

Số: *1126* /QĐ-UBND

Thanh Oai, ngày *04* tháng *02* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương
Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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;

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 Quyết định số 4464/QĐ-UBND ngày 27/08/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Quyết định số: 1668/QĐ-UBND ngày 12/7/2019 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Phương Trung, huyện Thanh Oai đến năm 2030;

Căn cứ Văn bản số 11175/BCT-CTĐP ngày 27/11/2017 của Bộ Công thương về việc thỏa thuận Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp đến năm 2020, có xét đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 14/03/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển Cụm công nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ quyết định số 2792/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của UBND Thành phố



Hà Nội về việc thành lập Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;

Văn bản số 17/2021/CV-LV ngày 03/02/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Liên Việt về việc Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung tại xã Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị huyện Thanh Oai tại Văn bản số 08/TĐ-QLĐT ngày 03 tháng 02 năm 2021 về việc thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Địa điểm: Xã Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

2.1. Vị trí, ranh giới:

- Phía Bắc giáp tuyến đường Quy hoạch đi xã Đỗ Động (Hiện trạng là đường rải đá dăm và kênh tiêu Phương Trung).

- Phía Nam giáp tuyến đường bê tông liên xã đi Đỗ Động.

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp.

- Phía Tây giáp tuyến đường Quốc lộ 21B và khu dân cư hiện hữu.

2.2. Quy mô:

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 95.499,4 m². Trong đó diện tích cụm công nghiệp khoảng 86.756,2 m²; diện tích đất nổi hạ tầng kỹ thuật khoảng 8.743,2 m².

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng Quy hoạch phát triển Cụm công nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Thanh Oai đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội đã được phê duyệt.

- Hình thành Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội tạo thuận lợi trong đó thu hút lao động địa phương; mở rộng sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nhỏ và vừa, cơ sở sản xuất hộ gia đình, cá nhân nhằm khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường, nguy cơ cháy nổ trong khu dân cư; thu hút các doanh nghiệp lớn đầu tư với các lĩnh vực hoạt động khác nhau có dây chuyền công nghệ tiên tiến đảm bảo môi trường sạch, năng suất lao động cao.

- Tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội một cách bền vững, phù hợp với mục tiêu và quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của huyện Thanh Oai nói riêng và thành phố Hà Nội nói chung.

- Góp phần chuyên nghiệp hóa hoạt động sản xuất, nâng cao giá trị gia tăng và sức cạnh tranh của sản phẩm, thương hiệu làng nghề.
- Giữ gìn và phát triển các nghề thủ công truyền thống đồng thời giải quyết vấn đề ô nhiễm môi trường của các làng nghề.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là 95.499,4m², trong đó:

- Diện tích khu vực khốp nổi hạ tầng kỹ thuật (HTKT): Khoảng 8.743,2m² chiếm 9,16% tổng diện tích đất lập quy hoạch. Trong đó:

- + Đất xây dựng đoạn đường giao thông đầu nối CCN với các tuyến đường Quốc lộ 21B ở phía Tây, tuyến đường Quy hoạch đi xã Đỗ Động ở phía Bắc và tuyến đường bê tông hiện trạng đi xã Đỗ Động ở phía Nam khoảng 1.041,2m² (là dải đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ của các tuyến đường này), chiếm tỷ lệ 11,91% khu vực khốp nổi HTKT.

- + Đất cây xanh cảnh quan có diện tích khoảng 7.702m², chiếm tỷ lệ 88,09% khu vực khốp nổi HTKT.

- Diện tích đất thuộc phạm vi Cụm công nghiệp: Khoảng 86.756,2 m² chiếm tỷ lệ 90,84% tổng diện tích đất lập quy hoạch. Cụm công nghiệp có quy mô 86.756,2m² (giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, G, E, M10, M11, M12, M13 và A) bao gồm 06 chức năng sử dụng đất chính. Cụ thể như sau:

- + Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp:

Tổng diện tích khoảng 45.768,2m², chiếm 52,76% diện tích đất dự án. Bao gồm 6 ô đất ký hiệu từ CN1 đến CN6. Chức năng các ô đất ký hiệu CN là Nhà xưởng công nghiệp, văn phòng điều hành, kho cùng các hạng mục phụ trợ phục vụ sản xuất. Các chỉ tiêu quy hoạch bao gồm: Mật độ xây dựng thuần tối đa là 70%, tầng cao 1-2 tầng.

- + Đất xây dựng trung tâm quản lý điều hành:

Tổng diện tích khoảng 876m², chiếm 1,00% diện tích đất dự án. Gồm 02 ô đất ký hiệu TTĐH1 và TTĐH2. Chức năng các ô đất ký hiệu TTĐH là Nhà điều hành trung tâm nơi làm việc của ban quản lý Cụm công nghiệp, khu trưng bày sản phẩm đặc trưng, trung tâm giao thương tập trung, khu dịch vụ cung cấp nhu yếu phẩm phục vụ sản xuất các dịch vụ khác. Các chỉ tiêu quy hoạch bao gồm: Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 05 tầng.

- + Đất cây xanh:

Tổng diện tích khoảng 9.116,9m², chiếm 10,51% diện tích đất dự án. Bao gồm 06 ô đất ký hiệu từ CX1 đến CX6 có chức năng là cây xanh tập trung, cây xanh cách ly, cảnh quan tạo không gian xanh cho cụm công nghiệp.

- + Đất dịch vụ hỗ trợ:

Tổng diện tích khoảng 9.429,0m², chiếm 10,87% diện tích đất dự án. Bao gồm 03 ô đất ký hiệu DV1, DV2 và DV3. Chức năng các ô đất ký hiệu DV là Công trình phụ trợ, hỗ trợ sản xuất, văn phòng đại diện, khu trưng bày giới thiệu và bán sản phẩm tập trung; Các chỉ tiêu quy hoạch bao gồm: Mật độ xây dựng thuần tối đa là 80%, tầng cao 2 tầng.

+ Đất xây dựng các công trình kỹ thuật:

Tổng diện tích khoảng 872,1m², chiếm tỷ lệ 1,01% diện tích đất dự án. Bao gồm 01 ô đất ký hiệu: HTKT. Ô đất ký hiệu HTKT có chức năng đất xây dựng Trạm xử lý nước thải; Trạm xử lý và bơm cấp nước; Bể chứa nước sinh hoạt, PCCC; Bãi tập kết rác thải; Nhà quản lý trạm ... Các chỉ tiêu quy hoạch bao gồm: Mật độ xây dựng thuần tối đa là 50%, tầng cao 01 tầng.

+ Đất xây dựng các công trình giao thông:

Gồm các tuyến đường giao thông nội bộ trong Cụm công nghiệp và các công trình giao thông, có tổng diện tích 20.694,0m², chiếm tỷ lệ 23,85% diện tích đất Cụm công nghiệp. Trong đó ô đất ký hiệu BX có chức năng là bãi đỗ xe với tổng diện tích 872,3m², chiếm tỷ lệ 1,01% diện tích đất Cụm công nghiệp.

Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất theo chức năng

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu (Bảng 2.6- QCXDVN 01:2019/BXD)
		(m ²)	(%)	
A	Khu vực thực hiện dự án			
I	Đất xây dựng trung tâm quản lý điều hành	876	1,00	
II	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	45.768,2	52,76	
III	Đất xây dựng các công trình kỹ thuật	872,1	1,01	≥1
IV	Đất dịch vụ hỗ trợ và cây xanh	18.545,90	21,38	
4.1	- Đất cây xanh (CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6)	9.116,9	10,51	≥10
4.2	- Đất dịch vụ hỗ trợ	9.429,0	10,87	
V	Đất xây dựng các công trình giao thông	20.694,0	23,85	≥10
	Tổng diện tích thực hiện dự án	86.756,2	100,00	
B	Khu vực khớp nối HTKT			
I	Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông khớp nối khu vực	1.041,2	11,91	
II	Đất cây xanh cảnh quan	7.702,0	88,09	
	Tổng diện tích khớp nối HTKT	8.743,2	100,00	

Bảng thống kê số liệu quy hoạch sử dụng đất

TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Các chỉ tiêu sử dụng đất			Tỷ lệ (%)
				Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)	
A	Khu vực thực hiện dự án						
I	Đất xây dựng trung tâm quản lý điều hành	TTĐH	876,0				1,00
1.1	Đất xây dựng trung tâm quản lý điều hành	TTĐH	876,0	60	5,0	3,00	
II	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	CN	45.768,2				52,76
2.1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 01	CN1	16.187,6	70	1-2	1,40	
2.2	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 02	CN2	2.835,3	70	1-2	1,40	
2.3	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 03	CN3	6.872,7	70	1-2	1,40	
2.4	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 04	CN4	5.490,2	70	1-2	1,40	
2.5	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 05	CN5	7.835,5	70	1-2	1,40	
2.6	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 06	CN6	6.546,9	70	1-2	1,40	
III	Đất xây dựng các công trình kỹ thuật		872,1				1,01
3.1	Công trình kỹ thuật	HTKT	872,1				
IV	Đất cây xanh		9.116,9				10,51

TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Các chỉ tiêu sử dụng đất			Tỷ lệ (%)
				Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	
4.1	Cây xanh 01	CX1	3.172,5				
4.2	Cây xanh 02	CX2	634,6				
4.3	Cây xanh 03	CX3	2.427,8				
4.4	Cây xanh 04	CX4	433,5				
4.5	Cây xanh 05	CX5	505,2				
4.6	Cây xanh 06	CX6	1.943,3				
V	Đất dịch vụ hỗ trợ	DV	9.429,0				10,87
5.1	Công trình dịch vụ hỗ trợ 01	DV1	3.063,5	80	2,0	1,60	
5.2	Công trình dịch vụ hỗ trợ 02	DV2	2.525,2	80	2,0	1,60	
5.3	Công trình dịch vụ hỗ trợ 03	DV3	3.840,3	80	2,0	1,60	
VI	Đất xây dựng các công trình giao thông	GT	20.694,0				23,85
6.1	Đất giao thông	GT	19.821,7				
6.2	Bãi đỗ xe	BX	872,3				
Tổng diện tích thực hiện dự án			86.756,2				100,00
B	Khu vực khớp nối HTKT						
I	Đất HTKT, giao thông khớp nối khu vực		1.041,2				11,91
II	Đất cây xanh cảnh quan		7.702,0				88,09
Tổng diện tích khớp nối HTKT			11.972		8.743,2		100,00

Ghi chú:

- Các chỉ tiêu về tầng cao, tổng diện tích sàn tại bảng tổng hợp chỉ tiêu được xác định chưa bao gồm diện tích sàn ban công, tum thang theo đúng quy định hiện hành.

- Trong các lô đất xây dựng công trình được bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình với chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe đạp, xe máy) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các Quy định hiện hành.

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:**a. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan:**

Tổng thể khu quy hoạch được phân khu chức năng, 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 cụm công nghiệp. Các cơ sở sản xuất sẽ được bố trí thành từng khu vực theo các tiêu chí như: Nhóm ngành nghề, mức độ tác động đến môi trường, quy mô sản xuất, đảm bảo các nguyên tắc cơ bản về tổ chức dây chuyền hoạt động cụm công nghiệp. Giảm thiểu tối đa ảnh hưởng môi trường tới các chức năng khác và dân cư khu vực.

Trong quá trình đầu tư xây dựng và quản lý cụm công nghiệp chủ đầu tư phải lập hàng rào cây xanh cách ly xung quanh Cụm công nghiệp và bố trí các công ra vào để quản lý, đảm bảo an ninh, an toàn cho hoạt động của cụm công nghiệp. Tuyệt đối không để người ở trong cụm công nghiệp.

Quy định về cây xanh: Cây xanh tập trung, cây xanh đường phố, cây xanh cách ly đảm bảo kiến trúc cảnh quan xanh hóa Cụm công nghiệp.

b. Quy định kiểm soát kiến trúc, cảnh quan chính

Các quy định về kiểm soát kiến trúc, cảnh quan chính cụm công nghiệp thực hiện theo Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết và nội dung Báo cáo thẩm định của phòng Quản lý đô thị.

4.3. Giao thông:

a. Mạng lưới đường giao thông

*** Giao thông đối ngoại :**

- Phía Tây Cụm công nghiệp là tuyến đường Quốc lộ 21B có mặt cắt ngang đường rộng 35m (nằm ngoài ranh giới nghiên cứu). Hành lang an toàn đường bộ mỗi bên rộng 20m.

- Phía Bắc Cụm công nghiệp là tuyến đường quy hoạch đi xã Đỗ Động có mặt cắt ngang đường rộng 9m (nằm ngoài ranh giới nghiên cứu). Hành lang an toàn đường bộ mỗi bên rộng 10m.

- Phía Nam Cụm công nghiệp là tuyến đường bê tông liên xã đi Đỗ Động có mặt cắt ngang đường rộng 7,5m (nằm ngoài ranh giới nghiên cứu). Hành lang an toàn đường bộ mỗi bên rộng 10m.

*** Giao thông nội bộ Cụm công nghiệp:** gồm các tuyến đường có mặt cắt 1-1, mặt cắt 2-2, mặt cắt 3-3 và mặt cắt 4-4:

- Đường giao thông có mặt cắt ngang 2-2 (đường chính cụm công nghiệp): Mặt cắt ngang đường rộng 16,5m trong đó: Mặt đường xe chạy: $2 \times 5,25\text{m} = 10,5\text{m}$; Hệ đường: $2 \times 3,0 = 6,0\text{m}$;

- Đường giao thông có mặt cắt ngang 1-1 (đường nhánh cụm công nghiệp): Mặt cắt ngang đường rộng 11,0m trong đó: Mặt đường xe chạy: $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$; Hệ đường: $2 \times 2,0 = 4,0\text{m}$;

- Đường giao thông có mặt cắt ngang 3-3 (đường nhánh cụm công nghiệp): Mặt cắt ngang đường rộng 9,0m trong đó: Mặt đường xe chạy: $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$; Hệ đường 1 bên rộng 2,0m;

- Đường giao thông có mặt cắt ngang 4-4 (đường gom khớp nối giao thông): Mặt cắt ngang đường rộng 5,0m.

b. Các nút giao thông:

Trong khu vực lập quy hoạch các giao cắt chủ yếu là ở các ngã ba, ngã tư, tuy nhiên với quy mô mặt cắt ngang đường vừa phải và việc phân cấp mạng lưới đường hợp lý (xung đột giữa các luồng giao thông nhỏ) nên chỉ bố trí các nút giao thông cùng mức. Bán kính góc quay trong phạm vi nút giao trung bình là 10m.

(Lưu ý: Khi khớp nối hạ tầng giao thông cụm công nghiệp với đường Quốc lộ 21B, Chủ đầu tư cần liên hệ với Sở Giao thông vận tải Hà Nội để được thỏa thuận đấu nối theo quy định.)

c. Giao thông tĩnh

Trong ranh giới cụm công nghiệp bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung diện tích với diện tích là 872,1m². Ngoài ra trong từng đơn vị sản xuất công nghiệp và các công trình trụ sở quản lý điều hành, thương mại dịch vụ, quá trình thiết kế phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho từng đơn vị, khu vực.

Chỉ tiêu tính toán đỗ xe tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Quy định hiện hành.

4.4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang kết hợp các thông số kỹ thuật cụ thể ghi trực tiếp trên bản vẽ.

Chỉ giới xây dựng: Được xác định bằng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ. Trị số khoảng lùi phụ thuộc vào cấp đường, tính chất đường, công trình dọc trên đường đảm bảo theo quy định.

4.5. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền

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

- Toàn bộ diện tích khu vực được thiết kế cao độ khớp nối đường Quốc lộ 21B ở phía Tây, đường Quy hoạch đi xã Đỗ Động ở phía Bắc, đường bê tông liên xã đi Đỗ Động ở phía Nam và phù hợp với điều kiện hiện trạng khu dân cư ở phía Tây Nam, định hướng thoát nước về tuyến mương hiện trạng nằm tại phía Bắc và phía Nam khu vực lập quy hoạch.

- Cao độ san nền xây dựng $H_{min} = 5,20m$; $H_{max} = 5,30m$ phù hợp theo Văn bản số 1755/VQH-TT1 ngày 10/8/2020 của Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội về việc cung cấp số liệu hạ tầng kỹ thuật cho dự án: Cụm công nghiệp Phương Trung tại xã Phương Trung, huyện Thanh Oai.

b. Thoát nước mưa

- Để phù hợp với hiện trạng thoát nước, hiện trạng nền và theo quy hoạch chung khu vực. Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch thiết kế thu gom bằng hệ thống cống thoát nước D600 – D1000 sau đó tiêu thoát ra kênh tiêu thoát chính theo định hướng thoát nước chung của khu vực.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dưới đường, được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... khoảng cách trung bình giữa các giếng là khoảng 30m bố trí theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

*** Phân chia lưu vực thoát nước chính**

- Khu vực nghiên cứu thuộc lưu vực thoát nước về trạm bơm Phương Trung và kênh Yên Cốc thông qua các tuyến mương tiêu thoát thủy lợi hiện có trong khu vực.

- Toàn bộ khu vực thiết kế được chia thành các lưu vực phân tán nhỏ rồi đổ về các mương tiêu tại vị trí phía Bắc và phía Nam khu vực lập quy hoạch

*** Mạng lưới thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn: nước mưa riêng, nước thải riêng.

- Mạng lưới thoát nước mưa được tính toán thiết kế đảm bảo thu gom và vận chuyển nước mưa ra khỏi lưu vực một cách nhanh nhất, tránh úng ngập đường phố

và các khu công nghiệp, phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Nước mưa được thu gom và dẫn đến các điểm xả theo con đường ngắn nhất bằng tự chảy, tận dụng triệt để độ dốc địa hình tự nhiên để giảm độ sâu chôn cống.
- Đảm bảo thoát nước tốt cho khu vực dự án và các khu dân cư lân cận.
- Sử dụng cống tròn đường kính từ D600- D1000 để thu gom thoát nước mưa sau đó thoát về mương thủy lợi hiện trạng phía Bắc và phía Nam khu đất.
- Hệ thống thoát nước trong dự án được thoát ra kênh mương hiện trạng.

4.6. Cấp nước

a. Nguồn nước:

- Theo quy hoạch, khu đất được cấp nước từ hệ thống nước sạch thành phố thông qua tuyến ống cấp nước Ø500mm dọc tuyến Quốc lộ 21B phía Tây khu đất. Do tuyến ống này chưa được đầu tư, nên trước mắt, khu quy hoạch sẽ được cấp nước từ mạng lưới đường ống hiện có của Công ty TNHH Đầu tư Nước sạch & Môi trường Thanh Oai.

b. Nhu cầu dùng nước: 500m³/ng.đ

c. Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp nhánh cụt đảm bảo cấp nước an toàn đến từng công trình. Vật liệu sử dụng ống cấp nước HDPE.

- Mạng lưới đường ống chính Ø110mm đầu nối từ tuyến ống Ø140mm hiện trạng (nằm trên tuyến đường làng Chuông) dẫn về trạm bơm tăng áp dự kiến bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT). Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối Ø110mm và các tuyến ống dịch vụ Ø50mm- Ø75mm dọc theo đường quy hoạch, từ trạm tăng áp cấp cho các công trình.

- Các nhà máy, xí nghiệp bố trí trạm bơm, bể chứa riêng trong mỗi công trình, công suất trạm bơm bể chứa và giải pháp cấp nước bên trong các công trình sẽ được xác định cụ thể theo dự án công trình.

- Các ống cấp nước trên các tuyến đường được đặt trên hè chôn trực tiếp xuống đất, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống thép lồng bảo vệ.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước cho cụm công nghiệp theo dạng kết hợp giữa cấp nước sản xuất, cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

- Do trạm bơm không thể bơm liên tục 24/24 giờ/ngày nên các nhà máy cần có bể chứa dự trữ nước dùng cho sản xuất sinh hoạt và chữa cháy.

- Dung tích bể chứa được chọn trên cơ sở đảm bảo dự trữ 30% lượng nước cho nhu cầu sử dụng và nước cho phòng cháy chữa cháy.

- Bể dự kiến xây dựng tại khu đất Hạ tầng kỹ thuật (HTKT). Khi có cháy trong những giờ không bơm, nước chữa cháy được lấy từ bể này. Trong khu công nghiệp cần có xe bơm chữa cháy riêng.

- Chọn bể có khối tích 280 m³.

d. Cấp nước chữa cháy:

- Dọc các tuyến đường có đường ống cấp nước có đường kính Ø110mm trở lên, bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành.

4.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Trạm xử lý nước thải:

- Trạm xử lý nước thải: 310m³/ngày đêm

- Trạm xử lý nước thải nằm ở lô đất Hạ tầng kỹ thuật (HTKT).

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt cột A bảng 1 theo QCTĐHN 02:2014/BTNMT.

b. Mạng lưới thoát nước thải:

- Mạng lưới thoát nước thải khu công nghiệp là hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải sản xuất trong từng nhà máy phải xử lý nước thải theo tiêu chuẩn Thoát nước thải công nghiệp trước khi được dẫn ra hệ thống thoát nước thải chung của cụm công nghiệp rồi dẫn về trạm xử lý tập trung. Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường được xả ra hệ thống thoát nước mưa.

- Độ dốc tối thiểu của các tuyến cống thoát nước bản phải đảm bảo $i \geq 1/D$, với D là đường kính cống.

- Mạng lưới thoát nước thải dùng cống tròn BTCT đi trên hè, có đường kính cống D400. Bố trí hệ thống hố ga thăm khoảng cách trung bình 30m một hố.

c. Vệ sinh môi trường:

- Khối lượng chất thải rắn của dự án khoảng 2,06 tấn/ngày đêm.

- Quy trình thu gom chất thải rắn: Tại Cụm công nghiệp, bắt buộc phải phân loại chất thải rắn tại nguồn, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Sau khi thu gom tại nguồn, chất thải được đưa tới khu xử lý hạ tầng để tập trung, phân loại. Sau đó được vận chuyển tới khu xử lý của Thành phố theo quy định.

d. Nhà vệ sinh công cộng:

Trên các trục đường chính, các khu dịch vụ công cộng, khu cây xanh và các nơi công cộng khác...phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo khoảng cách theo quy định.

4.8. Quy hoạch cấp điện:

a. Nguồn cấp:

Chủ đầu tư liên hệ với Công ty Điện lực Thanh Oai để thỏa thuận đấu nối hệ thống điện cấp cho cả Cụm công nghiệp.

b. Lưới điện trung thế

- Đường dây trung thế 35kV hiện trạng chạy cắt ngang qua khu quy hoạch không đảm bảo an toàn cho công trình và an toàn lưới điện được di chuyển ra phía khu đất khớp nối hạ tầng kỹ thuật (thuộc hành lang an toàn đường bộ tuyến đường Quốc lộ 21B và tuyến đường Quy hoạch đi xã Đỗ Động).

- Lưới điện trung thế: Xuất phát từ điểm cấp nguồn sẽ có 01 tuyến 35kV đi trên không lắp đặt trên các cột bê tông ly tâm, cấp điện đến các trạm biến áp trong Cụm công nghiệp.

c. Trạm biến áp phân phối:

Quy hoạch mới 02 trạm biến áp gồm TBA T1 công suất 1600KVA và TBA T2 công suất 1600KVA.

d. Lưới hạ thế:

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: tuyến cáp hạ thế 0,4kV xuất phát từ lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các hộ dùng điện, khu công cộng, cây xanh,...

- Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp nhôm vặn xoắn 0,4kV được đi trên không lắp đặt trên các cột bê tông ly tâm.

e. Chiếu sáng:

- Chiếu sáng đường phố dùng đèn Led làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ...

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ trạm biến áp ở vị trí thích hợp của dự án. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp vặn xoắn đi trên không lắp đặt trên các cột bê tông ly tâm.

- Hệ thống chiếu sáng được điều khiển đóng ngắt theo thời gian theo 1 tủ chiếu sáng trong cụm công nghiệp.

- Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc bố trí 1 bên phụ thuộc vào Độ rọi yêu cầu và kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led, được gắn trên cột bê tông ly tâm.

4.9. Thông tin liên lạc:

a. Nguồn cấp:

- Chủ đầu tư liên hệ với đơn vị Viễn thông để được thỏa thuận cấp nguồn thông tin liên lạc cho Cụm công nghiệp.

b. Mạng lưới thông tin liên lạc:

- Cáp thông tin liên lạc được đi trên không lắp đặt trên các cột bê tông ly tâm.

- Đối với các tuyến cáp phân phối từ tủ cáp đến các hộ sản xuất trong khu sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Vị trí các tủ cáp, tủ phân phối và hướng đi cáp thông tin chỉ có tính chất định hướng và sẽ được cụ thể ở các bước thiết kế tiếp theo

4.10. Đánh giá tác động môi trường:

Khi triển khai lập dự án đầu tư, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về quy hoạch và bảo vệ môi

trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

Các phương án bảo vệ môi trường, đánh giá tác động môi trường với dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

5. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư xây dựng các hạng mục HTKT thuộc dự án (San nền, giao thông, cấp điện, cấp, thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải...);
- Đầu tư xây dựng các hạng công viên cây xanh, vườn hoa;
- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình khác.

6. Quy định quản lý:

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội kèm theo Quyết định này.

Việc quản lý đất đai, đầu tư xây dựng cần tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý kèm theo. Ngoài ra, phải tuân thủ các Luật, quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn liên quan.

Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch và nội dung Quy định quản lý phải được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Phòng Quản lý đô thị huyện Thanh Oai chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, Quy định quản lý của đồ án phù hợp với nội dung Quyết định này, phối hợp với UBND xã Phương Trung, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Liên Việt tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

Chủ tịch UBND xã Phương Trung và Đội trưởng Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy định được phê duyệt và 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 Phát triển Hạ tầng Liên Việt có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện Thanh Oai, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Văn hóa thông tin, Chủ tịch UBND xã Phương Trung, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Liên Việt và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở QHKT Hà Nội;
- Sở Công thương Hà Nội;
- TT Huyện ủy, TT HĐND Huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Các thành viên HĐTD huyện;
- Lưu: VT, QLĐT (10b).

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Sáng

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

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

Căn cứ Quyết định số 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 Quyết định số 4464/QĐ-UBND ngày 27/08/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Văn bản số 11175/BCT-CTĐP ngày 27/11/2017 của Bộ Công thương về việc thỏa thuận Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp đến năm 2020, có xét đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 14/03/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển Cụm công nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thành phố Hà Nội ban hành “Quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội” ;



Căn cứ Quyết định số 2798/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc thành lập cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị huyện Thanh Oai tại Văn bản số 137/TĐ-QLĐT ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

Điều chỉnh phương án phân lô diện tích mỗi lô đất sản xuất công nghiệp tối thiểu 1.000 m² theo quy định tại Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thành phố Hà Nội ban hành “Quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội” (Chi tiết theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Phòng Quản lý đô thị huyện Thanh Oai chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ phù hợp với nội dung Quyết định này, thực hiện lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Chủ tịch UBND xã Phương Trung và Đội trưởng Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy định được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các ông, bà Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện Thanh Oai, Trưởng các phòng, ban ngành của huyện, Chủ tịch UBND xã Phương Trung, Giám đốc Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Liên Việt và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở QHKT Hà Nội;
- Sở Công thương Hà Nội;
- TT Huyện ủy, TT HĐND Huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Các thành viên HĐTĐ huyện;
- Lưu: VT, QLĐT (10b)

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Bùi Văn Sáng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG LIÊN VIỆT
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HÀ TÂY**

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
CỤM CÔNG NGHIỆP PHƯƠNG TRUNG, HUYỆN THANH OAI,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHƯƠNG TRUNG, HUYỆN THANH OAI, HÀ NỘI

(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Thanh Oai, tháng ... năm 2021

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
TỶ LỆ 1/500 CỤM CÔNG NGHIỆP PHƯƠNG TRUNG, HUYỆN THANH OAI,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHƯƠNG TRUNG, HUYỆN THANH OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT UBND HUYỆN THANH OAI  <i>[Signature]</i> PHÓ CHỦ TỊCH <i>Nguyễn Trọng Khiển</i>	CƠ QUAN XÁC NHẬN PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ Xác nhận Quy định quản lý theo đồ án theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội phù hợp theo Quyết định số <u>1124</u>/QĐ-UBND ngày <u>04/02/2021</u> của UBND huyện Thanh Oai  <i>[Signature]</i> TRƯỞNG PHÒNG <i>Đỗ Quang Huy</i>
CHỦ ĐẦU TƯ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG LIÊN VIỆT  <i>[Signature]</i> GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Văn Hà</i>	ĐƠN VỊ TƯ VẤN CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HÀ TÂY  <i>[Signature]</i> GIÁM ĐỐC <i>Lê Hồng Thanh</i>

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội, đã được phê duyệt theo Quyết định số 2755/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2020 của UBND huyện Thanh Oai.

Ngoài những quy định nêu trong bản Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật.

Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý phải được UBND huyện Thanh Oai xem xét, quyết định.

Quy định này là cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý quy hoạch, kiến trúc, quản lý đầu tư theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội được lập theo các quy định của: Luật Xây dựng, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án quy hoạch đã được UBND huyện phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với Hồ sơ, bản vẽ đồ án Quy hoạch chi tiết là cơ sở pháp lý để tổ chức quản lý xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô diện tích

a. Vị trí, ranh giới:

Vị trí Cụm công nghiệp nằm trên địa bàn xã Phương Trung, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội. Ranh giới khu đất giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp tuyến đường Quy hoạch đi xã Đỗ Động (Hiện trạng là đường rải đá dăm và kênh tiêu Phương Trung).

+ Phía Nam giáp tuyến đường bê tông liên xã đi Đỗ Động.

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp (Định hướng quy hoạch chung mở rộng thành đất cụm công nghiệp).

+ Phía Tây giáp tuyến đường Quốc lộ 21B và khu dân cư hiện hữu.

b. Quy mô diện tích: 95.499,4 m².

3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực:

3.1. Quy định về sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là 95.499,4m², trong đó:

- Diện tích khu vực khốp nội hạ tầng kỹ thuật (HTKT): Khoảng 8.743,2m² chiếm 9,16% tổng diện tích đất lập quy hoạch. Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông đầu nối CCN với các tuyến đường Quốc lộ 21B ở phía Tây, tuyến đường Quy hoạch đi xã Đỗ Động ở phía

Bắc và tuyến đường bê tông hiện trạng đi xã Đỗ Động ở phía Nam khoảng 1.041,2m² (là dải đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ của các tuyến đường này), chiếm tỷ lệ 11,91% khu vực khớp nối HTKT.

+ Đất cây xanh cảnh quan có diện tích khoảng 7.702m², chiếm tỷ lệ 88,09% khu vực khớp nối HTKT.

- Diện tích đất thuộc phạm vi Cụm công nghiệp: Khoảng 86.756,2 m² chiếm tỷ lệ 90,84% tổng diện tích đất lập quy hoạch. Cụm công nghiệp có quy mô 86.756,2m² (giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, G, E, M10, M11, M12, M13 và A) bao gồm 06 chức năng sử dụng đất chính. Cụ thể như sau:

+ Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp:

Tổng diện tích khoảng 45.768,2m², chiếm 52,76% diện tích đất dự án. Bao gồm 6 ô đất ký hiệu từ CN1 đến CN6. Chức năng các ô đất ký hiệu CN là Nhà xưởng công nghiệp, văn phòng điều hành, kho cùng các hạng mục phụ trợ phục vụ sản xuất. Các chỉ tiêu quy hoạch bao gồm: Mật độ xây dựng thuần tối đa là 70%, tầng cao 1-2 tầng.

Phân chia lô đất công nghiệp có diện tích đa dạng và linh hoạt, đáp ứng được nhiều loại hình công nghiệp, nhu cầu đầu tư của doanh nghiệp, nhằm đảm bảo thu hút đầu tư cũng như phương án kinh doanh của chủ đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp. Trong quá trình hoạt động sau này tùy theo nhu cầu cụ thể của nhà đầu tư thứ phát, quy mô diện tích đất của mỗi nhà máy có thể thay đổi linh hoạt cho phù hợp. Các công trình xây dựng: Văn phòng quản lý, vận hành nhà máy; nhà máy sản xuất; trung tâm giới thiệu sản phẩm; các công trình phụ trợ; kho hàng hóa; sân bãi để hàng hóa, đầu xe, ... được xây dựng với mật độ tối đa không quá 70%, tầng cao tối đa là 2 tầng. Khi xây dựng các công trình cụ thể trong từ xí nghiệp sẽ được thực hiện theo đúng quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch.

+ Đất xây dựng trung tâm quản lý điều hành:

Tổng diện tích khoảng 876m², chiếm 1,00% diện tích đất dự án. Gồm 02 ô đất ký hiệu TTĐH1 và TTĐH2. Chức năng các ô đất ký hiệu TTĐH là Nhà điều hành trung tâm nơi làm việc của ban quản lý Cụm công nghiệp, khu trưng bày sản phẩm đặc trưng, trung tâm giao thương tập trung, khu dịch vụ cung cấp nhu yếu phẩm phục vụ sản xuất các dịch vụ khác. Các chỉ tiêu quy hoạch bao gồm: Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 05 tầng.

+ Đất cây xanh:

Tổng diện tích khoảng 9.116,9m², chiếm 10,51% diện tích đất dự án. Bao gồm 06 ô đất ký hiệu từ CX1 đến CX6 có chức năng là cây xanh tập trung, cây xanh cách ly, cảnh quan tạo không gian xanh cho cụm công nghiệp.

+ Đất dịch vụ hỗ trợ:

Tổng diện tích khoảng 9.429,0m², chiếm 10,87% diện tích đất dự án. Bao gồm 03 ô đất ký hiệu DV1, DV2 và DV3. Chức năng các ô đất ký hiệu DV là Công trình phụ trợ, hỗ trợ sản xuất, văn phòng đại diện, khu trưng bày giới thiệu và bán sản phẩm tập trung; Các chỉ tiêu quy hoạch bao gồm: Mật độ xây dựng thuần tối đa là 80%, tầng cao 2 tầng.

+ Đất xây dựng các công trình kỹ thuật:

Tổng diện tích khoảng 872,1m², chiếm tỷ lệ 1,01% diện tích đất dự án. Bao gồm 01 ô đất ký hiệu: HTKT. Ô đất ký hiệu HTKT có chức năng đất xây dựng Trạm xử lý

nước thải, Trạm xử lý và bơm cấp nước, Bể chứa nước sinh hoạt, PCCC, Bãi tập kết rác thải, Nhà quản lý trạm ... Các chỉ tiêu quy hoạch bao gồm: Mật độ xây dựng thuần tối đa là 50%, tầng cao 01 tầng.

+ Đất xây dựng các công trình giao thông:

Gồm các tuyến đường giao thông nội bộ trong Cụm công nghiệp và các công trình giao thông, có tổng diện tích 20.694,0m², chiếm tỷ lệ 23,85% diện tích đất Cụm công nghiệp. Trong đó ô đất ký hiệu BX có chức năng là bãi đỗ xe với tổng diện tích 872,3m², chiếm tỷ lệ 1,01% diện tích đất Cụm công nghiệp.

Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất theo chức năng

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu (Bảng 2.6- QCXDVN 01:2019/BXD)
		(m ²)	(%)	
A	Khu vực thực hiện dự án			
I	Đất xây dựng trung tâm quản lý điều hành	876	1,00	
II	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	45.768,2	52,76	
III	Đất xây dựng các công trình kỹ thuật	872,1	1,01	≥1
IV	Đất dịch vụ hỗ trợ và cây xanh	18.545,90	21,38	
4.1	- Đất cây xanh (CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6)	9.116,9	10,51	≥10
4.2	- Đất dịch vụ hỗ trợ	9.429,0	10,87	
V	Đất xây dựng các công trình giao thông	20.694,0	23,85	≥10
	Tổng diện tích thực hiện dự án	86.756,2	100,00	
B	Khu vực khớp nối HTKT			
I	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khớp nối khu vực	1.041,2	11,91	
II	Đất cây xanh cảnh quan	7.702,0	88,09	
	Tổng diện tích khớp nối HTKT	8.743,2	100,00	

Bảng thống kê số liệu quy hoạch sử dụng đất

TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Các chỉ tiêu sử dụng đất			Tỷ lệ (%)
				Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	
A	Khu vực thực hiện dự án						
I	Đất xây dựng trung tâm quản lý điều hành	TTĐH	876,0				1,00
1.1	Đất xây dựng trung tâm quản lý điều hành	TTĐH	876,0	60	5,0	3,00	
II	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	CN	45.768,2				52,76
2.1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 01	CN1	16.187,6	70	1-2	1,40	

TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Các chỉ tiêu sử dụng đất			Tỷ lệ (%)
				Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	
2.2	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 02	CN2	2.835,3	70	1-2	1,40	
2.3	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 03	CN3	6.872,7	70	1-2	1,40	
2.4	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 04	CN4	5.490,2	70	1-2	1,40	
2.5	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 05	CN5	7.835,5	70	1-2	1,40	
2.6	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 06	CN6	6.546,9	70	1-2	1,40	
III	Đất xây dựng các công trình kỹ thuật		872,1				1,01
3.1	Công trình kỹ thuật	HTKT	872,1				
IV	Đất cây xanh		9.116,9				10,51
4.1	Cây xanh 01	CX1	3.172,5				
4.2	Cây xanh 02	CX2	634,6				
4.3	Cây xanh 03	CX3	2.427,8				
4.4	Cây xanh 04	CX4	433,5				
4.5	Cây xanh 05	CX5	505,2				
4.6	Cây xanh 06	CX6	1.943,3				
V	Đất dịch vụ hỗ trợ	DV	9.429,0				10,87
5.1	Công trình dịch vụ hỗ trợ 01	DV1	3.063,5	80	2,0	1,60	
5.2	Công trình dịch vụ hỗ trợ 02	DV2	2.525,2	80	2,0	1,60	
5.3	Công trình dịch vụ hỗ trợ 03	DV3	3.840,3	80	2,0	1,60	
VI	Đất xây dựng các công trình giao thông	GT	20.694,0				23,85
6.1	Đất giao thông	GT	19.821,7				
6.2	Bãi đỗ xe	BX	872,3				
Tổng diện tích thực hiện dự án			86.756,2				100,00
B	Khu vực khớp nối HTKT						
I	Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông khớp nối khu vực		1.041,2				11,91
II	Đất cây xanh cảnh quan		7.702,0				88,09
Tổng diện tích khớp nối HTKT			11.972		8.743,2		100,00

3.2. Quy định về kiến trúc cảnh quan

Tổng thể khu quy hoạch được phân khu chức năng, 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 cụm công nghiệp. Các cơ sở sản xuất sẽ được bố trí thành từng khu vực theo các tiêu chí như: Nhóm ngành nghề, mức độ tác động đến môi trường, quy mô sản xuất, đảm bảo các nguyên tắc cơ bản về tổ chức dây chuyền hoạt động cụm công nghiệp.

Giảm thiểu tối đa ảnh hưởng môi trường tới các chức năng khác và dân cư khu vực.

Trong quá trình đầu tư xây dựng và quản lý cụm công nghiệp chủ đầu tư phải lập hàng rào cây xanh cách ly xung quanh Cụm công nghiệp và bố trí các công ra vào để quản lý, đảm bảo an ninh, an toàn cho hoạt động của cụm công nghiệp. Tuyệt đối không để người ở trong cụm công nghiệp.

Quy định về cây xanh: Cây xanh tập trung, cây xanh đường phố, cây xanh cách ly đảm bảo kiến trúc cảnh quan xanh hóa Cụm công nghiệp.

Quy định chung về kiến trúc, cảnh quan theo chức năng công trình:

- Nhà xưởng sản xuất:

+ Tầng cao: 2 tầng.

+ Mật độ cây xanh: tối thiểu 20%.

+ Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại theo hình thức nhà xưởng công nghiệp, sử dụng màu sáng. Công trình nhà xưởng xây dựng cách tường phân lô giữa các lô đất (mỗi bên 1m) tạo ra khoảng cách là 2m để tạo hành lang chống cháy lan và bố trí hạ tầng kỹ thuật khu nhà xưởng, trồng cây xanh.

- Nhà trung tâm quản lý điều hành:

+ Tầng cao: 5 tầng + 1 tum.

+ Mật độ cây xanh: tối thiểu 20%.

+ Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại, đa chức năng (quản lý điều hành và dịch vụ công cộng), sử dụng tông màu sáng kết hợp các mảng vách kính tấm lớn.

- Công trình dịch vụ hỗ trợ:

+ Tầng cao: 2 tầng + 1 tum.

+ Chiều cao tối đa: 11m.

+ Mật độ cây xanh: tối thiểu 20%.

+ Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại, đa chức năng (Công trình phụ trợ, hỗ trợ sản xuất, văn phòng đại diện, khu trưng bày giới thiệu và bán sản phẩm tập trung), sử dụng tông màu sáng kết hợp các mảng vách kính tấm lớn.

- Khu hạ tầng kỹ thuật:

+ Dự kiến xây dựng các hạng mục: Trạm xử lý nước thải, Trạm bơm tăng áp, Bể chứa nước và Điểm trung chuyển chất thải rắn.

+ Mật độ cây xanh: tối thiểu 20%.

- Các tuyến giao thông nội bộ

+ Mạng lưới giao thông của khu vực quy hoạch được thiết kế đơn giản, liên thông, phù hợp, thuận tiện cho các phương tiện như xe Container, xe tải có tải trọng lớn di chuyển, vận chuyển nguyên vật liệu, hàng hóa.

+ Các tuyến giao thông này bố trí tiếp cận với tất cả các công trình trong khu quy hoạch đảm bảo di chuyển dễ dàng và hiệu quả.

+ Các công trình xây dựng đảm bảo khoảng lùi theo đúng quy định chỉ giới của từng tuyến đường.

3.2.3. Quy định cụ thể kiểm soát kiến trúc, cảnh quan chính

- Nhà xưởng sản xuất:

Mật độ xây dựng thuần tối đa: 70%.

Mật độ cây xanh tối thiểu 20%.

Tầng cao trung bình:

- + Nhà xưởng: 2 tầng, chiều cao tầng theo tiêu chuẩn thiết kế Nhà công nghiệp.
- + Công trình hạ tầng và phụ trợ khác cao từ 1 đến 2 tầng.

Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại theo hình thức nhà xưởng công nghiệp, sử dụng màu sáng.

Quy định về chỉ giới xây dựng:

- + Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3m.
- + Xây dựng nhà xưởng cách tường phân lô giữa các lô đất ít nhất là 1m để tạo hành lang chống cháy lan và bố trí hạ tầng kỹ thuật khu nhà xưởng, trồng cây xanh.

- Nhà trung tâm quản lý điều hành:

- + Diện tích khu đất: khoảng 876m².
- + Mật độ xây dựng: ≤60%.
- + Mật độ cây xanh: tối thiểu 20%.
- + Tầng cao trung bình: 05 tầng (không tính tum thang).

Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại, đa chức năng (quản lý điều hành cụm công nghiệp), sử dụng tông màu sáng kết hợp các mảng vách kính tấm lớn.

- Khu xây dựng các công trình kỹ thuật có ký hiệu ô đất HTKT:

Diện tích lô đất 872,1m² dự kiến xây dựng các hạng mục: Trạm xử lý nước thải, Trạm bơm tang áp, Bể chứa nước và điểm trung chuyển chất thải rắn.

Các chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng thuần: 50%.
- + Mật độ cây xanh: > 25%.
- + Tầng cao trung bình: 01 tầng.
- Công trình dịch vụ hỗ trợ:
 - + Mật độ xây dựng: ≤80%.
 - + Mật độ cây xanh: Tối thiểu 20%.
 - + Tầng cao trung bình: 1-2 tầng (không tính tum thang).
 - + Chiều cao tối đa: 11m.

Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại, đa chức năng (Công trình phụ trợ, hỗ trợ sản xuất, văn phòng đại diện, khu trưng bày giới thiệu và bán sản phẩm tập trung), sử dụng tông màu sáng kết hợp các mảng vách kính tấm lớn.

- Cây xanh:

Các khu vực tiếp giáp đất công nghiệp được bố trí dải cây xanh cách ly đảm bảo quy chuẩn hiện hành với khoảng cách tối thiểu 10m, tại khoảng đệm cây xanh bố trí xây dựng sân thể thao, bãi đỗ xe, cột điện, trạm biến áp và tiểu cảnh kết hợp cây xanh bóng mát với mật độ hợp lý.

Cây xanh trên các trục đường giao thông nội bộ: trồng cây tạo bóng mát và cảnh quan trên hè đường, sử dụng các loại cây có tán, bóng râm mát, chiếm ít đất.

Cây xanh cách ly: Cây xanh cách ly được bố trí tại các khu vực tiếp giáp gần khu dân cư tại các phía Tây, Bắc và Nam cụm công nghiệp, trồng cây theo 3 tầng phối kết:

- + Tầng thấp: Thảm cỏ.
- + Tầng trung: Cây bụi thấp.
- + Tầng cao: Cây có chiều cao, tán lá rậm rạp, lá nhỏ, mặt lá ráp, có khả năng cản khói, ngăn bụi. Cây xanh trồng theo kiểu nanh sấu, xen kẽ cây bụi.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng và quản lý cụm công nghiệp chủ đầu tư sẽ tổ chức hàng rào cây xanh xung quanh ranh giới cụm công nghiệp và bố trí các cổng ra vào để quản lý, đảm bảo an ninh, an toàn cho hoạt động của cụm công nghiệp. Tuyệt đối không để tình trạng có dân cư sinh sống ở trong cụm công nghiệp.

4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Giao thông

a. Mạng lưới giao thông

❖ Giao thông đối ngoại:

- Phía Tây Cụm công nghiệp là tuyến đường Quốc lộ 21B có mặt cắt ngang đường rộng 35m (nằm ngoài ranh giới nghiên cứu). Hành lang an toàn đường bộ mỗi bên rộng 20m.
- Phía Bắc Cụm công nghiệp là tuyến đường Quy hoạch đi xã Đỗ Động có mặt cắt ngang đường rộng 9m (nằm ngoài ranh giới nghiên cứu). Hành lang an toàn đường bộ mỗi bên rộng 10m.
- Phía Nam Cụm công nghiệp là tuyến đường bê tông liên xã đi Đỗ Động có mặt cắt ngang đường rộng 7,5m (nằm ngoài ranh giới nghiên cứu). Hành lang an toàn đường bộ mỗi bên rộng 10m.

❖ Giao thông nội bộ phục vụ khu công nghiệp:

Gồm các tuyến đường có mặt cắt 1-1, mặt cắt 2-2, mặt cắt 3-3 và mặt cắt 4-4:

- Đường giao thông có mặt cắt ngang 1-1 (đường chính cụm công nghiệp):

- + Chỉ giới đường đỏ: 16,5m
- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 5,25\text{m} = 10,5\text{m}$
- + Hè đường: $2 \times 3,0 = 6\text{m}$
- + Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đỏ.
- + Kết cấu áo đường cấp cao A1: $E_{yc} \geq 155\text{Mpa}$.

- Đường giao thông có mặt cắt ngang 2-2 (đường nhánh cụm công nghiệp):

- + Chỉ giới đường đỏ: 11,0m

- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$
- + Hè đường: $2 \times 2,0 = 4,0\text{m}$
- + Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đỏ.
- + Kết cấu áo đường cấp cao A1: $E_{yc} \geq 120\text{Mpa}$.
- Đường giao thông có mặt cắt ngang 3-3 (đường nhánh cụm công nghiệp):
 - + Chỉ giới đường đỏ: 9,0m
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$
 - + Hè đường 1 bên: 2,0m
 - + Chỉ giới xây dựng 1 bên lùi 3m so với chỉ giới đỏ.
 - + Kết cấu áo đường cấp cao A1: $E_{yc} \geq 120\text{Mpa}$.
- Đường giao thông có mặt cắt ngang 4-4 (đường gom khớp nối giao thông):
 - + Chỉ giới đường đỏ: 5,0 m
 - + Mặt đường xe chạy: 5,0 m
 - + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đỏ.
 - + Kết cấu áo đường cứng: Mặt đường Bê tông xi măng M250#.

b. Nút giao thông

- Trong khu vực lập quy hoạch các giao cắt chủ yếu là ở các ngã ba, ngã tư, tuy nhiên với quy mô mặt cắt ngang đường vừa phải và việc phân cấp mạng lưới đường mạch lạc, hợp lý (xung đột giữa các luồng giao thông nhỏ) nên chỉ bố trí các nút giao thông cùng mức. Hình thái nút giao thông cùng mức này vừa giảm được chi phí xây dựng đồng thời vẫn đảm bảo được khả năng lưu thông tốt của các phương tiện giao thông.

- Bán kính bó vỉa trong phạm vi nút trung bình 10m (tối thiểu không nhỏ hơn 8m với đường xây dựng mới và 6m với đường cải tạo).

c. Bãi đỗ xe

- Trên toàn bộ diện tích dự án quy hoạch bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung có diện tích 872,1m². Ngoài ra trong từng đơn vị sản xuất công nghiệp và các công trình công cộng, thương mại dịch vụ đều có bố trí vị trí đỗ xe tự đảm bảo nhu cầu cho từng đơn vị.

- Tính toán nhu cầu bãi đỗ xe công cộng cho khu vực nghiên cứu được xác định trên nguyên tắc đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho nhu cầu bản thân của từng loại công trình như đất công nghiệp (sản xuất làng nghề), nhà hành chính dịch vụ và nhu cầu công cộng từ nơi khác đến với thời gian đỗ ngắn (≤ 6 tiếng).

- Đối với các công trình nhà công nghiệp, nhà điều hành hành chính, dịch vụ trong quá trình thiết kế phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình này với tiêu chuẩn phù hợp với quy định hiện hành.

d. Chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới xây dựng là khoảng lùi xây dựng được xác định trên cơ sở tính chất sử dụng phân cấp hạng tuyến đường.

- Chỉ giới đường đỏ:

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

+ Lập bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang an toàn bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật nhằm tạo cơ sở cho việc xác định các tuyến đường ngoài thực tế trên cơ sở các tọa độ tim đường thiết kế và kích thước các mặt cắt ngang của mỗi loại đường.

Toàn bộ hệ thống chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng được trình bày trong bản vẽ quy hoạch QH – 06A.

4.2. Nền xây dựng:

- Cao độ xây dựng lựa chọn cho khu vực dự án được lựa chọn tuân thủ theo định hướng cao độ không chế của khu vực.

- Toàn bộ diện tích khu vực được thiết kế cao độ khớp nối đường Quốc lộ 21B ở phía Tây, đường Quy hoạch đi xã Đỗ Động ở phía Bắc, đường bê tông liên xã đi Đỗ Động ở phía Nam và phù hợp với điều kiện hiện trạng khu dân cư ở phía Tây Nam, định hướng thoát nước về tuyến mương hiện trạng nằm tại phía Bắc và phía Nam khu vực lập quy hoạch.

- Cao độ san nền xây dựng $H_{min} = 5,20m$; $H_{max} = 5,30m$ phù hợp theo Văn bản số 1755/VQH-TT1 ngày 10/8/2020 của Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội về việc cung cấp số liệu hạ tầng kỹ thuật cho dự án: Cụm công nghiệp Phương Trung tại xã Phương Trung, huyện Thanh Oai.

- Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $\Delta H = 0,1m$. Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy, khớp nối với hệ thống giao thông đối nội và hệ thống giao thông đối ngoại, phù hợp với định hướng kiến trúc cảnh quan.

- Thiết kế quy hoạch chiều cao được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vượt nối với cao độ xác định tại mép vỉa hè (chỉ giới đường đỏ) của các tuyến đường giao thông trong dự án (nội suy từ cao độ tim đường tại từng vị trí tương ứng), với độ dốc ngang lòng đường là 2,0%.

4.3. Thoát nước mặt

- Về tình hình hiện trạng, hệ thống thoát nước mưa khu vực dự án hoàn toàn chưa có hệ thống thoát nước mưa kiên cố, trên toàn bộ lưu vực dự án nước mưa tự chảy theo hệ thống tiêu thoát nước thủy nông chảy ra kênh tiêu chính.

- Để phù hợp với tình hình hiện trạng thoát nước, hiện trạng nền, theo quy hoạch chung khu vực, hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch thiết kế thu gom sau đó tiêu thoát ra kênh tiêu thoát chính theo định hướng thoát nước chung của khu vực.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dưới đường, được xây dựng bằng công bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... khoảng cách trung bình giữa các giếng là 30m bố trí theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nổi đỉnh.

* Phân chia lưu vực

- Khu vực nghiên cứu thuộc lưu vực thoát nước về trạm bơm Phương Trung và kênh Yên Cốc thông qua các tuyến mương tiêu thoát thủy lợi hiện có trong khu vực.
- Toàn bộ khu vực thiết kế được chia thành các lưu vực phân tán nhỏ rồi đổ về các mương tiêu tại vị trí phía Bắc và phía Nam khu vực lập quy hoạch

** Mạng lưới thoát nước mưa*

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn: nước mưa riêng, nước thải riêng.
- Mạng lưới thoát nước mưa được tính toán thiết kế đảm bảo thu gom và vận chuyển nước mưa ra khỏi lưu vực một cách nhanh nhất, tránh úng ngập đường phố và các khu công nghiệp, phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.
- Nước mưa được thu gom và dẫn đến các điểm xả theo con đường ngắn nhất bằng tự chảy, tận dụng triệt để độ dốc địa hình tự nhiên để giảm độ sâu chôn cống.
- Đảm bảo thoát nước tốt cho khu vực dự án và các khu dân cư lân cận.
- Sử dụng cống tròn đường kính từ D600- D1000 để thu gom thoát nước mưa sau đó thoát về mương thủy lợi hiện trạng phía Bắc và phía Nam khu đất.
- Hệ thống thoát nước trong dự án được thoát ra kênh mương hiện trạng.

4.4. Cấp nước

a. Nguồn cấp:

- Theo quy hoạch, khu đất được cấp nước từ hệ thống nước sạch thành phố thông qua tuyến ống cấp nước Ø500mm dọc tuyến Quốc lộ 21B phía Tây khu đất. Do tuyến ống này chưa được đầu tư, nên trước mắt, khu quy hoạch sẽ được cấp nước từ mạng lưới đường ống hiện có của Công ty TNHH Đầu tư Nước sạch & Môi trường Thanh Oai.

b. Nhu cầu dùng nước: 500m³/ng.đ

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp nhánh cụt đảm bảo cấp nước an toàn đến từng công trình. Vật liệu sử dụng ống cấp nước HDPE.

- Mạng lưới đường ống chính Ø110mm đầu nối từ tuyến ống Ø140mm hiện trạng (nằm trên tuyến đường làng Chuông) dẫn về trạm bơm tăng áp dự kiến bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT). Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối Ø110mm và các tuyến ống dịch vụ Ø50mm- Ø75mm dọc theo đường quy hoạch, từ trạm tăng áp cấp cho các công trình.

- Các nhà máy, xí nghiệp bố trí trạm bơm, bể chứa riêng trong mỗi công trình, công suất trạm bơm bể chứa và giải pháp cấp nước bên trong các công trình sẽ được xác định cụ thể theo dự án công trình.

- Các ống cấp nước trên các tuyến đường được đặt trên hè chôn trực tiếp xuống đất, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống thép lồng bảo vệ.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước cho cụm công nghiệp theo dạng kết hợp giữa cấp nước sản xuất, cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa.

- Do trạm bơm không thể bơm liên tục 24/24 giờ/ngày nên các nhà máy cần có bể chứa dự trữ nước dùng cho sản xuất sinh hoạt và chữa cháy.
- Dung tích bể chứa được chọn trên cơ sở đảm bảo dự trữ 30% lượng nước cho nhu cầu sử dụng và nước cho phòng cháy chữa cháy.
- Bể dự kiến xây dựng tại khu đất Hạ tầng kỹ thuật (HTKT). Khi có cháy trong những giờ không bơm, nước chữa cháy được lấy từ bể này. Trong khu công nghiệp cần có xe bơm chữa cháy riêng.
- Chọn bể có khối tích 280 m³.

d. Cấp nước cứu hỏa:

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m cột nước. Việc chữa cháy sẽ do xe cứu hỏa của đội chữa cháy thực hiện. Nước cấp cho xe cứu hỏa được lấy từ các trụ cứu hỏa dọc đường.
- Trên các trục đường ống cấp nước sạch bố trí các họng cứu hỏa. Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới đường ống cấp nước đường kính Ø110 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới không lớn hơn 150m.
- Tại các công trình khi có yêu cầu thiết kế hệ thống cứu hỏa cục bộ được thiết kế trong các giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công.

4.5. Cấp điện

a. Nguồn cấp:

Chủ đầu tư liên hệ với Công ty Điện lực Thanh Oai để thỏa thuận đầu nối hệ thống điện cấp cho cả Cụm công nghiệp.

b. Lưới điện trung thế

- Đường dây trung thế 35kV hiện trạng chạy cắt ngang qua khu quy hoạch không đảm bảo an toàn cho công trình và an toàn lưới điện được di chuyển ra phía khu đất khớp nối hạ tầng kỹ thuật (thuộc hành lang an toàn đường bộ tuyến đường Quốc lộ 21B và tuyến đường Quy hoạch đi xã Đỗ Động).

- Lưới điện trung thế: Xuất phát từ điểm cấp nguồn sẽ có 01 tuyến 35kV đi trên không lắp đặt trên các cột bê tông ly tâm, cấp điện đến các trạm biến áp trong Cụm công nghiệp.

c. Trạm biến áp phân phối:

- Quy hoạch mới 02 trạm biến áp gồm TBA T1 công suất 1600KVA và TBA T2 công suất 1600KVA.

d. Lưới hạ thế:

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: tuyến cáp hạ thế 0,4kV xuất phát từ lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các hộ dùng điện, khu công cộng, cây xanh,...

- Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp nhôm vặn xoắn 0,4kV được đi trên không lắp đặt trên các cột bê tông ly tâm.

e. Chiếu sáng

- Chiều sáng đường phố dùng đèn Led làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ...

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ trạm biến áp ở vị trí thích hợp của dự án. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp vặn xoắn đi trên không lắp đặt trên các cột bê tông ly tâm

- Hệ thống chiếu sáng được điều khiển đóng ngắt theo thời gian theo 1 tủ chiếu sáng trong cụm công nghiệp.

- Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc bố trí 1 bên phụ thuộc vào Độ rọi yêu cầu và kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led, được gắn trên cột bê tông ly tâm.

4.6. Thông tin liên lạc

a. Nguồn cấp:

- Chủ đầu tư liên hệ với đơn vị Viễn thông để được thỏa thuận cấp nguồn thông tin liên lạc cho Cụm công nghiệp.

b. Mạng lưới thông tin liên lạc:

- Cáp thông tin liên lạc được đi trên không lắp đặt trên các cột bê tông ly tâm.

- Đối với các tuyến cáp phân phối từ tủ cáp đến các hộ sản xuất trong khu sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Vị trí các tủ cáp, tủ phân phối và hướng đi cáp thông tin chỉ có tính chất định hướng và sẽ được cụ thể ở các bước thiết kế tiếp theo

4.7. Thu gom và xử lý nước thải

a. Trạm xử lý nước thải:

* Vị trí :

- Trạm xử lý nước thải nằm ở lô đất Hạ tầng kỹ thuật (HTKT) của cụm công nghiệp

* Quy mô công suất :

- Trạm xử lý nước thải: 310m³/ngày đêm

* Yêu cầu chất lượng xả thải:

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt cột A bảng 1 theo QCTĐHN 02:2014/BTNMT.

b. Mạng lưới thoát nước:

- Mạng lưới thoát nước thải khu công nghiệp là hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải sản xuất trong từng nhà máy phải xử lý nước thải theo tiêu chuẩn Thoát nước thải công nghiệp trước khi được dẫn ra hệ thống thoát nước thải chung của cụm công nghiệp rồi dẫn về trạm xử lý tập trung. Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường được xả ra hệ thống thoát nước mưa.

- Độ dốc tối thiểu của các tuyến cống thoát nước bản phải đảm bảo $i \geq 1/D$, với D là đường kính cống.

Mạng lưới thoát nước thải dùng cống tròn BTCT đi trên hè, có đường kính cống D400. Bố trí hệ thống hố ga thăm khoảng cách trung bình 30m một hố.

c. Vệ sinh môi trường:

- Khối lượng chất thải rắn của dự án khoảng 2,06 tấn/ngày đêm.

Quy trình thu gom chất thải rắn: Tại Cụm công nghiệp, bắt buộc phải phân loại chất thải rắn tại nguồn, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Sau khi thu gom tại nguồn, chất thải được đưa tới khu xử lý hạ tầng để tạm thu, phân loại. Sau đó được vận chuyển tới khu xử lý của huyện Thanh Oai theo quy định.

4.8. Quy định về môi trường

- Khi triển khai lập dự án đầu tư, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về quy hoạch và bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

- Các phương án bảo vệ môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường với dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Đất trung tâm quản lý điều hành:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu TTĐH, diện tích 876,0m ²
Tính chất, chức năng	- Là khu trung tâm điều hành cụm công nghiệp kết hợp giới thiệu trưng bày và bán sản phẩm đặc trưng, các sản phẩm làng nghề; là trung tâm giao thương tập trung, khu dịch vụ cung cấp nhu yếu phẩm phục vụ sản xuất, các dịch vụ khác.
Sử dụng đất, chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao trung bình: 05 tầng (1 tum); Mật độ xây dựng tối đa 60%. - Hệ số sử dụng đất tối đa: 3 lần - Mật độ cây xanh tối thiểu 20%.
Tổ chức không gian	- Công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng, thiết kế hài hòa với cảnh quan xung quanh. - Định hướng kiến trúc mang tính hiện đại, các khối công trình được hợp khối nhưng vẫn đảm bảo chức năng sử dụng. - Khoảng không gian trước công trình công cộng, dịch vụ được thiết kế mở, kết hợp hài hòa với khoảng không xung quanh. - Không sử dụng chi tiết trang trí rườm rà trên mặt đứng, vật liệu phản quang và các màu sắc sẫm, nóng.

2.2. Đất xây dựng nhà máy, kho tàng

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Bao gồm các lô đất có ký hiệu CN1 đến CN6. - Tổng diện tích: 45.768,2m ²
Tính chất, chức năng	- Đất xây dựng công trình công nghiệp, nhà máy xí nghiệp, kho tàng.
Sử dụng đất	- Tầng cao từ 01-02 tầng; mật độ xây dựng 70%. - Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,4 lần - Tuân thủ khoảng lùi 3m đối với các trục đường chính bên trong cụm công nghiệp.
Tổ chức không gian	- Toàn bộ khu sản xuất được phân chia ra các lô đất khác nhau và các nhà máy hướng ra những đường trục chính đảm bảo không gian kiến trúc và thuận tiện cho việc phối kết kiến trúc toàn khu. Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, công nghệ sản xuất. - Tuân thủ cốt cao độ xây dựng đã được khống chế tại đồ án; cốt sàn và trần tầng 1 các công trình sẽ thực hiện theo dự án đầu tư được duyệt trên nguyên tắc đảm bảo tính thống nhất giữa các công trình gần kề và phù hợp chức năng sử dụng của mỗi công trình. - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu

Hạng mục	Quy định quản lý
	cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định). - Không được phép sử dụng sai mục đích của ngành nghề kinh doanh chính được duyệt theo quyết định số 2792/QĐ-UBND ngày 26/6/2020.
Hạ tầng kỹ thuật	- Bãi đỗ xe bố trí trong khuôn viên các công trình hoặc kết hợp với khuôn viên cây xanh. - Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến điểm tập kết rác thải của CCN (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống trên các trục đường giao thông CCN. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cần và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa. - Cao độ nền tuân thủ theo cao độ khống chế chung của khu vực

2.3. Đất hạ tầng kỹ thuật

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu HTKT; - Tổng diện tích: 872,1m².
Tính chất, chức năng	- Công trình: Trạm xử lý nước thải, Trạm bơm tăng áp, Bể chứa nước, Điểm tập kết rác thải.
Sử dụng đất	- Tầng cao 01 tầng; mật độ xây dựng 50%. - Tuân thủ khoảng lùi tối thiểu 3m đối với các trục đường đối nội.
Tổ chức không gian	- Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng, công nghệ sử dụng; - Tuân thủ cốt cao độ xây dựng đã được khống chế tại đồ án; - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định)

2.4. Đất cây xanh

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu từ CX1, CX2, CX3, CX4, CX5 và CX6. - Tổng diện tích: 9.116,9 m²
Tính chất, chức năng	- Khu cây xanh kết hợp bãi đỗ xe, cột điện, trạm biến áp, kết hợp bố trí các công trình dịch vụ nhỏ.
Sử dụng đất, chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa 5%
Tổ chức không gian	- Chủ yếu trồng cây xanh, thảm cỏ. - Kết hợp yếu tố mặt nước và cây xanh tạo nên các khu vườn hoa. - Lựa chọn cây trồng phù hợp, cây cối có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa. - Sử dụng kết hợp đỗ xe, lắp đặt các nhà vệ sinh công cộng; - Hạn chế các thiết kế vườn hoa đòi hỏi yêu cầu phải chăm sóc, bảo dưỡng thường xuyên. - Không được phép xây dựng công trình kiên cố trong khuôn viên cây xanh
Hạ tầng kỹ thuật	- Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ. - Đảm bảo chiếu sáng từng khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan trong khu vực. - Khu đất cây xanh kết hợp chỗ đỗ xe phải tổ chức lối ra vào hợp lý và phải đảm bảo an toàn.

2.5. Đất công trình dịch vụ hỗ trợ:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu DV1, DV2 và DV3 diện tích 9.429,0m²
Tính chất, chức năng	- Là khu xây dựng các công trình phụ trợ, hỗ trợ sản xuất, văn phòng đại diện, khu trưng bày giới thiệu và bán sản phẩm tập trung cụm công nghiệp, giới thiệu và bán sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, cơ kim khí, điêu khắc, vật tư nông nghiệp, lâm nghiệp, thực phẩm, sản phẩm làng nghề, các dịch vụ khác theo yêu cầu của cụm công nghiệp.
Sử dụng đất, chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao: 02 tầng + 1 tum; Mật độ xây dựng tối đa 80%. - Hệ số sử dụng đất tối đa là: 1,6 lần - Mật độ cây xanh tối thiểu 20%.
Tổ chức không gian	- Công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng, thiết kế hài hòa với cảnh quan xung quanh. - Công trình dịch vụ công cộng có hình thức kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho nút giao thông đối ngoại. - Khoảng không gian trước công trình công cộng, dịch vụ được thiết kế mở, kết hợp hài hòa với khoảng không xung quanh. - Không sử dụng chi tiết trang trí rườm rà trên mặt đứng, vật liệu

Hạng mục	Quy định quản lý
	phản quang và các màu sắc sẫm, nóng.
Hạ tầng kỹ thuật	- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe. Trong công trình bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình và khu vực theo quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố. - Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất rồi dẫn về trạm xử lý tập trung của cụm công nghiệp. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của cụm công nghiệp (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống theo các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa. - Cao độ nền tuân thủ theo cao độ không chế chung của khu vực $H_{xd\ min}=5,2m$. - Hệ thống chiếu sáng công trình có màu sắc phù hợp, không sử dụng quá nhiều màu sắc.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Quy định về tính pháp lý

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý, đầu tư xây dựng liên quan đến khu vực dự án đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, xã Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để các cơ quan có thẩm quyền quản lý đầu tư, quy hoạch, xây dựng, sử dụng đất tại xã Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý, đầu tư xây dựng liên quan đến khu vực dự án đồng thời cần tuân thủ các quy định pháp luật và các cơ chế chính sách hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

3.2. Tổ chức thực hiện

UBND huyện Thanh Oai giao các đơn vị, phòng ban chức năng tổ chức triển khai thực hiện theo đúng các quy định, trình tự hiện hành theo nhiệm vụ được giao.

3.3. Phân công trách nhiệm

Phòng Quản lý đô thị, Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị, và UBND xã Phương Trung có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

3.4. Quy định công bố thông tin

Hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Phương Trung, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội được lưu giữ tại các cơ quan, đơn vị sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- UBND huyện Thanh Oai;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội;
- Sở Công thương Hà Nội;
- UBND xã Phương Trung;
- Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Thương mại và Xuất nhập khẩu Liên Việt nay là: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Liên Việt).

