UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CHẾ XUẤT HÀ NỘI

Số: 64 /QĐ-BQL

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1 tại khu A (khu công nghiệp)
Địa điểm: xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Hà Nội.

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CHẾ XUẤT HÀ NỘI

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về lập, thẩm định và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về lập, thẩm định và quản lý quy hoạch đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Quyết định số 5517/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Phú Xuyên tỷ lệ 1/10000 đến năm 2030; Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 30/3/2012 phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 2305/QĐ-UBND ngày 12/5/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch quy hoạch chi tiết khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2323 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

Căn cứ văn bản số 13249/VP-ĐT ngày 09/11/2023 của Văn phòng UBND Thành phố thống nhất về nguyên tắc đối với việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch

chi tiết Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500 theo đề xuất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại văn bản số 5215/QHKT-KHTH ngày 25/10/2023; Thông báo số 80/TB-VP ngày 12/3/2024 kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp xem xét về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500.

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển N&G tại Tờ trình số 42/TTr-N&G ngày 27/3/2024 và Báo cáo thẩm định ngày 22/4/2024 của Phòng Quản lý quy hoạch xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội-giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500 tại khu A (khu công nghiệp) với các nội dung chính như sau:

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

a. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm tại xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội, được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp tuyến đường gom cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ.
- Phía Tây giáp khu dân cư dọc đường Quốc lộ 1A cũ.
- Phía Bắc giáp với khu dân cư thôn Kiều Đoài và sông Giẽ.
- Phía Nam giáp khu B (Khu đô thị - dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp).

b. Quy mô diện tích khu A (khu công nghiệp) : 51,879ha (518.790m2)

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a. Mục tiêu điều chỉnh*:*

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chung xây dựng huyện Phú Xuyên tỷ lệ 1/10000 đến năm 2030 được duyệt; Thực hiện chủ trương của UBND Thành phố tại văn bản số 13249/VP-ĐT ngày 09/11/2023 và Thông báo số 80/TB-VP ngày 12/3/2024.

- Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao, tổng diện tích sàn, hệ số sử dụng đất) và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng được mục tiêu sản xuất của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, tuân thủ các quy định hiện hành.

- Làm cơ sở pháp lý để các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp nghiên cứu lập dự án đầu tư theo quy hoạch và cơ sở để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

b. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Điều chỉnh cục bộ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của một số lô đất trên cơ sở giữ nguyên vị trí, phạm vi ranh giới, chức năng sử dụng được xác định trong Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp

hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500 tại Khu A (Khu công nghiệp) đã được phê duyệt; không làm thay đổi và ảnh hưởng đến mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất theo quy hoạch được duyệt và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các nội dung khác thực hiện theo Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 30/3/2012 và Quyết định số 2305/QĐ-UBND ngày 12/5/2016.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

3.1. Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Theo Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500 được duyệt (Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 30/3/2012 và Quyết định số 2305/QĐ-UBND ngày 12/5/2016 của UBND Thành phố): Khu A (khu công nghiệp) có quy mô diện tích 518.790m2 được phân bổ như sau:

- Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, nhà xưởng có diện tích: 366.276m2 gồm các lô đất quy hoạch ký hiệu: CN01÷CN05, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 60%, tầng cao trung bình 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,8 lần.

- Đất dịch vụ khu công nghiệp (giới thiệu sản phẩm cho khu công nghiệp) có diện tích: 5.557m2 gồm các lô đất quy hoạch ký hiệu: DVCN01÷DVCN03, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 60%, tầng cao công trình 02 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- Đất cây xanh, mặt nước có diện tích 53.280m2 gồm các lô đất quy hoạch ký hiệu CX01÷CX04 và CXCL-01.

- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 7.089m2 gồm lô đất quy hoạch ký hiệu HTKT-01, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4 lần.

- Đất bãi đỗ xe có diện tích 6.483m2 gồm các lô đất quy hoạch ký hiệu P3 và P4, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 10%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,1 lần.

- Đất đường giao thông có diện tích 75.374m2

- Đất phục vụ nghiên cứu nút giao thông TP (GT-01) có diện tích 4.731m2.

Nay, điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

- Diện tích đất giao thông giảm từ 75.374m2 lên 70.138m3;

- Diện tích đất dịch vụ công nghiệp (DVCN-01, DVCN-02, DVCN-03) tăng từ 5.557m2 lên 10.720m2. Tăng mật độ xây dựng từ 60% lên 70%, giữ nguyên chiều cao công trình 02 tầng.

- Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, nhà xưởng: Lô đất quy hoạch ký hiệu CN02 chia thành 04 lô đất (ký hiệu: CN-02A, CN-02B, CN-02C, CN-02D), lô đất quy hoạch ký hiệu CN-04 chia thành 02 lô đất (CN-04A, CN-04B), lô đất quy hoạch ký hiệu CN05 chia thành 03 lô đất (CN-05A, CN-05B, CN-05C); Về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: điều chỉnh mật độ xây dựng tại các lô đất từ 60% thành 70%, tăng tầng cao công trình từ cao trung bình 03 tầng lên 05 tầng.

Bảng tổng hợp nội dung điều chỉnh cục bộ tại khu A (khu công nghiệp)

TT	Chức năng sử dụng đất	Theo QHCT khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1 được UBND Thành phố phê duyệt					Nội dung điều chỉnh cục bộ QHCT Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1				
		Ký hiệu	Diện tích đất (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao TB (tầng)	HS SDĐ (lần)	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	HS SDĐ (lần)
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, nhà xưởng	CN	366.276				CN	366.276			
		CN-01	18.859	60	03	1,8	CN-01	18.859	70	05	3,5
		CN-02	164.828	60	03	1,8	CN-02A	23.008	70	05	3,5
							CN-02B	32.840			
							CN-02C	29.715			
							CN-02D	79.265			
		CN-03	161.631	60	03	1,8	CN-03	161.631	70	05	3,5
		CN-04	15.042	60	03	1,8	CN-04A	6.865	70	05	3,5
							CN-04B	8.177			
		CN-05	5.016	60	03	1,8	CN-05A	1.870	70	05	3,5
							CN-05B	1.481			
							CN-05C	2.565			
2	Đất dịch vụ công nghiệp (giới thiệu sản phẩm khu công nghiệp)	DVCN	5.557	60%	02	1,2	DVCN	10.720	70	02	1,4
		DVCN-01	2.289				DVCN-01	5.123			
		DVCN-02	2.296				DVCN-02	3.443			
		DVCN-03	972				DVCN-03	2.154			
3	Đất cây xanh, mặt nước	CX	53.280				CX	53.291			
		CX-01	3.085				CX-01	3.085			
		CX-02	32.108				CX-02	32.108			
		CX-03	4.486				CX-03	4.486			
		CX-04	12.407				CX-04	12.418			
		CXCL-01	1.194				CXCL-01	1.194			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	7.089	40	01	0,4	HTKT-01	7.089	40	01	0,4
5	Đất bãi đỗ xe	P	6.483				P	6.545			
		P3	5.272	10	01	0,1	P3	5.272	10	01	0,1
		P4	1.211				P4	1.273			
6	Đất đường giao thông		75.374					70.138			
7	Đất phục vụ nghiên cứu nút giao thông thành phố	GT-01	4.731				GT-01	4.731			

3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Định vị, hình dáng, kích thước minh họa các công trình trong lô đất được xác định tại Bản vẽ ký hiệu QH-05 (Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) được xác nhận kèm theo Quyết định này để khống chế khoảng lùi công trình với chỉ giới đường đỏ, khoảng cách giữa các công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và Quy chuẩn

kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD. Giai đoạn triển khai tiếp theo, cơ quan có thẩm quyền xem xét:

- Tổ chức các khu chức năng bên trong công trình đảm bảo yêu cầu PCCC&CNCH, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, vệ sinh môi trường và thoát người khi có sự cố theo quy định hiện hành được cơ quan quản lý chuyên ngành cho phép. Giải pháp thiết kế chiếu sáng đảm bảo tiết kiệm điện năng. Đảm bảo diện tích cây xanh, diện tích đỗ xe trong từng lô đất xây dựng nhà xưởng theo quy định. Bố trí các điểm xạc điện tại các vị trí bãi đỗ xe trong khu đất.

- Các lô đất dịch vụ công nghiệp (DVCN-01, DVCN-02, DVCN-03) được sử dụng để trưng bày, giới thiệu sản phẩm trong khu công nghiệp, tuyệt đối không chia nhỏ, phân lô để sử dụng theo hình thức nhà ở liên kế.

- Công trình xây dựng được sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm.. Hình thức tường rào bao quanh khu đất đảm bảo không ảnh hưởng đến giao thông khu vực; Tổ chức đấu nối giao thông nội bộ, lối vào chính của công trình với mạng lưới giao thông bên ngoài đảm bảo an toàn, không bị tắc nghẽn.

- Trường hợp vi chỉnh hình dáng, kích thước các công trình trong lô đất để đảm bảo nhu cầu, mục tiêu sử dụng, cơ quan cấp phép xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết được duyệt và không làm ảnh hưởng đến tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực, có ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành.

3.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Quy hoạch giao thông:

- Trên cơ sở giữ nguyên mạng lưới giao thông theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, điều chỉnh bề rộng tuyến đường đoạn qua phía Tây các lô đất dịch vụ công nghiệp (DVCN-01, DVCN-02, DVCN-03) có mặt cắt 7-7 (bề rộng B=23,5) thành mặt cắt 6-6 (bề rộng B=17,5m) và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện trung thế 35kv tối thiểu 5m.

3.3.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Thoát nước mưa, cấp nước sạch, thoát nước thải, cấp điện, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng có một số nội dung được vi chỉnh xác định tại các bản vẽ Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được xác nhận kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Quản lý Quy hoạch xây dựng kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500 tại khu A (khu công nghiệp) phù hợp với Quyết định phê duyệt này.

- Giao Phòng Quản lý Quy hoạch xây dựng và Văn phòng Đại diện tại các khu công nghiệp chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, báo cáo Lãnh đạo Ban Quản lý để phối hợp với UBND huyện Phú Xuyên xem xét xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật.

- Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển N&G có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Phú Xuyên, UBND xã Đại Xuyên tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

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

Trưởng các phòng chuyên môn của Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội; Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển N&G và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND Thành phố *(để b/c);*
- Các Sở: QHKT, TNMT, KHĐT, CT, XD; UBND huyện Phú Xuyên (để p/h);
- Các Đ/c Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VT, QHXD

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CHẾ XUẤT HÀ NỘI

Lê Quang Long