ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1337 / QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2012*

BẢN SAO

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết
Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1
Địa điểm: xã Đại Xuyên – Huyện Phú Xuyên - Thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ- CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2010/TT-BXD ngày 27/01/2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá tác động môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 17/2010/TT-BXD Ngày 30/9/2010 của Bộ xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ về Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Tiêu chuẩn Việt Nam về Xí nghiệp công nghiệp - Tổng mặt bằng - tiêu chuẩn thiết kế (tiêu chuẩn Việt Nam 4514-1988);

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD, ngày 20/11/2008 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 34/2007/QĐ-BCN ngày 31/7/2007 của Bộ Công nghiệp phê duyệt quy hoạch phát triển công nghiệp hỗ trợ đến năm 2010, tầm nhìn đến năm 2020;

Căn cứ công văn số 1150/TTg-KTN ngày 06/7/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội vào Quy hoạch phát tiển các khu công nghiệp trong cả nước;

Căn cứ công văn số 7119/UBND-CT ngày 08/9/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc đầu tư xây dựng khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội;

Căn cứ công văn số 9273/UBND-CT ngày 15/11/2010 của UBND TP Hà Nội về việc điều chỉnh quy hoạch giai đoạn 1, khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 14/6/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội - tỷ lệ 1/2000;

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

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Tờ trình số:..61.../TTr-QHKT ngày 09/..01../2012.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1 với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1.

Địa điểm: xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Hà Nội.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

a/ Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa phận xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Hà Nội, được giới hạn như sau:

Phía Đông, Đông Nam giáp đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ;
Phía Tây giáp khu đất 5% và quốc lộ 1A cũ.
Phía Bắc giáp với khu dân cư thôn Kiều Đoài và sông Giẽ

b/ Quy mô:

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng : 904.256m2, bao gồm:

- Diện tích đất khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1 khoảng: 721.689m2;
- Diện tích đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ tuyến đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ, tuyến đường nhánh nối Quốc lộ 1A cũ và đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ, phạm vi dự kiến mở rộng nghĩa trang thôn Cổ Trai và hành lang bảo vệ mương khoảng: 182.567m2;
- Dự kiến dân số trong khu vực quy hoạch: 7.035 người.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Tạo điều kiện và môi trường nhằm thu hút đầu tư phát triển sản xuất và kinh tế xã hội, tăng trưởng kinh tế, thực hiện thắng lợi chương trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá của Nhà nước và địa phương.

Tạo động lực phát triển kinh tế xã hội phía Nam Thủ đô, kích thích sự phát triển của các khu công nghiệp của Thủ đô Hà Nội nói riêng và cả nước nói chung.

Tập trung và giải quyết nhu cầu phát triển của các làng nghề trên địa bàn huyện Phú Xuyên, là nơi trưng bày giới thiệu quảng bá và bán các sản phẩm phục vụ các tổ chức cá nhân trong và ngoài thành phố gián tiếp thúc đẩy phát triển du lịch.

Đáp ứng nhu cầu tiếp nhận các cơ sở sản xuất, xí nghiệp thuộc ngành công nghiệp hỗ trợ và các phụ trợ tiện ích, đảm bảo ít gây ô nhiễm môi trường.

Xây dựng khu đô thị - dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp để đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt cộng đồng của cán bộ, công nhân viên, các chuyên gia của khu công nghiệp

Lập kế hoạch khai thác và quản lý sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với sự phát triển của khu vực.

Tăng nguồn thu cho ngân sách, thúc đẩy quá trình dịch chuyển cơ cấu kinh tế địa phương, giải quyết việc làm cho người lao động, tăng trưởng kinh tế - xã hội trong khu vực và đất nước nói chung.

Góp phần xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, áp dụng tiến bộ khoa học kinh tế hiện đại vào quản lý môi trường, quy hoạch kiến trúc, công nghiệp...

Đề xuất các công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ thương mại trong khu đô thị dịch vụ, nhà ở công nhân phục vụ cho khu công nghiệp.

Làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và thực hiện việc xây dựng theo quy hoạch.

Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để các cơ quan chính quyền địa phương và các đơn vị có chức năng tổ chức quản lý xây dựng quy hoạch được phê duyệt.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khoảng 904.256 m2, bao gồm:

- Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ tuyến đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ, tuyến đường nhánh nối Quốc lộ 1A cũ và đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ, phạm vi dự kiến mở rộng nghĩa trang thôn Cổ Trai và hành lang bảo vệ mương diện tích khoảng 182.567m2;

- Đất khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1 diện tích khoảng 721.689, gồm 02 khu:

Khu A: Khu công nghiệp (phía Bắc) có diện tích khoảng 488,574m2;

Khu B: Khu đô thị - dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp (phía Nam) có diện tích khoảng 233,115m2;

Bảng tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Chỉ tiêu	Dân số (người)
	Diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch	**904.256**			
I	**Đất ngoài ranh giới quy hoạch** (Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ tuyến đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ, tuyến đường nhánh nối Quốc lộ 1A cũ và đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ, phạm vi dự kiến mở rộng nghĩa trang thôn Cổ Trai)	**182.567**			
II	**Đất Trong ranh giới quy hoạch** (Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội - giai đoạn 1)	**721.689**			
II.1	**Khu công nghiệp (Khu A)**	**488.574**	100,0	90,0công nhân/ha	4.397công nhân
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, nhà xưởng	357.251	73,1		
2	Đất cây xanh, mặt nước	48.926	10,1		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.085	1,2		
4	Bãi đỗ xe	5.272	1,1		
5	Đất đường giao thông	71.040	14,5		
II.2	**Khu đô thị - dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp (Khu B)**	**233.115**			
II.2.1	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**31.164**			
1	Bến xe	20.167			

2	Hành lang bảo vệ cầu cạn *(Đề nghị tạm giao để quản lý, chống lấn chiếm, tuyệt đối không xây dựng công trình kể cả tường rào, khi thành phố thu hồi phải hoàn trả không điều kiện)*	1.586			
3	Khu xử lý nước thải	9.411			
II.2.2	**Đất đơn vị ở**	**201.951**	**100,0**		
1	Đất hành chính dịch vụ (nhà điều hành, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ...)	7.060	3,5		
2	Đất công trình thương mại hỗn hợp	2.900	1,4		
3	Đất ở dịch vụ và nhà ở công nhân	71.374	35,3		7.035người
3.1	*Đất ở(kết hợp dịch vụ)*	*61.434*	*30,4*	*11,6m2/người*	*5.277người*
3.2	*Đất nhà ở công nhân*	*9.940*	*4,9*	*15,8m2 sàn/người*	*1.759người*
4	Đất công trình công cộng	14.306	7,1	2,0m2/người	
5	Đất cây xanh, mặt nước	33.138	16,5	4,7m2/người	
6	Bãi đỗ xe	6.505	3,2		
7	Đất đường giao thông	66.668	33,0	9,5m2/người	

4.2. Phân khu chức năng:

Tổng diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1 khoảng 721.689m2 được phân thành 02 khu: khu A là khu công nghiệp, nằm ở phía Bắc tuyến đường nhánh nối Quốc lộ 1A cũ và đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ, khu B là khu đô thị - dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cụ thể như sau:

4.2.1. Khu A: có diện tích khoảng 488.574m2 được tổ chức thành các ô quy hoạch có các chức năng như sau:

a/ Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp: xây dựng các nhà máy, xí nghiệp với các ngành nghề: Cơ khí chế tạo, dệt may, da – giầy, điện tử - tin học, sản xuất và lắp ráp ô tô..., có tổng diện tích đất khoảng 357.251m2, bao gồm 09 ô đất ký hiệu từ CN-01 đến CN-09 với mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao 03 tầng, cụ thể như sau:

- Ô đất ký hiệu CN-01: diện tích đất khoảng 18.487m2;
- Ô đất ký hiệu CN-02: diện tích đất khoảng 25.034m2;
- Ô đất ký hiệu CN-03: diện tích đất khoảng 52.456m2;
- Ô đất ký hiệu CN-04: diện tích đất khoảng 47.390m2;
- Ô đất ký hiệu CN-05: diện tích đất khoảng 35.095m2;
- Ô đất ký hiệu CN-06: diện tích đất khoảng 37.020m2;
- Ô đất ký hiệu CN-07: diện tích đất khoảng 15.042m2;
- Ô đất ký hiệu CN-08: diện tích đất khoảng 60.202m2;
- Ô đất ký hiệu CN-09: diện tích đất khoảng 66.525m2;

b/ Đất cây xanh, mặt nước: tổng diện tích khoảng 48,926m2, bao gồm 05 ô đất ký hiệu từ CX-01 đến CX-05 cụ thể như sau:

- Ô đất ký hiệu CX-01: diện tích đất khoảng 21.159m2;
- Ô đất ký hiệu CX-02: diện tích đất khoảng 6.783m2;
- Ô đất ký hiệu CX-03: diện tích đất khoảng 6.233m2;
- Ô đất ký hiệu CX-04: diện tích đất khoảng 6.385m2;
- Ô đất ký hiệu CX-05: diện tích đất khoảng 8.366m2;

c/ Đất ha tầng kĩ thuật: diện tích đất khoảng 6.085m2, tầng cao trung bình 01 tầng, mật độ xây dựng khoảng 40%, gồm 01 ô đất ký hiệu HTKT-01;

d/ Bãi đỗ xe: diện tích khoảng 5.272m2 chiếm, gồm 01 ô đất có ký hiệu P3.

e/ Đường giao thông: diện tích khoảng 71.040m2.

4.2.2/ **Khu B:** có tổng diện tích đất khoảng 233.115 m2 được tổ chức thành các ô quy hoạch có các chức năng như sau:

a/ Đất hành chính dịch vụ: xây dựng nhà điều hành, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ..., bao gồm 01 ô đất ký hiệu HCDV, diện tích khoảng 7.060m2, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 09 tầng.

b/ Đất công trình thương mại, hỗn hợp: có tổng diện tích 2.900m2, bao gồm 02 ô đất ký hiệu TM và HH, trong đó:

+ Ô đất ký hiệu TM: xây dựng công trình thương mại, diện tích đất khoảng 1.450m2, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao trung bình 09 tầng.

+ Ô đất ký hiệu HH: xây dựng công trình hỗn hợp, diện tích đất khoảng 1.450m2, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao trung bình 09 tầng.

c/ Đất xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ: có tổng diện tích khoảng 71.374m2 bao gồm 20 ô đất ký hiệu từ ODV-01 đến ODV-19 (xây dựng nhà ở thương mại dịch vụ, tầng cao trung bình 05 tầng, mật độ xây dựng khoảng 80%, trong đó tầng 1 và tầng 2 dùng vào việc kinh doanh, các tầng còn lại để ở) và OCN (xây dựng nhà ở công nhân, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 07 tầng) cụ thể như sau:

+ Ô đất ký hiệu ODV-01: diện tích khoảng 3.360m2, dự kiến bố trí khoảng 289 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-02: diện tích khoảng 2.956m2, dự kiến bố trí khoảng 254 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-03: diện tích khoảng 1.271m2, dự kiến bố trí khoảng 109 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-04: diện tích khoảng 3.215m2, dự kiến bố trí khoảng 276 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-05: diện tích khoảng 2.786m2, dự kiến bố trí khoảng 239 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-06: diện tích khoảng 2.944m2, dự kiến bố trí khoảng 253 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-07: diện tích khoảng 3.039m2, dự kiến bố trí khoảng 261 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-08: diện tích khoảng 3.750m2, dự kiến bố trí khoảng 322 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-09: diện tích khoảng 3.318m2, dự kiến bố trí khoảng 285 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-10: diện tích khoảng 5.065m2, dự kiến bố trí khoảng 435 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-11: diện tích khoảng 3.861m2, dự kiến bố trí khoảng 332 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-12: diện tích khoảng 4.049m2, dự kiến bố trí khoảng 348 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-13: diện tích khoảng 3.550m2, dự kiến bố trí khoảng 305 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-14: diện tích khoảng 1.271m2, dự kiến bố trí khoảng 109 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-15: diện tích khoảng 4.725m2, dự kiến bố trí khoảng 406 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-16: diện tích khoảng 3.215m2, dự kiến bố trí khoảng 276 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-17: diện tích khoảng 3.201m2, dự kiến bố trí khoảng 275 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-18: diện tích khoảng 3.363m2, dự kiến bố trí khoảng 289 người;
+ Ô đất ký hiệu ODV-19: diện tích khoảng 2.495m2, dự kiến bố trí khoảng 214 người;
+ Ô đất ký hiệu OCN: diện tích khoảng 9.940m2, dự kiến bố trí khoảng 1.759 người

d/ Đất công trình công cộng, giáo dục, y tế, văn hóa...: xây dựng trường tiểu học, trường mẫu giáo, nhà văn hóa, trạm y tế,... có tổng diện tích khoảng 14.306m2 bao gồm 07 ô đất, cụ thể như sau:

+ Ô đất ký hiệu TRTH: xây dựng trường tiểu học, diện tích đất khoảng 4.202m2, mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao 03 tầng, bố trí khoảng 343 học sinh;
+ Ô đất ký hiệu MG-01: xây dựng trường mẫu giáo, diện tích đất khoảng 1.864m2, mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao 03 tầng, bố trí khoảng 132 cháu;
+ Ô đất ký hiệu MG-02: xây dựng trường mẫu giáo, diện tích đất khoảng 2.070m2, mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao 03 tầng, bố trí khoảng 132 cháu;
+ Ô đất ký hiệu VH: xây dựng nhà văn hóa, diện tích đất khoảng 906m2, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 03 tầng;

+ Ô đất ký hiệu YT: xây dựng trạm y tế, diện tích đất khoảng 906m2, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 03 tầng;

+ Ô đất ký hiệu CC: xây dựng công trình công cộng, diện tích đất khoảng 1.282m2, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 03 tầng;

+ Ô đất ký hiệu TRGD: xây dựng trung tâm giáo dục, diện tích đất khoảng 3.076m2, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 03 tầng.

e/ Đất cây xanh, mặt nước: có tổng diện tích khoảng 33.138m2, bao gồm 03 ô đất ký hiệu từ CX-06 đến CX-08, cụ thể như sau:

- Ô đất ký hiệu CX-06: diện tích đất khoảng 414m2;
- Ô đất ký hiệu CX-07: diện tích đất khoảng 414m2;
- Ô đất ký hiệu CX-08: diện tích đất khoảng 32.310m2;

f/ Bãi đỗ xe: diện tích khoảng 6.505m2 trong đó P1= 3.280 m2; P2= 3.225 m2

g/ Đường giao thông: diện tích khoảng 66.668m2.

h/ Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

- Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích khoảng 9.411m2.
- Bến xe: diện tích khoảng 20.167m2 được thực hiện theo chỉ tiêu chuyên ngành.
- Hành lang bảo vệ cầu cạn (Tạm giao để quản lý, chống lấn chiếm, tuyệt đối không xây dựng công trình kể cả tường rào. Khi thành phố thu hồi phải hoàn trả không điều kiện): diện tích khoảng 1.586m2.

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xd (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch		**904.256**					
I	**Đất ngoài ranh giới quy hoạch** (Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ tuyến đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ, tuyến đường nhánh nối Quốc lộ 1A cũ và đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ, phạm vi dự kiến mở rộng nghĩa trang thôn Cổ Trai)		**182.567**					
II	**Đất Trong ranh giới quy hoạch** (Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội - giai đoạn 1)		**721.689**					
II.1	**Khu công nghiệp (Khu A)**		**488.574**					**100,0**
1	**Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, nhà xưởng**	**CN**	**357.251**	**60**	**3**	**1,8**	643.051,8	**73,1**
		CN-01	18.487	60	3	1,8	33.276,6	
		CN-02	25.034	60	3	1,8	45.061,2	
		CN-03	52.456	60	3	1,8	94.420,8	
		CN-04	47.390	60	3	1,8	85.302,0	
		CN-05	35.095	60	3	1,8	63.171,0	
		CN-06	37.020	60	3	1,8	66.636,0	
		CN-07	15.042	60	3	1,8	27.075,6	
		CN-08	60.202	60	3	1,8	108.363,6	
		CN-09	66.525	60	3	1,8	119.745,0	
2	**Đất cây xanh, mặt nước**	**CX**	**48.926**					**10,1**
		CX-01	21.159					
		CX-02	6.783					
		CX-03	6.233					

		CX-04	6.385					
		CX-05	8.366					
3	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	HTKT-01	6.085	40	1	0,4	2.434,0	1,2
4	**Bãi đỗ xe**	P3	5.272	10	1	0,1	527,2	1,1
5	**Đất đường giao thông**		71.040					14,5
II.2	**Khu đô thị - dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp (Khu B)**		233.115					
II..2.1	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**		31.164					
1	Bến xe	BX	20.167					
2	**Hành lang bảo vệ cầu cạn** (Đề nghị tạm giao để quản lý, chống lấn chiếm, tuyệt đối không xây dựng công trình kể cả tường rào. Khi thành phố thu hồi phải hoàn trả không điều kiện)	BVC	1.586					
3	**Khu xử lý nước thải**	HTKT-02	9.411					
II..2.2	**Đất đơn vị ở**		201.951					100,0
1	**Đất hành chính dịch vụ** (nhà điều hành, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ...)	HCDV	7.060	40	9	3,6	25.416,0	3,5
2	**Đất công trình thương mại hỗn hợp**		2.900	40	9	3,6	10.440,0	1,4
		TM	1.450	40	9	3,6	5.220,0	
		HH	1.450	40	9	3,6	5.220,0	
3	**Đất ở dịch vụ và nhà ở công nhân**		71.374					35,3
3,1	***Đất ở (kết hợp dịch vụ)***	*ODV*	*61.434*	*80*	*5*	*4*	*245.736,0*	*30,4*
		ODV-01	*3.360*	80	5	*4*	13.440,0	
		ODV-02	*2.956*	80	5	*4*	11.824,0	
		ODV-03	*1.271*	80	5	*4*	5.084,0	
		ODV-04	*3.215*	80	5	*4*	12.860,0	
		ODV-05	*2.786*	80	5	*4*	11.144,0	
		ODV-06	*2.944*	80	5	*4*	11.776,0	
		ODV-07	*3.039*	80	5	*4*	12.156,0	
		ODV-08	*3.750*	80	5	*4*	15.000,0	
		ODV-09	*3.318*	80	5	*4*	13.272,0	
		ODV-10	*5.065*	80	5	*4*	20.260,0	
		ODV-11	*3.861*	80	5	*4*	15.444,0	
		ODV-12	*4.049*	80	5	*4*	16.196,0	
		ODV-13	*3.550*	80	5	*4*	14.200,0	
		ODV-14	*1.271*	80	5	*4*	5.084,0	
		ODV-15	*4.725*	80	5	*4*	18.900,0	
		ODV-16	*3.215*	80	5	*4*	12.860,0	
		ODV-17	*3.201*	80	5	*4*	12.804,0	
		ODV-18	*3.363*	80	5	*4*	13.452,0	
		ODV-19	*2.495*	80	5	*4*	9.980,0	
3,2	***Đất nhà ở công nhân***	*OCN*	*9.940*	*40*	*7*	*2,8*	*27.832,0*	*4,9*
4	**Đất công trình công cộng**		14.306	40		0,4	5.715,0	7,1
	Trường tiểu học	TRTH	*4.202*	30	3	0,9	3.781,8	

	Trường mẫu giáo 1	MG-01	*1.864*	30	3	0,9	1.677,6	
	Trường mẫu giáo 2	MG-02	*2.070*	30	3	0,9	1.863,0	
	Nhà văn hóa	VH	*906*	40	3	1,2	1.087,2	
	Trạm y tế	YT	*906*	40	3	1,2	1.087,2	
	Công trình công cộng	CC	*1.282*	40	5	2	2.564,0	
	Đất trung tâm giáo dục	TRGD	*3.076*	40	3	1,2	3.691,2	
5	**Đất cây xanh, mặt nước**		**33.138**					**16,5**
		CX-06	414					
		CX-07	414					
		CX-08	32.310					
6	**Bãi đỗ xe**	**p**	**6.505**					**3,2**
		P1	3.280					
		P2	3.225					
7	**Đất đường giao thông**		**66.668**					**33,0**

4.3. Định hướng tổ chức không gian:

Tổng thể khu quy hoạch được phân khu chức năng rõ ràng, các hạng mục công trình được bố trí hợp lý để nâng cao hiệu quả sử dụng và thuận tiện cho việc quản lý vận hành Khu công nghiệp và khu đô thị - dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp, tạo thành tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan hài hòa, hiện đại, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo môi trường xanh, sạch, đẹp đảm bảo hiệu năng sử dụng.

Khu đất được quy hoạch phát triển theo trục giao thông chính nối từ khu công nghiệp phía Đông Bắc, hướng đường trải dài từ phía Bắc xuống phía Nam. Điểm khởi đầu của khu đô thị dịch vụ, nhà ở công nhân bố trí 2 khối công trình kiến trúc là nhà hỗn hợp và công trình thương mại, kết thúc tuyến là khu quảng trường, tượng đài đặc thù trên nền tường gốm nghệ thuật trong khuôn viên của khu công viên cây xanh.

Các khu chức năng trong khu đô thị dịch vụ được phân chia, bố trí dọc theo các trục đường giao thông, chủ yếu là các khu đất ở kết hợp thương mại dịch vụ phục vụ cho việc kinh doanh dịch vụ theo kiểu truyền thống tạo thành các tuyến phố dịch vụ, các tầng còn lại phục vụ nhu cầu ăn ở sinh hoạt của công nhân và cán bộ trong khu công nghiệp cũng như dân cư trong khu vực.

Khu đất xây dựng nhà trẻ bố trí tại lõi khu ở dịch vụ và thương mại để thuận tiện cho việc chăm sóc con em công nhân và cán bộ. Khu đất xây dựng nhà hành chính điều hành khu công nghiệp được bố trí tại nơi có tầm nhìn tốt bám theo trục đường cao tốc Pháp Vân-cầu Giẽ, giao thông đi lại thuận lợi. Công trình nằm cạnh công viên cây xanh kết hợp với mật độ xây dựng thấp chủ yếu là sân vườn tạo cảnh quan môi trường tiện nghi, gần gũi với thiên nhiên.

Bố trí dải cây xanh cách ly kết hợp tạo cảnh quan tại khu vực liền kề nghĩa trang thôn Cổ Trai hiện có đồng thời xây dựng tường cao tạo thành bức tranh gốm sứ với mục đích che chắn và tạo điểm nhấn và thể hiện nét đặc thù của các làng nghề của địa phương.

Khu nhà ở công nhân được bố trí tại vị trí thuận tiện về giao thông, hòa nhập với cộng đồng các nhóm ở trong khu đô thị dịch vụ.

Bãi đỗ xe được chia thành 3 khu phục vụ cho khu công nghiệp và khu đô thị dịch vụ với chức năng rõ ràng và được bố trí ở vị trí thuận lợi về giao thông, ngoài ra còn các công trình như công trình công cộng cấp phường, trung tâm giáo dục, nhà văn hoá, trạm y tế được bố trí tập trung ở phía Đông khu đô thị dịch vụ.

Các công trình cao tầng như nhà điều hành, trung tâm thương mại được bố trí phân tán tạo điểm nhấn về không gian. Các công trình công cộng, y tế, giáo dục, văn hóa được bố trí tập trung với vai trò tương hỗ nhưng vẫn đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu vực. Các khu công viên cây xanh tập trung đảm bảo môi trường sống, nghỉ ngơi sau giờ làm việc và kết nối hợp lý với khu vực ở xung quanh.

Hệ thống giao thông liền mạch kết nối các khu chức năng trong dự án, phân ra các hệ đường chính, phụ, đường đối ngoại, đường khu vực và đường nội bộ tạo liên kết chặt chẽ và đảm bảo an toàn.

Bố trí hầm đi bộ tại đường nhánh nối Quốc lộ 1A cũ và tuyến đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ tạo liên kết giữa khu công nghiệp và khu đô thị - dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp đảm bảo thuận tiện, an toàn cho người và phương tiện khi tham gia giao thông. Hệ thống đường dây đường ống kỹ thuật đảm bảo đi ngầm theo tiêu chuẩn kỹ thuật, có hành lang bảo vệ và hiệu quả thẩm mỹ cao.

4.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.4.1. Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới đường Thành phố: Gồm các tuyến đường cao tốc Pháp Vân-Cầu Giẽ (ở phía Đông và Đông Nam); đường QL1A (ở phía Tây); đường nối QL1A với đường Pháp Vân Cầu Giẽ (chạy giữa Khu công nghiệp và Khu đô thị -dịch vụ).

- Các đường trong khu quy hoạch gồm:

** Trong khu công nghiệp (khu A):*

+ Xây dựng Tuyến đường trục chính khu công nghiệp kết hợp cảnh quan, mặt cắt ngang rộng B=32m, trong đó: lòng đường xe chạy rộng 2x7,5m, giải phân cách giữa rộng 5m, hè mỗi bên rộng 6,0m.

+ Xây dựng các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng B=17,5m ÷ 13,5m, trong đó: lòng đường xe chạy rộng 7,5m, hè mỗi bên rộng 5,0m ÷ 3,0m.

** Trong khu đô thị-dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp (khu B):*

+ Xây dựng Đường khu vực kết hợp cảnh quan: mặt cắt ngang rộng B=30m, trong đó: lòng đường xe chạy rộng 2x7,5m, giải phân cách giữa rộng 5m, hè mỗi bên rộng 5,0m.

+ Xây dựng các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang rộng B=16,5m-13,5m-11,5m, trong đó: lòng đường xe chạy rộng 10,5m-7,5m-5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m.

* Bãi đỗ xe tập trung:

- Xây dựng 01 bãi đỗ xe diện tích khoảng 5272m2 phục vụ nhu cầu Khu công nghiệp.

- Xây dựng 02 bãi đỗ xe diện tích khoảng 0,65ha phục vụ nhu cầu đỗ xe vãng lai cho khu vực, trong đó:

+ Bãi đỗ xe P1: diện tích khoảng 3280m2.

+ Bãi đỗ xe P2: diện tích khoảng 3225m2.

- Các công trình cao tầng, nhà hành chính dịch vụ, công trình thương mại hỗn hợp, nhà ở công nhân, công trình công cộng: cần bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho nhu cầu của bản thân công trình theo quy định, được bố trí trong khuôn viên khu đất và trong tầng hầm công trình.

4.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Hướng thoát nước: khu quy hoạch gồm 02 lưu vực thoát nước chính:

Lưu vực 1 (khu công nghiệp): thoát về sông Ba Đền phía Bắc khu quy hoạch.

Lưu vực 2 (khu nhà ở-dịch vụ): được thoát về mương hiện có Y29 ở phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng các tuyến rãnh nắp đan tiết diện B400-B1600 dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước mưa đưa về tuyến rãnh B4000 trên đường quy hoạch phía Đông.

+ Xây dựng các tuyến cống tiết diện D600-D1500 để thu gom nước mưa đưa về tuyến cống hộp BxH = 2000x2000 trên đường quy hoạch phía Tây.

* San nền:

Cao độ san nền khu quy hoạch: Hmax = 5,15m, Hmin = 4,45m.

4.4.3. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

* Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với thoát nước mưa.

- Hướng thoát nước: nước thải của khu quy hoạch được đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 3000 m3/ngđ xây dựng phía Tây Nam khu quy hoạch, nước thải sau khi được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường và được cơ quan quản lý môi trường cho phép mới được thoát vào hệ thống thoát nước mưa. Trạm xử lý nước thải cần áp dụng công nghệ hiện đại đảm bảo thu gom triệt để và xử lý được hai loại hình nước thải công nghiệp và sinh hoạt, đáp ứng yêu cầu về khoảng cách ly với khu vực xung quanh.

- Mạng lưới thoát nước thải: nước thải khu công nghiệp sau khi qua xử lý cục bộ tại từng nhà máy và nhà ở-dịch vụ được thoát vào các tuyến cống thoát nước thải tiết diện D300-D400 xây dựng dọc theo tuyến đường quy hoạch dẫn về trạm xử lý nước thải chung khu vực.

* Vệ sinh môi trường:

- Ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 50-100m/thùng. Rác thải sinh hoạt sau khi thu gom được vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thành phố.

4.4.4. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước cấp: Trước mắt xây dựng trạm xử lý nước ngầm trong khu công nghiệp vị trí đặt tại phía Bắc khu quy hoạch. Về lâu dài sẽ cấp nước từ hệ thống cấp nước chung của Thành phố, và trạm nước nước cục bộ sẽ được chuyển đổi thành trạm bơm tăng áp.

- Mạng lưới đường ống cấp nước phân phối thiết kế mạng vòng kết hợp giữa cấp nước sản xuất, sinh hoạt và chữa cháy theo hệ thống chung, đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn với đường kính từ D100 đến D200 đảm bảo cấp nước tới từng ô quy hoạch. Mạng dịch vụ thiết kế là mạng cụt với các tuyến ống có đường kính D40, D50 đấu nối với mạng phân phối cấp nước cho các công trình.

- Cấp nước cứu hỏa: trên mạng phân phối với tuyến cấp nước có đường kính lớn hơn D100 bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách theo quy chuẩn. Hệ thống cấp nước cứu hỏa sẽ được cơ quan quản lý chuyên ngành thẩm định.

4.4.5. Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp cho khu vực dự án: Trong giai đoạn trước mắt được lấy từ tuyến trung thế 35KV đi qua khu đất. Di chuyển tuyến điện 35KV hiện có nằm trên đường quy hoạch ở phía Đông và phía Tây để đảm bảo phù hợp với quy hoạch và quy định. Tương lai tuyến 35KV này sẽ được hạ ngầm đồng bộ với nguồn cấp chung của Thành phố.

- Các tuyến đường dây trung thế và hạ thế trong khu vực dự án được thiết kế đi ngầm bố trí trong các hào kỹ thuật dọc theo đường quy hoạch.

- Các trạm biến áp được đặt tại các vị trí thuận tiện cho việc quản lý vận hành và phù hợp với cảnh quan kiến trúc của toàn khu trong các ô quy hoạch. Trạm biến áp có cấp điện áp 35(22)/0,4KV để phù hợp trước mắt và lâu dài, (công suất các trạm biến áp đảm bảo đáp ứng nhu cầu phục vụ của trạm và cấp điện chiếu sáng).

- Các tủ phân phối hạ thế được bố trí cụ thể và tính toán chi tiết cho các khu nhà chia lô, biệt thự và các nhà cao tầng ở bước lập dự án .

- Hệ thống chiếu sáng: Xây dựng trên hè đường, giải phân cách với khoảng cách theo quy định. Tại các khu vực vườn hoa thảm cỏ dùng cột đèn sân vườn 3 nhánh lắp đèn cầu.

4.4.6. Quy hoạch thông tin liên lạc: Nguồn cấp cho khu vực dự án từ tổng đài vệ tinh Phú Xuyên, các tuyến cáp thông tin được bố trí ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật của dự án.

4.4.7. Đánh giá tác động môi trường:

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm và vệ sinh môi trường

- Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường của phương án quy hoạch.

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

Điều 2: Sở Quy hoạch Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Hà Nội – giai đoạn 1 phù hợp với Quyết định này; phối hợp với UBND huyện Phú Xuyên tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

Điều 3: Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch -Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Tài chính, Xây dựng, Ban quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Hà Nội, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, Chủ tịch UBND huyện Phú Xuyên, Chủ tịch UBND xã Đại Xuyên, Công ty Cổ phần đầu tư phát triển N&G, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3.
- TT Thành ủy, TT HĐND TP (để báo cáo);
- Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo)
- Các đ/c Phó chủ tịch UBND TP;
- CPVP, TH, XDn, CVP;
- Lưu Văn phòng.

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

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 07-11-2012
Số chứng thực 498 Quyển số

Nguyễn Văn Sửu

PHÓ CHỦ TỊCH
Phạm Thị Lan Phương