.

5.3.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nước sạch lấy từ nhà máy nước sạch tập trung; điểm đầu nối với mạng lưới đường ống cấp nước trên ống truyền dẫn nước sạch D250 dọc theo Tỉnh lộ 131 và các đường ống truyền dẫn khác trên địa bàn xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn.

- Các họng cứu hỏa được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính D110 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m cột nước. Trên các trục đường ống cấp nước sạch bố trí các họng cứu hỏa. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới không lớn hơn 150m.

- Tổng nhu cầu cấp nước, bao gồm cả chữa cháy khoảng: $2.350m^3/ng.đêm$

5.3.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải dự án khoảng: $1.244,44 m^3/ngày.đêm$

- Mạng lưới thoát nước thải khu công nghiệp là hệ thống thoát nước riêng. Nước thải sản xuất trong từng nhà máy phải xử lý nước thải theo tiêu chuẩn thoát nước thải công nghiệp trước khi được dẫn ra hệ thống thoát nước thải chung của khu công nghiệp. Nước thải thu gom về trạm xử lý của khu vực nghiên cứu; sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường mới được xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực

a) Trạm xử lý nước thải tập trung:

- Trạm xử lý nước thải tập trung nằm ở lô đất HTKT nhằm tránh ảnh hưởng môi trường các phân khu chức năng trong cụm công nghiệp, giải pháp trồng cây xanh cách ly, bảo vệ môi trường xung quanh trạm xử lý tránh ô nhiễm môi trường.

- Công suất xây dựng trạm xử lý nước thải khoảng $1.250 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Khối lượng chất thải rắn khoảng: $30,44 \text{ tấn/ngày đêm}$.

- Quy trình thu gom chất thải rắn:

+ Đối với chất thải rắn tại các nhà máy, xí nghiệp hoạt động trong cụm công nghiệp sẽ được phân loại và thu gom tại nguồn. Tùy theo tính chất và yêu cầu nhà đầu tư thứ cấp có trách nhiệm thuê các đơn vị có năng lực, vận chuyển và xử lý rác thải theo hợp đồng riêng.

+ Bố trí các thùng đựng chất thải có nắp đậy kín tại các tuyến giao thông nội khu và khu vực công cộng để thu gom rác thải công cộng;

+ Rác thải phát sinh trong quá trình vận hành cụm công nghiệp và rác thải công cộng được tập trung tại khu vực riêng trong phạm vi khu đất xây dựng Trạm xử lý nước thải tập trung, được vận chuyển tới khu xử lý tập trung trên địa bàn huyện Sóc Sơn theo quy định.

5.3.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

a) Lưới điện trung thế:

Nguồn cấp: Nguồn điện trung thế cấp cho trạm được lấy từ Trạm biến áp 110kV E1.16 Nội Bài và các nguồn điện khác, được xác định cụ thể ở bước thiết kế chi tiết về cấp điện, sau khi đã có phương án thỏa thuận về phương án cấp điện với Tổng công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

Lưới điện trung thế: Xây dựng mới đường điện trung thế 22kV từ Trạm biến áp 110kV E1.16 Nội Bài đến cụm công nghiệp CN2 cấp điện cho các TBA 22/0,4kV của các nhà máy, xí nghiệp, công cộng trong khu vực.

Tổng công suất biểu kiến của toàn khu vực vào khoảng: $14.951,3 \text{ kW}$ tương ứng với $17.589,8 \text{ kVA}$

b) Lưới điện hạ thế, chiếu sáng:

Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V gồm: tuyến cáp ĐZ 0,4kV xuất phát từ lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các nhà máy, xí nghiệp,...

Lưới điện hạ thế sau các trạm biến áp thuộc hạng mục của mỗi lô đất, sẽ được triển khai thiết kế chi tiết đồng bộ trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

Bố trí hệ thống cột đèn chiếu sáng dọc theo vỉa hè phục vụ chiếu sáng đường giao thông nội bộ của dự án. Xây dựng tuyến cáp ngầm hạ áp 0,4kV từ tủ điều khiển chiếu sáng cấp nguồn cho hệ thống đèn chiếu sáng giao thông.

5.3.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu hạ tầng viễn thông thụ động khoảng 2.000 thuê bao
- Điểm đầu nối tuyến cáp viễn thông cấp cho dự án được xác định tại Tỉnh lộ 131 tại phía Tây khu đất và hướng tuyến khác theo phương án chi tiết với các nhà cung cấp.

5.3.7. Đánh giá tác động môi trường:

- Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Các phương án bảo vệ môi trường, đánh giá tác động môi trường với dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường

6. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Được ban hành kèm theo Quyết định này và là cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền quản lý và giám sát việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch (Phòng Quản lý đô thị xác nhận).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Phòng Quản lý đô thị tổ chức kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I (Cụm CN2) phù hợp với Quyết định này và bàn giao đồ án theo quy định;

- UBND xã Mai Đình chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH Hạ tầng và Phát triển Khu công nghiệp ASG tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định; chịu trách nhiệm quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền;

- Công ty TNHH Hạ tầng và Phát triển Khu công nghiệp ASG (Nhà đầu tư):

+ Phối hợp với UBND xã Mai Đình trong công tác công bố công khai Quy hoạch chi tiết được duyệt và lưu trữ hồ sơ đồ án 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 (Cụm CN2) theo quy hoạch chi tiết và quy định của Nhà nước về quản lý đầu tư xây dựng, đất đai, môi trường, PCCC;

+ Thực hiện đúng các nội dung được nêu tại Quyết định số 2794/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc thành lập Cụm công nghiệp CN2, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn và Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh Quyết định số 2794/QĐ-UBND ngày 26/6/2020.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 59/2007/QĐ-UBND ngày 18/6/2007 của UBND thành phố Hà Nội.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND Huyện, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Văn hóa và Thông tin; các Giám đốc: Trung tâm Phát triển quỹ đất, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng; Đội trưởng Đội quản lý trật tự xây dựng đô thị; Chủ tịch UBND xã Mai Đình; Giám đốc Công ty TNHH Hạ tầng và Phát triển Khu công nghiệp ASG; Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

oh
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND thành phố Hà Nội;
- Các Sở: QH-KT, CT, TN&MT;
- TT Huyện ủy Sóc Sơn;
- Đ/c Chủ tịch UBND Huyện;
- Các Đ/c PCT UBND huyện;
- Các phòng: QLĐT, TN&MT, KT;
- Lưu: VT, QLĐT. *h*

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



Phạm Quang Ngọc



PHỤ LỤC

(Kèm theo Quyết định số: 8705/QĐ-UBND ngày 12/2024 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội-Giai đoạn I (Cụm CN2))

Bảng so sánh cơ cấu quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch

Cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 59/2007/QĐ-UBND ngày 18/6/2007 của UBND thành phố Hà Nội						Cơ cấu sử dụng đất đề xuất điều chỉnh đợt này						Chênh lệch khoảng (m ²)	Ghi chú	
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tb (tầng)	Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tb (tầng)				
A	Quy mô nghiên cứu	632.630,0			A	Quy mô nghiên cứu		632.630,0						Không đổi
I	Đất công trình công cộng phục vụ dân sinh (hiện có giữ lại cải tạo chỉnh trang)	10.715,0			I	Đất công trình công cộng phục vụ dân sinh (hiện có giữ lại cải tạo chỉnh trang)		10.715,0						Không đổi
II	Đất đường thành phố và khu vực có mặt cắt >25m	130.865,0			II	Đất đường thành phố và khu vực có mặt cắt >25m		130.865,0						Không đổi
					II.1	Đất đường thành phố và khu vực; mặt cắt 30m, 40m (đã thực hiện một phần)		115.965,0						
					II.2	Đất đường thành phố và khu vực; mặt		14.900,0						



Cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 59/2007/QĐ-UBND ngày 18/6/2007 của UBND thành phố Hà Nội		Cơ cấu sử dụng đất đề xuất điều chỉnh đợt này						Chênh lệch khoảng (m ²)	Ghi chú		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tb (tầng)	Sst	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tb (tầng)	
III	Đất cây xanh cách ly, cây xanh kết hợp hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe khu vực	21.130,0			III	Đất cây xanh hành lang đường bộ		21.130,0			Không đổi
IV	Diện tích đất xây dựng CCN vừa và nhỏ	469.920,0	100,0%		IV	Diện tích đất xây dựng CCN		469.920,0	100,0%		
1	Đất công trình hành chính, dịch vụ công cộng	14.812,0	3,2%	2,04-2,27	1	Đất trung tâm điều hành	TTĐH	6.093,0	1,30%	1-7	Giám đề phù hợp với QCVN01:2021
2	Đất cây xanh tập trung	83.781,0	17,8%		2	Đất cây xanh	CX	48.033,4	10,22%	1	-35.747,6
3	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	283.345,0	60,3%	1,2	3	Đất xây dựng công trình công nghiệp	CN	297.126,4	63,23%	1-5	Giám đề phù hợp với QCVN01:2021
4	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	22.570,0	4,8%		4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối	HTKT	10.119,4	2,15%	1-2	Giám đề phù hợp với QCVN01:2021



Cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 59/2007/QĐ-UBND ngày 18/6/2007 của UBND thành phố Hà Nội		Cơ cấu sử dụng đất đề xuất điều chỉnh đợt này					Chênh lệch khoảng (m ²)	Ghi chú				
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tb (tầng)	Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tb (tầng)		
5	Đất công trình phụ trợ sản xuất và kho bãi, công trình công cộng phục vụ chung				5	Đất công trình phụ trợ sản xuất và kho bãi, công trình công cộng phục vụ chung	CC,PTSX&KB	43.428,5	9,24%	1-5	43.428,5	Tăng do bổ sung chức năng
6	Đất đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	65.412,0	13,9%		6	Đất đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	GT,BX	65.119,3	13,86%		- 292,7	Giảm



