

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2026

Số: 62 /QĐ-CNCCN

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu
Khu công nghiệp Phù Đồng, tỷ lệ 1/2000
Địa điểm: xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội

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

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 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội 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 3826/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập các quy hoạch phân khu khu công nghiệp, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 540/QĐ-CNCCN ngày 22/11/2025 của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phù Đồng, tỷ lệ 1/2000 tại xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 43/TTr-VP ngày 13/02/2026 của Văn phòng Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội và Báo cáo thẩm định số 99/XDMT ngày 12/02/2026 của Phòng Xây dựng và Môi trường về việc thẩm định Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phù Đồng, tỷ lệ 1/2000.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch phân khu thuộc địa giới hành chính xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội và có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu công nghiệp VSIP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;
- Phía Đông giáp đê sông Đuống;
- Phía Nam giáp đường Phù Đồng và khu vực dân cư hiện trạng xã Phù Đồng;
- Phía Tây giáp đường Vành đai 3 và cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn.

1.2. Quy mô diện tích:

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 446,19 ha (bao gồm cả diện tích đường giao thông kết nối, hạ tầng đường sắt, các chức năng dịch vụ đô thị khác và nghĩa trang hiện trạng);

- Quy mô sử dụng đất của khu công nghiệp: 369,27 ha.

1.3. Thời hạn lập 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 quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch Thủ đô 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) và Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 (được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024); phù hợp với định hướng của quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm.

- Làm cơ sở để hình thành khu công nghiệp công nghệ cao thế hệ mới, tích hợp các yếu tố xanh - sinh thái, thông minh - phát thải thấp, có khả năng lan tỏa vùng và tạo động lực chuyển đổi mô hình tăng trưởng của Thủ đô; đảm bảo hiệu quả sử dụng đất, 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 để đầu tư, quản lý và vận hành khu công nghiệp theo định hướng ESG (Environmental - Social - Governance), tích hợp chặt chẽ giữa quy hoạch hạ tầng, quản lý tài nguyên và trách nhiệm xã hội để đảm bảo phát triển

bền vững lâu dài, giảm thiểu rủi ro vận hành, góp phần nâng cao sức cạnh tranh, thu hút đầu tư nước ngoài.

- Làm cơ sở để 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 trong khu công nghiệp, 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, vai trò của khu công nghiệp:

- Khu công nghiệp Phù Đồng là loại hình khu công nghiệp công nghệ cao theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp, đồng thời được quản lý, khai thác và vận hành hướng tới các tiêu chí của khu công nghiệp sinh thái, đảm bảo khu công nghiệp sạch, xanh, hiện đại, 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.

- Khu công nghiệp Phù Đồng là nơi tập trung các cơ sở sản xuất công nghiệp theo tiêu chí của khu công nghiệp công nghệ cao, các trung tâm nghiên cứu và triển khai, khởi nghiệp sáng tạo, đổi mới sáng tạo, trung tâm công nghệ số, cơ sở giáo dục và đào tạo, trung tâm chuyển giao công nghệ, cơ sở ươm tạo công nghệ và ươm tạo doanh nghiệp, logistics và các dịch vụ đô thị khác.

- 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; có ngành, nghề, lĩnh vực theo định hướng phát triển các ngành công nghiệp tại khu vực đô thị trung tâm 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 khác theo định hướng của Ủy ban nhân dân Thành phố và Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp về thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố trong từng giai đoạn, thời kỳ.

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

4.1. Số lượng lao động: dự kiến khoảng 50.000-75.000 người (trung bình khoảng 140-200 người/ha đất phát triển khu công nghiệp).

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, logistics và các công trình khác (trung tâm nghiên cứu và triển khai, khởi nghiệp sáng tạo, đổi mới sáng tạo, công nghệ số, giáo dục và đào tạo, trung tâm chuyển giao công nghệ, cơ sở ươm tạo công nghệ, ươm tạo doanh nghiệp và các dịch vụ đô thị khác,...) khoảng 258,33 ha, chiếm 70,0% diện tích đất của khu công nghiệp;

- Đất dịch vụ khu công nghiệp khoảng 7,4 ha, chiếm 2,0% diện tích đất của khu công nghiệp;

- Đất An ninh 2,50 ha chiếm 0,7% diện tích đất của khu công nghiệp;

- Đất cây xanh 41,19 ha chiếm 11,2% diện tích đất của khu công nghiệp;

- Đất hồ điều hòa 9,9 ha chiếm 2,7% diện tích đất của khu công nghiệp;

- Đất mặt nước (kênh tiêu thoát nước) 7,32 ha chiếm 2,0% diện tích đất của khu công nghiệp;
- Đất giao thông 37,11 ha chiếm 10,0% diện tích đất của khu công nghiệp;
- Đất hạ tầng kỹ thuật khác 3,70 ha, chiếm 1,0% diện tích đất của khu công nghiệp;
- Đất bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa 1,82 ha chiếm 0,5% diện tích đất của khu công nghiệp.

4.3. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, kinh tế kỹ thuật đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan. Trong quá trình triển khai các 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:

5.1. Sử dụng đất quy hoạch

5.1.1. Phân bổ quỹ đất trong các ô quy hoạch

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phù Đồng khoảng 446,19 ha, gồm:

- Diện tích đất Khu công nghiệp Phù Đồng khoảng 369,27 ha gồm các lô đất: đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, ký hiệu CN (diện tích khoảng 258,33 ha); đất an ninh, ký hiệu AN (diện tích khoảng 2,50 ha); đất dịch vụ, ký hiệu DV (diện tích khoảng 7,4 ha); đất cây xanh, ký hiệu CX (diện tích khoảng 41,19 ha); đất hồ điều hòa, ký hiệu HDH (diện tích 9,9 ha); đất mặt nước, ký hiệu MN (diện tích khoảng 7,32 ha); đất giao thông, ký hiệu GT (diện tích khoảng 37,11 ha); đất hạ tầng kỹ thuật khác, ký hiệu HTKT (diện tích khoảng 3,7 ha); đất bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa, ký hiệu P (diện tích khoảng 1,82 ha);

- Diện tích ngoài khu công nghiệp (diện tích khoảng 76,93 ha) gồm: các tuyến đường giao thông đối ngoại kết nối cho khu công nghiệp; các khu vực đất di tích, tôn giáo; đất cây xanh sử dụng hạn chế và cây xanh chuyên dụng; đất hạ tầng kỹ thuật khác và mặt nước.

5.1.2. Các chức năng sử dụng đất của khu công nghiệp

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, logistics (ký hiệu từ A-CN01 đến A-CN05; A-CNC01 đến A-CNC08; B-CN01; B-CNC01 đến B-CNC06) diện tích khoảng 258,33 ha gồm các chức năng chính: Nhà máy, kho tàng, kho bãi và các công trình khác phù hợp với tính chất của khu công nghiệp công nghệ cao, bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông trong khu công nghiệp. Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng lô đất được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo chỉ tiêu chung của ô quy hoạch và đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Đất dịch vụ khu công nghiệp (ký hiệu A-DV01, A-DV02 và B-DV01) diện tích khoảng 7,4 ha gồm các chức năng chính: Hành chính, điều hành, dịch

vụ thương mại, ngân hàng, thuê quan, văn phòng, triển lãm, giới thiệu sản phẩm, nhà lưu trú công nhân, các công trình hạ tầng xã hội, tiện ích và thiết chế công đoàn phục vụ đời sống người lao động. Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng lô đất được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan. Diện tích đất xây dựng khu nhà lưu trú tối thiểu bằng 20% diện tích đất dịch vụ của khu công nghiệp và đảm bảo để xây dựng nhà lưu trú đáp ứng nhu cầu cho tối thiểu 10% số lượng lao động của khu công nghiệp theo quy hoạch được duyệt.

- Đất an ninh (gồm 01 ô đất ký hiệu A-AN01) diện tích khoảng 2,50 ha có chức năng xây dựng trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự, lực lượng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ.

- Đất cây xanh công cộng, đất cây xanh sử dụng hạn chế, đất cây xanh chuyên dụng (ký hiệu từ A-XCN01 đến A-XCN24; B-XCN01 đến B-XCN06; diện tích khoảng 41,19 ha: gồm các lô đất cây xanh tập trung, cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp (chiều rộng tối thiểu 10m).

- Đất hồ điều hoà (ký hiệu A-HDH01; B-HDH01; B-HDH02) diện tích khoảng 9,9 ha, gồm: hệ thống hồ điều hoà trong khu công nghiệp phục vụ tiêu thoát nước và tăng khả năng trữ nước tạm thời.

- Đất mặt nước (ký hiệu từ A-MN01 đến A-MN10; B-MN01 và B-MN02) 7,32 ha: gồm các kênh mương hở thoát nước cho khu công nghiệp.

- Đất giao thông (ký hiệu GT) diện tích khoảng 37,11 ha: gồm các tuyến đường giao thông trong phạm vi ranh giới khu công nghiệp, đảm bảo nhu cầu đi lại của các nhà đầu tư trong khu công nghiệp và người dân khu vực.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác (ký hiệu A-HTKT01 đến A-HTKT03; B-HTKT01) diện tích khoảng 3,7 ha: bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ chung cho khu công nghiệp như trạm xử lý nước thải, khu tập kết rác, trạm bơm cấp nước, bể nước PCCC và trạm biến áp 110kV.

- Đất bãi đỗ xe (gồm 02 ô đất ký hiệu A-P01 và B-P01) diện tích khoảng 1,82 ha: bố trí bãi đỗ xe, trạm sửa chữa, trạm sạc điện,... phục vụ nhu cầu cho người lao động và khách hàng trong khu công nghiệp.

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
I	Đất Khu công nghiệp		369,27	100,0			
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, logistics, công trình khác(*)	CN	258,33	70,0			
1.1	Đất xây dựng công trình tại khu vực hai bên trục Cổ Loa- Gia	CNC	128,04	34,7	55	9-25	4,9 - 10,0

	<i>Bình.</i>						
1.2	Đất xây dựng công trình tại khu vực còn lại của khu công nghiệp.	CN	130,29	35,3	65	1-9	1,3 – 5,4
2	Đất dịch vụ khu công nghiệp (**)	DV	7,40	2,0	55	9-25	4,9 - 10,0
3	Đất cây xanh, mặt nước		58,41	15,8			
3.1	Cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng	XCN	41,19	11,2	5	1	
3.2	Hồ điều hoà	HDH	9,90	2,7			
3.3	Kênh tiêu thoát nước	MN	7,32	2,0			
4	Đất khu hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	3,70	1,0	60	1-3	0,6 – 1,8
5	Đất giao thông		38,93	10,5			
5.1	Đất giao thông	GT	37,11	10,0			
5.2	Đất bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa	P	1,82	0,5	60	1-5	1,2 – 3,0
6	Đất an ninh	AN	2,50	0,7	40	1-5	1,2 - 2,0
II	Đất ngoài Khu công nghiệp		76,93				
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế		2,72				
2	Đất cây xanh chuyên dụng		5,36				
3	Đất di tích, tôn giáo		0,56				
4	Đất giao thông đối ngoại		51,60				
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		0,44				
6	Mặt nước		16,24				
	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		446,19				

Ghi chú:

(*) Công trình khác trong khu công nghiệp bao gồm: trung tâm nghiên cứu và triển khai, khởi nghiệp sáng tạo, đổi mới sáng tạo, công nghệ số, giáo dục và đào tạo, trung tâm chuyển giao công nghệ, cơ sở ươm tạo công nghệ, ươm tạo doanh nghiệp, dịch vụ đô thị và các công trình khác phù hợp với mục tiêu, tính chất của khu công nghiệp công nghệ cao.

(**) Mật độ xây dựng tối đa của đất dịch vụ khu công nghiệp là chỉ tiêu "gộp" được xác định tại bước lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, khi triển khai các bước tiếp theo sẽ xác định cụ thể mật độ xây dựng thuần của từng lô đất đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các tiêu chuẩn liên quan, các quy định hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt theo quy định.

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc được thể hiện tại Bản đồ sử dụng đất quy hoạch (QH-03a) và thuyết minh quy hoạch phân khu, đồng thời sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết các ô đất.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất 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 không chế trong đồ án quy hoạch phân khu, 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

5.2.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Khu công nghiệp Phù Đồng được phân chia thành 02 khu vực Bắc - Nam của trục Cổ Loa - Gia Bình và được kết nối bằng hai tuyến đường chính D4 và đường tỉnh 179. Trung tâm điều hành, dịch vụ công cộng, khu nhà lưu trú công nhân và dịch vụ khu công nghiệp được bố trí theo 02 trục đường chính.

- Không gian phát triển trong phạm vi 300m dọc hai bên trục đường Cổ Loa - Gia Bình được định hướng phát triển kiến trúc hiện đại và cao tầng, tạo bề mặt thống nhất trên toàn tuyến. Hai bên trục đường ưu tiên thu hút các dự án trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, trung tâm nghiên cứu và triển khai, khởi nghiệp sáng tạo, đổi mới sáng tạo, công nghệ số, giáo dục và đào tạo, trung tâm chuyển giao công nghệ, cơ sở ươm tạo công nghệ, ươm tạo doanh nghiệp và các dịch vụ đô thị khác. Kiến trúc công trình được tổ chức theo phong cách hiện đại, tầng cao công trình chính từ 09 tầng đến 25 tầng, riêng đối với khu vực có tầm nhìn quan trọng như hướng tiếp cận từ cầu vượt sông Đuống và nút giao Ninh Hiệp có thể bố trí các công trình điểm nhấn cao từ 45-50 tầng, góp phần tạo dấu ấn không gian và nhận diện đô thị. Các công trình sử dụng vật liệu bền vững, mặt đứng kiến trúc xanh, thân thiện môi trường, hình thành không gian cửa ngõ phía Đông Thủ đô mang tính kết nối và biểu tượng.

- Các khu vực chức năng khác trong khu công nghiệp được phân định và kết nối bằng các tuyến giao thông phân khu vực, hành lang xanh song song và vuông góc với trục trung tâm, tạo liên kết giữa các phân khu chức năng, phân tách hợp lý luồng giao thông hàng hóa và phương tiện, giảm xung đột, thuận tiện vận chuyển; phát triển linh hoạt nhiều loại hình công nghiệp để tạo thành khu vực sản xuất tập trung đa ngành với công nghệ hiện đại; các khu vực dịch vụ công cộng khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật tập trung,... đảm bảo khoảng cách ly 20m với khu dân cư tiếp giáp và khu vực sản xuất.

- Bố trí các hồ điều hoà phân tán trong phạm vi khu công nghiệp với quy mô khoảng 9,9 ha, tối ưu hoá các hệ thống kênh tiêu thoát nước hiện trạng để tiêu thoát nước ra sông Tào Khê và trạm bơm Thịnh Liên ra sông Đuống.

- Gắn kết không gian xanh với công trình di tích, tín ngưỡng của địa phương, bố trí giao thông và các không gian công nghiệp đảm bảo khả năng tiếp cận vào công trình.

5.2.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho từng khu chức năng:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu dịch vụ khu công nghiệp: 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, 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, logistics: Đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc bố cục không gian kiến trúc cảnh quan tại mục 5.2.1 nêu trên. 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 có ảnh hưởng đến môi trường xung quanh sẽ bố trí cuối hướng gió. Trong quá trình hoạt động sau này, tùy theo nhu cầu cụ thể của doanh nghiệp, quy mô của mỗi lô đất 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 nhà xưởng công nghiệp nhiều tầng, phát triển theo chiều dọc, 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. Bố trí các trạm sạc điện, trạm rửa xe kết hợp xưởng sửa chữa. Quy mô, vị trí xem xét ở giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo tuân thủ quy hoạch được duyệt.

b) Các yêu cầu chung về quy hoạch kiến trúc và cảnh quan, môi trường

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án quy hoạch phân khu 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 sử dụng đất quy hoạch của quy hoạch phân khu được duyệt.

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

- Tại các khu cây xanh được 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.

- Đối với các công trình cao tầng trong khu công nghiệp thuộc đối tượng phải được chấp thuận về độ cao công trình, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận độ cao công trình theo quy định của pháp luật về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không.

- 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.

5.3.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Đường bộ:

+ Đường Cổ Loa - Gia Bình: là tuyến đường kết nối từ Sân bay Gia Bình về Trung tâm Hà Nội, đoạn qua khu vực quy hoạch dài khoảng 3,8km với lộ giới đường 120m, thiết kế tuyến chính đi trên cao (cầu cạn) và đường song hành 2 bên.

+ Đường cao tốc Hà Nội- Lạng Sơn (Vành đai 3): nằm giáp ranh giới phía Tây khu vực quy hoạch, kết nối theo hướng Bắc - Nam, lộ giới 100m, quy mô 6 làn xe.

+ Đường tỉnh 179: tuyến đường kết nối từ tỉnh Bắc Ninh đi qua xã Phù Đổng kết nối với đường đê tả sông Đuống, hướng kết nối Bắc - Nam, đoạn qua khu công nghiệp có lộ giới 23m.

+ Đường Phù Đổng: nằm giáp ranh giới phía Nam của khu công nghiệp, kết nối theo hướng Đông - Tây từ đê tả sông Đuống đi ga Yên Viên, quy mô 6 làn xe, định hướng bố trí tuyến đường sắt đô thị trên dải phân cách giữa.

+ Đường Nam sông Đuống: kết nối từ Nam sông Đuống đến đường Cổ Loa - Gia Bình cắt ngang qua khu công nghiệp, có lộ giới 60m. Trong quá trình triển

khai dự án tiếp tục rà soát, cập nhật định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm và các định hướng của Quy hoạch chuyên ngành.

- Đường sắt Quốc gia:

+ Tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng: đoạn qua khu vực quy hoạch đi trùng với tuyến đường sắt vành đai phía Đông của Hà Nội, định hướng khổ đường sắt 1.435mm tiêu chuẩn, hướng tuyến chính xác sẽ tiếp tục cập nhật theo dự án đầu tư xây dựng được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Tuyến đường sắt tốc độ cao Hà Nội - Quảng Ninh: Dự kiến thiết kế với khổ đường 1.435mm, tốc độ thiết kế 250-350km/h, khai thác riêng tàu khách.

- Đường sắt đô thị: Tuân thủ định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô được phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

b) Đường giao thông nội bộ trong khu công nghiệp

- Quy mô các tuyến đường nội bộ đảm bảo thuận tiện lưu thông cho khu công nghiệp và khu vực xung quanh. Tổng chiều dài các tuyến đường nội bộ khoảng 15.550 m, trong đó:

+ Đường chính khu vực: lộ giới 40-50 m, thiết kế 4-6 làn xe.

+ Đường khu vực: lộ giới 24-27m, thiết kế 4 làn xe.

+ Đường phân khu vực: lộ giới 17-20,5m, thiết kế từ 2 làn xe trở lên.

(Vị trí, hướng tuyến và quy mô của các tuyến đường nội bộ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, đảm bảo tuân thủ nguyên tắc và định hướng của quy hoạch phân khu, 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, xưởng sửa chữa, trạm sạc điện:

+ Bố trí 02 bãi đỗ xe kết hợp xưởng sửa chữa với tổng diện tích khoảng 1,82 ha. 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

+ Ngoài ra, các bãi đỗ xe và xưởng sửa chữa, trạm sạc phân tán trong từng nhà máy, cơ sở công nghiệp sẽ được bổ sung, tính toán theo nhu cầu thực tế của các nhà đầu tư.

- 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.

5.3.2. Quy hoạch cao độ nền

- Cao độ tim đường tại các nút giao được xác định trên cơ sở các cao độ đã không 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 0,1% - 0,4% đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ san nền khu vực quy hoạch $H_{min} = +6,20m$.

- Có các giải pháp gia cố taluy ổn định bờ sông, hồ, khu vực có nguy cơ sạt lở đảm bảo an toàn cho khu công nghiệp và khu vực dân cư lân cận.

5.3.3. Quy hoạch thoát nước mặt

- Hướng thoát nước mặt chính của khu vực nghiên cứu từ Tây sang Đông, nước mưa được thu gom và thoát ra kênh giao thông Đồng Viên, kênh Thịnh Liên Phù Đồng, kênh Cầu Trạc Phù Đồng, sông Tào Khê sau đó thoát ra sông Đuống thông qua hệ thống thủy lợi Thịnh Liên và Phù Đồng.

- Phân chia lưu vực: khu vực nghiên cứu được phân chia ra làm 6 lưu vực thoát nước mưa.

- Thực hiện hoàn trả các tuyến kênh để đảm bảo lưu thông dòng chảy toàn tuyến và tiêu thoát nước mặt ra các kênh thủy lợi, sông Tào Khê và sông Đuống. Tiến độ hoàn trả các tuyến kênh đảm bảo phù hợp với tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đi vào hoạt động của khu công nghiệp.

- Bố trí các hồ điều hòa, tăng chiều sâu điều tiết mực nước cho các hồ và kênh thoát nước.

- Mạng lưới thoát nước mưa của khu công nghiệp được thiết kế dạng hình nhánh cây và phân tán theo từng lưu vực nhỏ đảm bảo việc thu được hết nước mưa và thoát nước một cách nhanh nhất ra điểm xả. Nước mưa trên mặt đường sẽ được thu vào các tuyến cống bởi các ga thu nước dọc đường. Nước mưa từ các khu vực nhà máy được thu gom bằng hệ thống thoát nước mưa của từng lô đất rồi mới đầu nối trực tiếp vào cống thoát nước mưa bên ngoài. Vật liệu chính của cống, rãnh bằng BTCT.

5.3.4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước: Tổng nhu cầu dùng nước của khu công nghiệp khoảng 7.000 - 12.000 m³/ngđ (bao gồm cả nước cấp chữa cháy).

- Nguồn nước: từ nhà máy nước sông Đuống qua điểm đầu nối D350mm - D400mm thông qua tuyến ống truyền dẫn D600mm hiện có. Điểm đầu nối cấp nước sẽ được thỏa thuận cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp.

- Trong khu công nghiệp bố trí bể chứa nước sản xuất và PCCC, kết hợp với trạm bơm tăng áp (vị trí xây dựng tại lô đất A-HTKT03 hoặc theo thỏa thuận với Công an PCCC), bể chứa có nhiệm vụ cung cấp đảm bảo lưu lượng và áp lực cho nhu cầu sử dụng nước cho sản xuất cũng như có cháy xảy ra khi mạng lưới bên ngoài không đáp ứng đủ áp lực.

- Xây dựng các tuyến ống cấp nước từ D150mm-D300mm đi trong hào kỹ thuật hoặc đặt dưới vỉa hè các trục giao thông với độ sâu chôn ống từ 0,7-1,0m.

- Cấp nước chữa cháy: Xây dựng các hống cứu hỏa đầu nối mạng lưới cấp nước có đường kính $D \geq 100\text{mm}$. Khoảng cách các hống cứu hỏa được xác định theo quy định hiện hành. Vị trí các hống cứu hỏa gần các ngã ba, ngã tư đường để thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra còn bố trí các hồ thu nước tại các hồ trong khu công nghiệp để phục vụ cấp nước chữa cháy.

- Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, chủ đầu tư có trách nhiệm tính toán, đầu tư xây dựng trạm cấp nước, bể nước ngầm 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 (nếu cần thiết).

5.3.5. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu công suất điện của khu công nghiệp dự kiến khoảng 150MVA (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).

- Nguồn điện: Dự kiến nguồn hiện trạng được cấp từ trạm 110kV Gia Lâm 2 có công suất 2x63MVA. Ngoài ra, trong phạm vi khu công nghiệp còn bố trí lô đất A-HTKT01 có diện tích 0,7 ha để bố trí trạm biến áp 110kV 3x63MVA cấp điện riêng cho khu công nghiệp.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 22kV và các tuyến cáp 22kV (đi trong hào kỹ thuật) để cấp điện cho các hoạt động của khu công nghiệp. Ngoài ra, xây dựng các tuyến cáp 22kV hoàn trả cho khu vực lân cận.

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV (đi trong hào kỹ thuật) để cấp điện chiếu sáng đèn đường dọc vỉa hè, dải phân cách, khu vực công cộng.

- Vị trí, số lượng, công suất trạm biến áp chiếu sáng và tuyến cáp trung thế 22kV sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

- Năng lượng sạch, năng lượng tái tạo: Khuyến khích chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp 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.

5.3.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Được lấy từ hệ thống cáp viễn thông của địa phương trên các tuyến đường trục chính.

- Mạng lưới cáp quang: bố trí các tuyến cáp đi trong hào kỹ thuật dọc theo các tuyến đường và các tủ cáp.

- Mạng Internet: Sử dụng băng thông rộng. Phát triển theo 2 phương thức: qua mạng nội hạt và mạng không dây.

- Bố trí trạm thu phát sóng di động (BTS) để phát triển hệ thống mạng viễn thông không dây 4G, 5G theo hướng dùng chung, sử dụng công nghệ hiện đại (có thể bố trí trong các khu đất cây xanh).

- Vị trí, dung lượng, số lượng các trạm vệ tinh, tổng đài, tủ cáp và tuyến cáp quang, điểm viễn thông thụ động sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng.

5.3.7. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải

- Tổng khối lượng nước thải phát sinh của khu công nghiệp trung bình khoảng 6.500-10.500 m³/ngày đêm, tối đa khoảng 7.500-13.000 m³/ngày đêm.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải và nước mưa được thu gom theo hai hệ thống riêng biệt. Mạng lưới cống thu gom nước thải là các tuyến ống tự chảy kích thước D300mm÷D600mm. Đường kính ống có thể được hiệu chỉnh phù hợp với công suất trạm xử lý ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn đặt trạm bơm chuyển tiếp.

- Trạm xử lý nước thải: xây dựng trạm xử lý tại lô đất HTCN-02 và dự phòng quỹ đất hạ tầng bố trí trạm xử lý nước thải khi có nhu cầu tại ô đất HTCN-01. Tổng công suất các trạm xử lý khoảng 7.500-13.000 m³/ngày đêm (công suất sẽ cụ thể hoá trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp). Nước thải sau xử lý đạt chuẩn cột A theo QCVN 40:2025/BTNMT và QCTĐHN 02:2014/BTNMT sẽ thoát vào kênh tiêu thoát nước. 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.

- Vị trí cụ thể điểm đầu nối thoát nước thải, công suất của trạm xử lý nước thải và bể chứa, công nghệ xử lý nước thải sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và được cấp có thẩm quyền thỏa thuận, thẩm định, phê duyệt. Chủ đầu tư có trách nhiệm tính toán, đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải để đảm bảo dự phòng công suất trong trường hợp thu hút các dự án đầu tư có nhu cầu thoát nước thải và xử lý nước thải với khối lượng lớn hơn so với quy hoạch (nếu cần thiết).

5.3.8. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn

- Dự báo khối lượng chất thải rắn (sinh hoạt + công nghiệp) khoảng 90 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn công nghiệp: chất thải rắn công nghiệp thông thường và nguy hại được đơn vị có chức năng thực hiện thu gom bằng phương tiện chuyên dụng đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường và vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy định.

- Chất thải rắn sinh hoạt: được phân loại, tái sử dụng ngay tại nguồn và được đơn vị có chức năng thực hiện thu gom, vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy định.

- Bố trí điểm tập kết chất thải rắn tại ô đất A-HTKT02 (gần trạm xử lý nước thải) và ô đất B-HTKT01 để dự phòng cho việc tiếp nhận và trung chuyển chất thải rắn trước khi vận chuyển đến khu xử lý theo quy định.

5.3.9. Quy hoạch quản lý nghĩa trang

- Khi thực hiện đầu tư xây dựng khu công nghiệp, chủ đầu tư dự án cần thực hiện di dời, quy tập các mộ rải rác trong khu vực quy hoạch về khu đất nghĩa trang tập trung của khu vực.

- Trong phạm vi khu công nghiệp có 2 nghĩa trang khu dân cư hiện trạng với tổng quy mô 5,65 ha, khuyến nghị chính quyền địa phương vận động người dân không tiếp tục tổ chức cải táng, hung táng và có kế hoạch, phương án di dời đến nghĩa trang tập trung của Thành phố.

5.3.10. Giải pháp bảo vệ môi trường: Ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo; xây dựng công trình 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, 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...

5.3.11. Không gian hạ tầng kỹ thuật ngầm

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

- + Dọc theo các trục đường giao thông bố trí các hào kỹ thuật, kích thước cụ thể và chi tiết được xác định tại giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, các hào kỹ thuật này chứa hệ thống cáp điện, cáp thông tin liên lạc, cấp nước. Khuyến khích xây dựng tuynel kỹ thuật qua đường để tránh đào cắt đường giao thông trong quá trình thi công, sửa chữa hạ tầng kỹ thuật.

- + Hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải đi ngầm đảm bảo khoảng cách theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định của pháp luật.

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm: gồm không gian ngầm công cộng, kỹ thuật, đỗ xe dưới phần đất có chức năng thương mại dịch vụ, nhà lưu trú, công trình quản lý điều hành của khu công nghiệp; số tầng hầm tối đa 02 tầng.

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; các công trình hạ tầng hoàn trả cho địa phương.

- Dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà lưu trú công nhân, 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 hạ tầng kỹ thuật 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.

- 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 kèm theo 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 chịu trách nhiệm rà soát hồ sơ quy hoạch (thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý) và đóng dấu thẩm định; phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Phù Đồng các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch phân khu được phê duyệt; xây dựng và trình Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; thực hiện giám sát hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các nội dung khác có liên quan theo quy định.

2. Văn phòng chịu trách nhiệm lưu trữ hồ sơ quy hoạch phân khu; tổ chức lập hồ sơ mốc giới theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, trình Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp phê duyệt để triển khai cắm mốc và bàn giao mốc giới ngoài thực địa theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng, Trưởng phòng Xây dựng và Môi trường, 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);
- Đ/c PCT UBND TP Nguyễn Mạnh Quyền (để b/c);
- Sở Quy hoạch- Kiến trúc;
- UBND xã Phù Đồng;
- Các Phó Trưởng Ban;
- Các đơn vị thuộc Ban Quản lý;
- Lưu VT, XDMT.

TRƯỞNG BAN

Vũ Xuân Hùng