UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ KHU CÔNG NGHIỆP

Số: 658 /QĐ-CNCCN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đông Anh, tỷ lệ 1/2000
Địa điểm: xã Thư Lâm, xã Phúc Thịnh, thành phố Hà Nội

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-HĐND ngày 25/02/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc thành lập, tổ chức lại các cơ quan chuyên môn, tổ chức hành chính khác thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 10/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định chức năng nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung về 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 3339/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND thành phố Hà Nội ủy quyền tổ chức lập Quy hoạch phân khu xây dựng các khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 06/02/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc Bổ sung danh mục, kế hoạch lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn thành phố;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 564/TTr-VP ngày 30/12/2025 của Văn phòng Ban Quản lý và Báo cáo thẩm định số 568/XDMT ngày 29/12/2025 của Phòng Xây dựng và Môi trường về việc thẩm định Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đông Anh, tỷ lệ 1/2000.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đông Anh, tỷ lệ 1/2000 với nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch phân khu thuộc địa giới hành chính xã Thư Lâm, xã Phúc Thịnh, thành phố Hà Nội, cách trung tâm thành phố khoảng 15 km về phía Bắc.

b) Phạm vi, ranh giới: Vị trí lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính xã Thư Lâm, xã Phúc Thịnh, Hà Nội, ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: giáp tuyến đường LK50 (mặt cắt 50m)

+ Phía Đông: giáp dải cây xanh (theo định hướng Quy hoạch chung Thủ đô)

+ Phía Tây: giáp tuyến đường sắt Hà Nội – Thái Nguyên

+ Phía Nam: giáp tuyến đường LK51 (mặt cắt 40m)

c) Quy mô diện tích:

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch: 345ha;

- Quy mô sử dụng đất của khu công nghiệp: 300ha, trong đó diện tích đất các nhà máy công nghiệp hiện hữu là 54,81ha.

d) Thời hạn quy hoạch

Thời hạn của quy hoạch: 20 năm (theo thời hạn của Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến 2065 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt và theo yêu cầu quản lý, phát triển).

2. Quan điểm, mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam; quy hoạch Thủ đô thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Đề án thành lập 02 - 05 Khu công nghiệp mới giai đoạn 2021 - 2025 của UBND thành phố Hà Nội;

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đông Anh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 221/QĐ-TTg ngày 05/3/2024;

- Làm cơ sở để hình thành khu công nghiệp thế hệ mới - là hạt nhân công nghiệp hướng tới công nghệ cao phía Bắc Thủ đô Hà Nội, tích hợp các yếu tố xanh - sinh thái, thông minh - phát thải thấp - đổi mới sáng tạo, có khả năng lan tỏa vùng và tạo động lực chuyển đổi mô hình tăng trưởng của Thủ đô Hà Nội; đảm bảo hiệu quả sử dụng đất cao, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, phù hợp với đặc điểm địa hình và điều kiện tự nhiên của khu vực.

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng tại các lô đất, đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; làm cơ sở để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất, chức năng:

- Là khu công nghiệp đa ngành chất lượng cao được đầu tư xây dựng, quản

lý, khai thác, vận hành hướng tới các tiêu chí của khu công nghiệp công nghệ cao và khu công nghiệp sinh thái theo quy định của pháp luật về khu công nghiệp; đảm bảo khu công nghiệp sạch, xanh, thông minh, phát thải thấp, sử dụng hiệu quả tài nguyên, có sự liên kết, hợp tác trong sản xuất để thực hiện hoạt động cộng sinh công nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả kinh tế, môi trường, xã hội.

- Định hướng thu hút các dự án đầu tư có công nghệ, sản phẩm thuộc danh mục công nghệ cao được ưu tiên đầu tư phát triển và sản phẩm công nghệ cao được khuyến khích phát triển theo quy định của Thủ tướng Chính phủ; các dự án đầu tư có ngành nghề theo định hướng phát triển công nghiệp tại khu vực phía Bắc Thủ đô theo quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024; các ngành nghề, lĩnh vực theo định hướng của UBND Thành phố và Ban Quản lý về thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp trong từng giai đoạn, thời kỳ; dự án đầu tư có suất vốn đầu tư lớn, sử dụng đất đai và năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, không thâm dụng lao động, không gây ô nhiễm môi trường.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

a) Dự quy mô lao động: dự kiến khoảng 16.800 người (trung bình 60-80 người/ha đất công nghiệp).

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng tại quy hoạch đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan. Quá trình triển khai dự án đầu tư, được phép nghiên cứu áp dụng các chỉ tiêu cao hơn để đáp ứng tiêu chí của khu công nghiệp công nghệ cao và khu công nghiệp sinh thái.

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

Trong ranh giới sử dụng đất của khu công nghiệp: 300ha bố trí các ô quy hoạch có các chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau :

- Đất xây dựng khu trung tâm điều hành và dịch vụ (DV01÷DV07): Có tổng diện tích 13,52ha chiếm tỷ lệ 4,51%. Bố trí xây dựng trung tâm điều hành và các công trình dịch vụ công cộng (Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và trưng bày giới thiệu sản phẩm; Khu nhà văn phòng cho thuê; Dịch vụ ngân hàng, bưu điện, thương mại; Trạm y tế, và một số các hạng mục phụ trợ khác…). Mật độ xây dựng: 40-60%, tầng cao: 05-10 tầng, hệ số sử dụng đất: 2,0-6,0 lần.

- Đất công nghiệp, kho bãi (CN01÷CN21): Có tổng diện tích 209,71ha chiếm tỷ lệ 69,9%. Bố trí xây dựng các nhà máy, xí nghiệp, kho tàng... Mật độ xây dựng 65%, tầng cao: 01-05 tầng, hệ số sử dụng đất: 0,65-3,0 lần.

- Đất cây xanh (CX), mặt nước (MN): Có tổng diện tích 37,44ha chiếm tỷ lệ 12,48%, bao gồm: Đất cây xanh công cộng (CX.01÷CX.04) có diện tích 9,92ha; Đất cây xanh cách ly (CX.05÷CX.34) có diện tích 24,10ha; Đất mặt nước (MN01÷MN04) có diện tích: 3,42ha, chiếm tỷ lệ 1,14%.

- Đất các khu hạ tầng kỹ thuật (HTKT): Có tổng diện tích 3,16ha chiếm tỷ lệ 1,05%. Bố trí trạm cấp nước sạch, trạm bơm, bể phục vụ PCCC, dự phòng xây dựng trạm biến áp 110KV, khu xử lý nước thải, điểm dự phòng trung chuyển chất thải rắn... Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe có tổng diện tích 33,67ha chiếm tỷ lệ 11,23%, trong đó: đất giao thông có tổng diện tích 30,21ha, chiếm tỷ lệ 10,08%; đất bãi đỗ xe (P01÷P03) có tổng diện tích 3,46ha, chiếm tỷ lệ 1,15%, mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao: 01÷05 tầng.

- Đất an ninh, PCCC (AN): Có diện tích 2,5ha chiếm tỷ lệ 0,83%. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	**Diện tích KCN Đông Anh**	**300,00**	**100,00**
1	Đất khu dịch vụ khu công nghiệp	13,52	4,51
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	209,71	69,90
2.1	*Đất sản xuất công nghiệp hiện hữu*	*54,81*	*18,27*
2.2	*Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi*	*154,90*	*51,63*
3	Đất cây xanh, mặt nước	37,44	12,48
3.1	*Cây xanh công cộng, chuyên dụng*	*34,02*	*11,34*
3.2	*Mặt nước*	*3,42*	*1,14*
4	Đất các khu hạ tầng kỹ thuật	3,16	1,05
5	Đất giao thông	33,67	11,23
5.1	*Bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa*	*3,46*	*1,15*
5.2	*Đất giao thông*	*30,21*	*10,08*
6	Đất an ninh, PCCC	2,50	0,83
B	**Đất giao thông đối ngoại**	**45,00**	
	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch	**345,00**	

Bảng tổng hợp chi tiết quy hoạch sử dụng đất

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
A	Diện tích KCN Đông Anh		3.000.000	300,00	100,00	50		
1	DV	Đất khu dịch vụ	135.245	13,52	4,51	60	5 - 10	2,0-6,0
1.1	DV.01	Đất khu dịch vụ	78.022	7,80	2,60	40	5 - 10	2,0-4,0
1.2	DV.02	Đất khu dịch vụ	7.881	0,79	0,26	50	5 - 10	2,5-5,0
1.3	DV.03	Đất khu dịch vụ	16.108	1,61	0,54	45	5 - 10	2,0-4,5
1.4	DV.04	Đất khu dịch vụ	7.148	0,71	0,24	60	5 - 10	3,0-6,0
1.5	DV.05	Đất khu dịch vụ	9.993	1,00	0,33	45	5 - 10	2,0-4,5
1.6	DV.06	Đất khu dịch vụ	8.707	0,87	0,29	50	5 - 10	2,5-5,0
1.7	DV.07	Đất khu dịch vụ	7.385	0,74	0,25	50	5 - 10	2,5-5,0
2	CN	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	2.097.092	209,71	69,90	65	1-5	0,65-3,0
2.1	CN.01	Đất sản xuất công nghiệp hiện hữu	213.299	21,33	7,11	65	1-5	0,65-3,0
2.2	CN.02	Đất sản xuất công nghiệp hiện hữu	334.805	33,48	11,16	65	1-5	0,65-3,0
2.3	CN.03	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	34.507	3,45	1,15	65	1-5	0,65-3,0
2.4	CN.04	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	137.366	13,74	4,58	65	1-5	0,65-3,0
2.5	CN.05	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	22.659	2,27	0,76	65	1-5	0,65-3,0
2.6	CN.06	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	122.044	12,20	4,07	65	1-5	0,65-3,0
2.7	CN.07	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	159.183	15,92	5,31	65	1-5	0,65-3,0
2.8	CN.08	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	62.591	6,26	2,09	65	1-5	0,65-3,0
2.9	CN.09	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	65.902	6,59	2,20	65	1-5	0,65-3,0
2.10	CN.10	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	56.246	5,62	1,87	65	1-5	0,65-3,0
2.11	CN.11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	78.619	7,86	2,62	65	1-5	0,65-3,0
2.12	CN.12	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	48.994	4,90	1,63	65	1-5	0,65-3,0
2.13	CN.13	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	82.028	8,20	2,73	65	1-5	0,65-3,0
2.14	CN.14	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	63.961	6,40	2,13	65	1-5	0,65-3,0
2.15	CN.15	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	80.928	8,09	2,70	65	1-5	0,65-3,0
2.16	CN.16	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	65.644	6,56	2,19	65	1-5	0,65-3,0
2.17	CN.17	Đất sản xuất công		19,89	6,63	65	1-5	0,65-3,0

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		nghiệp, kho bãi	198.909					
2.18	CN.18	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	66.276	6,63	2,21	65	1-5	0,65-3,0
2.19	CN.19	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	64.692	6,47	2,16	65	1-5	0,65-3,0
2.20	CN.20	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	109.234	10,92	3,64	65	1-5	0,65-3,0
2.21	CN.21	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	29.203	2,92	0,97	65	1-5	0,65-3,0
3	**CX**	**Đất cây xanh, mặt nước**	**374.424,14**	**37,44**	**12,48**			
3.1	CX	Cây xanh công cộng, chuyên dụng	340.213	34,02	11,34	5	1	0,05
3.1.1	*CX.01*	*Cây xanh công cộng*	*14.426*	1,44	*0,48*			
3.1.2	*CX.02*	*Cây xanh công cộng*	*26.012*	2,60	*0,87*			
3.1.3	*CX.03*	*Cây xanh công cộng*	*39.366*	3,94	*1,31*			
3.1.4	*CX.04*	*Cây xanh công cộng*	*19.413*	1,94	*0,65*			
3.1.5	*CX.05*	*Cây xanh chuyên dụng*	*15.353*	1,54	*0,51*			
3.1.6	*CX.06*	*Cây xanh chuyên dụng*	*3.685*	0,37	*0,12*			
3.1.7	*CX.07*	*Cây xanh chuyên dụng*	*5.909*	0,59	*0,20*			
3.1.8	*CX.08*	*Cây xanh chuyên dụng*	*12.504*	1,25	*0,42*			
3.1.9	*CX.09*	*Cây xanh chuyên dụng*	*6.084*	0,61	*0,20*			
3.1.10	*CX.10*	*Cây xanh chuyên dụng*	*18.363*	1,84	*0,61*			
3.1.11	*CX.11*	*Cây xanh chuyên dụng*	*3.649*	0,36	*0,12*			
3.1.12	*CX.12*	*Cây xanh chuyên dụng*	*1.557*	0,16	*0,05*			
3.1.13	*CX.13*	*Cây xanh chuyên dụng*	*13.346*	1,33	*0,44*			
3.1.14	*CX.14*	*Cây xanh chuyên dụng*	*1.649*	0,16	*0,05*			
3.1.15	*CX.15*	*Cây xanh chuyên dụng*	*8.348*	0,83	*0,28*			
3.1.16	*CX.16*	*Cây xanh chuyên dụng*	*2.375*	0,24	*0,08*			
3.1.17	*CX.17*	*Cây xanh chuyên dụng*	*24.264*	2,43	*0,81*			
3.1.18	*CX.18*	*Cây xanh chuyên dụng*	*7.912*	0,79	*0,26*			
3.1.19	*CX.19*	*Cây xanh chuyên dụng*	*2.467*	0,25	*0,08*			
3.1.20	*CX.20*	*Cây xanh chuyên dụng*	*11.632*	1,16	*0,39*			
3.1.21	*CX.21*	*Cây xanh chuyên dụng*		0,58	*0,19*			

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
			5.804					
3.1.22	*CX.22*	*Cây xanh chuyên dụng*	*1.707*	0,17	*0,06*			
3.1.23	*CX.23*	*Cây xanh chuyên dụng*	*3.370*	0,34	*0,11*			
3.1.24	*CX.24*	*Cây xanh chuyên dụng*	*3.553*	0,36	*0,12*			
3.1.25	*CX.25*	*Cây xanh chuyên dụng*	*10.641*	1,06	*0,35*			
3.1.26	*CX.26*	*Cây xanh chuyên dụng*	*10.562*	1,06	*0,35*			
3.1.27	*CX.27*	*Cây xanh chuyên dụng*	*3.519*	0,35	*0,12*			
3.1.28	*CX.28*	*Cây xanh chuyên dụng*	*4.678*	0,47	*0,16*			
3.1.29	*CX.29*	*Cây xanh chuyên dụng*	*4.614*	0,46	*0,15*			
3.1.30	*CX.30*	*Cây xanh chuyên dụng*	*4.076*	0,41	*0,14*			
3.1.31	*CX.31*	*Cây xanh chuyên dụng*	*9.416*	0,94	*0,31*			
3.1.32	*CX.32*	*Cây xanh chuyên dụng*	*20.836*	2,08	*0,69*			
3.1.33	*CX.33*	*Cây xanh chuyên dụng*	*9.176*	0,92	*0,31*			
3.1.34	*CX.34*	*Cây xanh chuyên dụng*	*9.947*	0,99	*0,33*			
3.2	MN	Mặt nước	34.211	3,42	1,14			
3.2.1	*MN.01*	*Kênh Xuân Nộn*	*1.937*	*0,19*	*0,06*			
3.2.2	*MN.02*	*Kênh 19-5*	*3.021*	*0,30*	*0,10*			
3.2.3	*MN.03*	*Kênh hoàn trả*	*14.653*	*1,47*	*0,49*			
3.2.4	*MN.04*	*Kênh hoàn trả*	*14.599*	*1,46*	*0,49*			
4	**HTKT**	**Đất các khu kỹ thuật**	**31.590**	**3,16**	**1,05**	**60**	**3**	**0,6-1,80**
5		**Đất giao thông**	**336.624**	**33,67**	**11,23**			
5.1	P	Bãi đỗ xe	34.570	3,46	1,15	**65**	**1-5**	**0,65-3,0**
5.1.1	*P.01*	*Bãi đỗ xe*	*11.360*	*1,14*	*0,38*	*65*	*1-5*	*0,65-3,0*
5.1.2	*P.02*	*Bãi đỗ xe*	*11.422*	*1,14*	*0,38*	*65*	*1-5*	*0,65-3,0*
5.1.3	*P.03*	*Bãi đỗ xe*	*11.788*	*1,18*	*0,39*	*65*	*1-5*	*0,65-3,0*
5.2		Đất giao thông	302.054	30,21	10,08			
6	**AN**	**Đất an ninh, PCCC**	**25.025**	**2,50**	**0,83**	**40**	**1-5**	**0,4-2,0**
B	**Đất giao thông đối ngoại**		**450.000**	**45,00**				
	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		**3.450.000**	**345,00**				

** Ghi chú:*

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được thể hiện tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04) và bảng Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất tại thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất (diện tích, quy mô lao động, quy mô lưu trú, mật độ xây dựng, tầng cao...) sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư, có thể vi chỉnh nhỏ đảm bảo nguyên tắc: không vượt quá chỉ tiêu sử dụng đất khống chế trong đồ án quy hoạch phân khu này (mật độ xây dựng gộp toàn khu quy hoạch tối đa 50%), tuân thủ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành có liên quan; phù hợp khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch phân khu được duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

a) Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Khu công nghiệp được tổ chức theo mô hình lấy các trục giao thông nội bộ phù hợp với hình dạng khu đất làm xương sống. Các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng được bố trí dọc theo các tuyến giao thông, quy mô lô đất đa dạng. Các khu đất dịch vụ bố trí tiếp giáp đường giao thông đối ngoại và khu dân cư. Cây xanh bố trí liên hoàn đảm bảo cách ly môi trường. Các công trình hạ tầng kỹ thuật ưu tiến bố trí cuối hướng gió.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho từng khu chức năng:

- Khu dịch vụ: Ưu tiên các công trình cao tầng, mật độ xây dựng thấp, có không gian mở (sân vườn, quảng trường nhỏ) kết hợp cây xanh, mặt nước tại vị trí cổng ra vào khu công nghiệp tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho khu công nghiệp. Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm.

- Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi: Các lô đất được quy hoạch đảm bảo linh hoạt trong việc phân chia hoặc ghép lại để phù hợp với nhiều mô hình sản xuất. Các nhóm nhà máy công nghiệp ít ảnh hưởng đến môi trường sẽ được bố trí đầu hướng gió gần với khu thương mại dịch vụ, các nhà máy công nghiệp nhiều ảnh hưởng đến môi trường xung quanh sẽ bố trí cuối hướng gió và tại các khu vực thuận lợi trong công tác thu gom và xử lý chất thải phía Đông Bắc. Trong quá trình hoạt động sau này tuỳ theo nhu cầu cụ thể của doanh nghiệp, quy mô của mỗi lô có thể thay đổi nhưng phải đảm bảo việc kết nối hợp lý thuận tiện với hệ thống kỹ thuật của toàn khu. Khuyến khích mô hình công nghiệp nhiều tầng. Hình thức kiến trúc đơn giản, vật liệu thân thiện môi trường.

- Khu hạ tầng kỹ thuật: Ưu tiên áp dụng công nghệ tiên tiến để tiết kiệm đất. Bố trí cây xanh cách ly đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường.

- Khu vực cây xanh, mặt nước: Đối với các khu cây xanh công cộng bố trí theo mô hình cây xanh tập trung, có thể xây dựng các công trình chòi nghỉ, lối đi bộ có mái che, tại các vị trí phù hợp. Các dải cây xanh cách ly kết hợp hệ thống mương tiêu thoát nước đảm bảo khoảng cách ly môi trường theo quy định.

- Khu đất bãi đỗ xe: Ưu tiên bãi đỗ xe nhiều tầng (ngầm, nổi) để tiết kiệm đất đai. Hình thức kiến trúc hiện đại, thân thiện môi trường kết hợp cây xanh, cảnh quan đảm bảo mỹ quan khu công nghiệp và giảm thiểu ô nhiễm từ nhiên liệu phát thải. Được phép bố trí các trạm sạc điện, trạm rửa xe kết hợp sửa chữa. Quy mô, vị trí xem xét ở giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo tuân thủ quy hoạch được duyệt.

c) Các yêu cầu chung về quy hoạch kiến trúc và canh quan, môi trường

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án quy hoạch chỉ có tính chất minh họa. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được nghiên cứu cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư; khi thiết kế công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất,...) và các yêu cầu đã không chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

- Đảm bảo khoảng lùi công trình với ranh giới đất tối thiểu 6m. Khoảng cách công trình đến ranh giới đất phù hợp mô hình sản xuất của từng nhà máy, xí nghiệp nhưng phải đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Tại các khu cây xanh được phép xây dựng công trình khối tích nhỏ, không gian mở kết hợp với tiểu cảnh và các tiện ích để phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn cho người lao động. Lựa chọn cây xanh đô thị đúng chủng loại và phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, kết hợp hài hòa với hệ thống mặt nước góp phần cải thiện môi trường vi khí hậu.

- Tại các trục đường đôi có dải cây xanh phân cách, sử dụng các loại cây nhiều màu sắc, có hoa và bố trí theo nhịp điệu sinh động.

- Khi thiết kế công trình cụ thể trong từng lô đất phải đảm bảo tính thẩm mỹ gắn với công năng và đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu đạt 20% (cây xanh, vườn hoa, tiểu cảnh, đài phun nước...) để đóng góp với cảnh quan chung của khu công nghiệp. Cổng, biển hiệu, hàng rào phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng, độ thoáng), hình thức tường rào bao quanh khu đất đảm bảo không ảnh hưởng đến giao thông khu vực.

- Các công trình được lắp đặt tấm pin năng lượng mặt trời trên mái, sử dụng năng lượng tái tạo, thân thiện với môi trường, tuân thủ chương trình Quốc gia về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Tổ chức đấu nối giao thông nội bộ, lối vào chính của từng khu đất với mạng lưới giao thông bên ngoài đảm bảo an toàn, không bị tắc nghẽn. Nghiên cứu sử dụng thiết bị hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng.

- Các thiết bị lộ thiên như trạm điện, RMU, trạm xử lý nước thải, cột đèn, BTS, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp, tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại, không dây.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Tuân thủ định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024

a) Quy hoạch giao thông

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Các tuyến đường nằm ngoài ranh giới khu công nghiệp: cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên, đường Nguyên Khê, LK49, LK50, LK51.

+ Các tuyến đường kết nằm trong ranh giới KCN: đường Xuân Nộn rộng 26m; đường chợ Kim rộng 15,5m, đường Thụy Lâm rộng 17,5m.

- Đường giao thông nội bộ: Quy mô các tuyến đường đảm bảo thuận tiện lưu thông của khu công nghiệp và khu vực xung quanh. Tổng chiều dài các tuyến đường nội bộ khoảng 7.890 m, trong đó:

+ Đường khu vực có lộ giới rộng từ 21m -36m, thiết kế 4 làn xe.

+ Đường phân khu vực có lộ giới rộng 21m -26m, thiết kế 2 đến 4 làn xe.

+ Vị trí, hướng tuyến và quy mô của các tuyến đường nội bộ sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

- Nút giao thông: Nút giao thông là các nút giao đồng mức (nút ngã ba, ngã tư), sử dụng vạch sơn, biển báo để điều tiết giao thông.

- Bãi đỗ xe tập trung, trạm sạc điện:

+ Diện tích bãi đỗ xe tập trung là 3,56 ha, được bố trí thành 03 vị trí. Ngoài ra, các bãi đỗ xe phân tán được bố trí trong nội khu các nhà máy theo nhu cầu cụ thể. Quy mô, công suất của bãi đỗ xe được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.

+ Bố trí các trạm sạc cho xe điện tại khu vực bãi đỗ xe và trong một số khu vực cây xanh. Vị trí, công suất, công nghệ, quy mô chiếm đất của trạm sạc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ chủ yếu là chỉ giới các tuyến đường giao thông, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường.

+ Chỉ giới xây dựng được xác định theo chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông, với khoảng lùi là 6,0m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Cao độ tim đường tại các nút giao được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

+ Cao độ nền các ô đất được thiết kế trên cơ sở tim đường, đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

+ Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt bằng. Độ dốc thiết kế theo địa hình từ 0.1% đến 0.625%, đảm bảo thoát nước tự chảy.

+ Cao độ san nền khu vực quy hoạch Hmin = +6.50m

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước tự chảy cấu tạo bởi các tuyến cống thoát nước nằm trên hè đường.

+ Nước mưa trên mặt đường sẽ được thu vào các tuyến cống thoát nước mưa qua các hố thu nước ven đường.

+ Nước mưa từ các khu vực nhà máy được thu gom bằng hệ thống thoát nước mưa của từng lô đất rồi mới đấu nối trực tiếp vào cống thoát nước mưa bên ngoài. Vật liệu chính của cống, rãnh bằng BTCT.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu quy hoạch khoảng 15.000m^3/ngày đêm. Dự kiến đấu nối từ tuyến ống truyền dẫn hiện có trong khu vực do Công ty Nước sạch số 2 Hà Nội quản lý. Điểm đấu nối cấp nước sẽ được thỏa thuận cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp.

+ Nghiên cứu đầu tư xây dựng trạm bơm và bể chứa PCCC phục vụ khu công nghiệp khi có yêu cầu vận hành hoặc xảy ra sự cố. Vị trí xây dựng tại ô đất HTKT.

- Mạng lưới đường ống:

+ Ống cấp nước sử dụng ống HDPE đặt dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật được chôn sâu từ 0,7 - 1,0 m.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Trạm cấp nước PCCC và bể nước ngầm bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật HTKT hoặc theo thỏa thuận với Công an PCCC.

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy: Bố trí mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, sản xuất, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hoả là 10m.

Nước cấp cho xe cứu hoả được lấy từ các trụ cứu hoả dọc đường. Các trụ cứu hoả kiểu nổi theo TCVN 6379-2024 được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với cự ly 120-150m /01 trụ cứu hoả.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tính toán, đầu tư xây dựng trạm cấp nước để đảm bảo dự phòng công suất trong trường hợp thu hút các dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng nước sạch với khối lượng lớn hơn so với quy hoạch.

d) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung trong khu công nghiệp, tổng quy mô công suất 9.800 m^3/ngđ

+ Xây dựng hệ thống cống riêng hoàn toàn để thoát nước thải cho khu công nghiệp. Thoát theo nguyên tắc tự chảy kết hợp bơm chuyển bậc.

+ Tiêu chuẩn chất lượng nước thải được lựa chọn trong giai đoạn triển khai dự án và ý kiến của cơ quan chức năng về công nghệ xử lý nước thải và chất lượng nước thải phải đạt trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

+ Tận dụng nước thải sau khi xử lý để phục vụ nhu cầu tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa, giảm áp lực cung cấp nước sạch cho khu vực thiết kế.

- Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Dự báo khối lượng chất thải rắn khoảng 69 tấn/ngày đên (CTR sinh hoạt + CTR công nghiệp)

+ CTR sinh hoạt: Phân loại, tái sử dụng tại nguồn, thu gom vận chuyển đến khu xử lý theo quy định.

+ CTR công nghiệp khác: Các nhà máy sản xuất có trách nhiệm tự thu gom và hợp đồng với các đơn vị có đầy đủ chức năng, giấy phép liên quan để tiếp tục phân loại và vận chuyển chất thải rắn đến các bãi tập kết hoặc xử lý tại nhà máy xử lý theo quy định, nằm bên ngoài khu công nghiệp.

d) Quy hoạch cung cấp năng lượng, cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn cấp: Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch khoảng 92.75MVA (Nhu cầu cấp điện có thể được điều chỉnh phù hợp với thực tế thu hút đầu tư của khu công nghiệp trong tương lai). Dự kiến nguồn chính từ trạm biến áp 110/22kV KCN Đông Anh 1 (giai đoạn 2030-2045) quy mô công suất từ 2x63MVA lên 3x63MVA. Trường hợp cầu thiết, sử dụng nguồn từ các trạm 110kV khu vực lân cận hoặc các lộ xuất tuyến trung thế hiện trạng xung quanh khu vực để cấp điện cho khu vực dự án trong giai đoạn đầu xây dựng.

- Lưới điện: Từ Trạm 110/22kV bố trí các xuất tuyến 22kV đi ngầm (dây dẫn cáp ngầm sử dụng loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W có tiết diện theo tính toán) trong hào kỹ thuật. Trên các xuất tuyến sẽ xây dựng các trạm cắt mạch vòng (RMU) hoặc các hố ga chờ.

- Bố trí hành lang an toàn điện đối với đường dây 110KV hiện trạng đi qua khu vực tuân thủ Nghị định 62/2025/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành luật điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực.

- Trạm biến áp sử dụng cho các đối tượng tiêu thụ là các nhà máy, xí nghiệp sẽ do chủ đầu tư của mỗi nhà máy lắp đặt và đăng ký đấu nối. Quy mô các trạm biến áp tùy thuộc vào các nhà máy, xí nghiệp, yêu cầu tiêu thụ điện để lắp đặt. Xây dựng các trạm biến áp 22/0,4kV để cấp điện cho các hạng mục công cộng: trạm bơm thoát nước mưa, trạm bơm chuyển bậc cho nước, chiếu sáng giao thông và các công trình điều hành – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật khác.

- Hệ thống chiếu đường, công cộng: được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kV nằm trong KCN, trong đó:

+ Các tuyến đường có bề rộng mặt đường nhỏ hơn 12m: bố trí cột đèn cần đơn, bố trí một bên hè đường. Khoảng cách bố trí trung bình giữa hai cột đèn gần nhau nhất là 35÷40m.

+ Các tuyến đường có bề rộng mặt đường lớn 12m: bố trí cột đèn cần đơn, bố trí hai bên hè đường. Khoảng cách bố trí trung bình giữa hai cột đèn gần nhau nhất là 35÷40m.

- Năng lượng sạch, năng lượng tái tạo: Khuyến khích chủ đầu tư hạ tầng KCN và các nhà đầu tư thứ cấp bố trí hệ thống điện mặt trời mái nhà trên các công trình, và các loại hình năng lượng tái tạo khác có quy mô phù hợp với không gian, đảm bảo an toàn vận hành.

e. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp viễn thông do các nhà cung cấp viễn thông lớn như VNPT, FPT và Viettel từ mạng viễn thông trong khu vực đấu nối vào KCN. Các thiết bị truy nhập quang được lắp đặt và bố trí trong các công trình có mái che. Hệ thống cáp truyền dẫn và các tủ cáp thuê bao sử dụng cho khu vực do các đơn vị ngành bưu chính viễn thông thiết kế, đầu tư xây dựng theo quy hoạch chuyên ngành và được đi trong hào kỹ thuật.

- Bố trí trạm thu phát sóng di động (BTS) để phát triển hệ thống mạng viễn thông không dây 4G, 5G.

f. Giải pháp bảo vệ môi trường

Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường: Sử dụng năng lượng tái tạo; ưu tiên phát triển theo mô hình kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường; khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện môi trường trong lĩnh vực sản xuất và sinh hoạt; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên, nguồn nước đảm bảo các quy định về môi trường; khuyến khích xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường, đồng thời xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan...

5.4. Danh mục chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp (san nền, giao thông, thoát nước, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, viễn thông,...) để thu hút đầu tư và phục vụ hoạt động của các nhà đầu tư tại khu công nghiệp

- Dự án đầu tư xây dựng các công trình lưu trú, công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ, tiện ích phục vụ người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

- Dự án đầu tư các công trình kênh, mương hoàn trả bên ngoài phạm vi khu công nghiệp, giao thông đối ngoại và hạ tầng kỹ thuật đầu mối (trạm điện 110kV,...) để cung cấp hạ tầng kết nối cho khu công nghiệp.

- Dự án đường vào khu công nghiệp. Các chương trình, dự án khác của địa phương có liên quan và tác động đến hoạt động của khu công nghiệp.

5.5. Quy định quản lý

- Quy định quản lý theo quy hoạch được ban hành sau khi quy hoạch phân khu khu công nghiệp được phê duyệt,

- Việc quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình trong khu công nghiệp cần tuân thủ quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, các quy định của pháp luật hiện hành và quy định của Thành phố, quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phân khu phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Xây dựng và Môi trường thuộc Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố chủ trì, phối hợp với UBND xã Thư Lâm và xã Phúc Thịnh các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đông Anh, thành phố Hà Nội được phê duyệt cho các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

2. Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp căn cứ các nội dung của quy hoạch phân khu được phê duyệt, có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có liên quan để thực hiện công việc quy định tại Điều 26 Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội và để triển khai các thủ tục tiếp theo về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quy hoạch kiến trúc, môi trường, đất đai, nghĩa vụ tài chính,... theo quy định của pháp luật hiện hành và của Thành phố Hà Nội.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng, Trưởng phòng Xây dựng và Môi trường, Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND Thành phố (để b/c);
- Sở Quy hoạch- Kiến trúc;
- UBND xã Thư Lâm;
- UBND xã Phúc Thịnh;
- Các Phó Trưởng Ban;
- Các đơn vị thuộc Ban Quản lý;
- Lưu VT, XDMT.

TRƯỞNG BAN

Vũ Xuân Hùng