

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 60 /2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2007

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)  
Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I  
(Địa điểm tại xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Hà Nội)

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;  
Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;  
Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô và Nghị định số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 về quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thủ đô;  
Căn cứ Quyết định số 59 /2007/QĐ-UBND ngày 18 / 6 /2007 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I;  
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này "Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I". Địa điểm tại xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông Công chính, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất; Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn, Chủ tịch UBND xã Mai Đình; Giám đốc Ban quản lý các KCN và CX Hà Nội; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội; Thủ trưởng các Ban, ngành, tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- THKT, các PCV; THL, Xđ (03);
- Lưu: VT. *thuc*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH *tt*



Nguyễn Quốc Triệu

## ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp tập trung  
tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I

(Ban hành theo Quyết định số: 6.Q./2007/QĐ-UBND ngày 18/6/2007  
của UBND thành phố Hà Nội)

### Chương 1

#### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1.** Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I; Địa điểm tại xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được phê duyệt theo Quyết định số 59/2007/QĐ-UBND ngày 18/6/2007 của UBND thành phố Hà Nội.

**Điều 2.** Ngoài những quy định nêu trong bản Điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I, còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật.

**Điều 3.** Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Điều lệ phải được UBND Thành phố xem xét, quyết định.

**Điều 4.** Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội, Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn, Chủ tịch UBND xã Mai Đình và Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND thành phố về việc quản lý xây dựng tại Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của Pháp luật.

### Chương 2

#### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 5.** Ranh giới và phạm vi lập Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500):

Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I, thuộc địa bàn xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, được giới hạn như sau:

+ Phía Tây Bắc : đến hết phạm vi mở đường 131;

+ Phía Tây Nam : đến hết phạm vi mở đường quy hoạch (ở phía Đông

Bắc các thôn: Lạc Nông, Ấp Cút);

+ Phía Đông Nam : đến hết phạm vi mở đường quy hoạch (ở phía Tây Bắc các thôn Hương Đình Đông, Hương Đình Đoài);

+ Phía Đông Bắc : đến hết phạm vi mở đường quy hoạch và mương tưới Đông Quan.

**Điều 6.** Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) có tổng diện tích 632.630m<sup>2</sup>, có cơ cấu sử dụng đất như sau:

**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẠI**

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng diện tích khu đất quy hoạch</b>		<b>632.630</b>	
I	Đất Công trình công cộng phục vụ dân sinh (hiện có giữ lại cải tạo chỉnh trang)	10.715	
II	Đất Cụm công nghiệp vừa và nhỏ	469.920	100%
1	Đất công trình hành chính, dịch vụ công cộng	14.812	3,2%
2	Đất cây xanh tập trung	83.781	17,8%
3	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	283.345	60,3%
4	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	22.570	4,8%
5	Đất đường nội bộ cụm công nghiệp	65.412	13,9%
III	Đất Đường thành phố và khu vực (có mặt cắt ° 25m)	130.865	
IV	Đất Cây xanh cách ly, cây xanh kết hợp hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe khu vực	21.130	

**Điều 7.** Đất công trình công cộng phục vụ dân sinh (hiện có giữ lại cải tạo chỉnh trang) có diện tích 10.715m<sup>2</sup> (Ô đất có ký hiệu II-K). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể cho ô đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất Công trình công cộng phục vụ địa phương và khu vực (Hiện có, giữ lại cải tạo chỉnh trang)	II-K	10.715	Theo dự án được duyệt		

- Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT: Ô đất hiện đã có một số công trình do địa phương xây dựng và sử dụng (Bưu điện, Nhà văn hoá và chùa Phật Quang). Việc xây dựng cải tạo chỉnh trang trên ô đất sẽ được thực hiện theo dự án riêng, cần tuân thủ các khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Bố trí đủ bãi đỗ xe, sân bãi, cây xanh phục vụ riêng cho công trình. Ranh giới, diện tích cụ thể cần có ý kiến thống nhất của địa phương và được cơ quan thẩm quyền xác định để đảm bảo khả thi, tránh khiếu kiện.

**Điều 8.** Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ công cộng, văn phòng quản lý điều hành Cụm công nghiệp: có tổng diện tích 14.812m<sup>2</sup>, gồm 2 ô đất (ký hiệu: II-A1, II-A2). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể cho từng ô đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Ban quản lý, hành chính dịch vụ.	II-A1	10.970	2,04	26,0	0.53
2	Khu dịch vụ công cộng	II-A2	3.842	2,27	26,7	0,59

- Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT: Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất. Trong khuôn viên đất xây dựng công trình phải bố trí đủ bãi đỗ xe, sân bãi, cây xanh phục vụ riêng cho công trình.

**Điều 9:** Đất cây xanh tập trung: có tổng diện tích 83.781m<sup>2</sup>; gồm 05 ô đất (ký hiệu: II-B1, II-B2, II-B3, II-B4, II-B5). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể cho từng ô đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất cây xanh tập trung	II-B1	7.330			
2	Đất cây xanh tập trung	II-B2	9.730			
3	Đất cây xanh tập trung	II-B3	9.324			
4	Đất cây xanh tập trung	II-B4	19.441			
5	Đất cây xanh tập trung	II-B5	37.956			

- Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT: Là đất cây xanh trong cụm công nghiệp. Trong khu đất trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp bố trí sân chơi, sân bãi TDTT, bãi đỗ xe nhỏ... và hồ nước tạo cảnh quan môi trường, không được xây dựng công trình kiến trúc khác. Đảm bảo cốt san nền theo yêu cầu thiết kế, xây dựng hệ thống thoát nước cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo.

**Điều 10.** Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp: có tổng diện tích 283.345m<sup>2</sup>, gồm 04 ô đất (ký hiệu: II-C1, II-C2, II-C3, II-C4). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể cho từng ô đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất nhà máy, xí nghiệp	II-C1	62.710	1,2	50	0.6
2	Đất nhà máy, xí nghiệp	II-C2	84.028	1,2	50	0.6
3	Đất nhà máy, xí nghiệp	II-C3	88.503	1,2	50	0.6
4	Đất nhà máy, xí nghiệp	II-C4	48.104	1,2	50	0.6

- Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT: Khi thiết kế xây dựng nhà máy, xí nghiệp cần tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất (trường hợp thay đổi phải được cấp thẩm quyền xem xét, cho phép). Hình thức kiến trúc phải đẹp, hiện đại sử dụng dây chuyền công nghệ tiên tiến. Cần hợp khối công trình để tiết kiệm đất xây dựng. Trong các ô đất cần đảm bảo mật độ cây xanh sân vườn tối thiểu là 30% theo quy định, và bố trí bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu phục vụ của công trình. Phải đảm bảo các yêu cầu về: phòng cứu hoả, vệ sinh môi trường theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và phải được cơ quan quản lý chuyên ngành thoả thuận theo quy định.

**Điều 11.** Đất khu hạ tầng kỹ thuật: có diện tích 22.570m<sup>2</sup> (Ô đất có ký hiệu II-D). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể cho ô đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất Khu hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải...)	II-D	22.570	-	-	-

- Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT: Là đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong các cụm công nghiệp: Trong khu đất có thể trồng thêm cây xanh, thảm cỏ kết hợp sân bãi đỗ xe. Đảm bảo cốt san nền theo yêu cầu thiết kế, xây dựng hệ thống thoát nước cùng với hệ thống chiếu sáng.

**Điều 12.** Đất đường nội bộ cụm công nghiệp: có diện tích 65.412m<sup>2</sup>, cần đảm bảo: Chỉ giới đường đỏ, cốt san nền theo yêu cầu thiết kế, xây dựng đồng bộ nền đường, vỉa hè và hệ thống thoát nước cùng với hệ thống chiếu sáng...theo Tiêu chuẩn thiết kế.

**Điều 13.** Đất Đường thành phố và khu vực (mặt cắt ngang ° 25m): có diện tích 130.865m<sup>2</sup>, cần đảm bảo: Chỉ giới đường đỏ, cốt san nền theo yêu cầu thiết kế, xây dựng đồng bộ nền đường, vỉa hè và hệ thống thoát nước cùng với hệ thống chiếu sáng...theo Tiêu chuẩn thiết kế. Khớp nối đồng bộ với các dự án có liên quan trong khu vực.

**Điều 14.** Đất cây xanh cách ly, cây xanh kết hợp hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe khu vực: có diện tích 21.130m<sup>2</sup> (Ô đất có ký hiệu: II-G). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể cho ô đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất cây xanh cách ly, cây xanh kết hợp hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe	II-G	21.130	-	-	-

- Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT: Trong khu đất trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp bố trí bãi đỗ xe và một số công trình HTKT (không xây dựng công trình kiến trúc khác). Đảm bảo cốt san nền theo yêu cầu thiết kế, xây dựng hệ thống thoát nước cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo.

**Điều 15.** Chiều cao xây dựng các công trình cụ thể tại khu vực cần có ý kiến thoả thuận cụ thể của cơ quan quản lý chuyên ngành đảm bảo các yêu cầu an toàn cho tỉnh không Sân bay Quốc tế Nội Bài theo quy định.

**Điều 16.** Hệ thống giao thông:

a) Các tuyến đường khu vực và phân khu vực:

- Các tuyến đường cấp khu vực ở phía Đông Bắc và Tây Nam có mặt cắt ngang điển hình rộng 40m (6 làn xe).

- Các tuyến đường phân khu vực (4 làn xe) gồm:

+ Đường 131 (đoạn giáp phía Tây Bắc khu quy hoạch có chiều rộng 30m) được xây dựng trên cơ sở cải tạo mở rộng đường hiện có. Đoạn qua chùa Phật Quang có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình 24m ; 28m (thu hẹp cục bộ chiều rộng hè phía chùa). Khi lập dự án cải tạo, mở rộng tuyến đường, cần có ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành về ranh giới của chùa Phật Quang để có giải pháp thích hợp tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Các tuyến đường phân khu vực phía Đông Nam và Đông Bắc, có mặt cắt ngang rộng 30m.

**b) Các đường nội bộ trong cụm công nghiệp:**

Xây dựng các đường nội bộ của cụm công nghiệp. Mặt cắt ngang rộng 35m, 25m  
Xây dựng 2 tuyến đường nội bộ đi qua khu vực công trình công cộng, dịch vụ và cây xanh (ký hiệu II-A2 và II-B4), mặt cắt ngang rộng 11,5m (hè hai bên rộng 3mx2, dải xe chạy rộng 5,5m).

**c) Các bãi đỗ xe:**

- Xây dựng 02 Bãi đỗ xe tập trung cho khu vực (kết hợp sử dụng cho xe buýt), tại dải hành lang cây xanh - hạ tầng kỹ thuật ở phía Đông khu đất quy hoạch.

- Tại mỗi lô đất xây dựng công trình công nghiệp, công trình hành chính, dịch vụ của Cụm công nghiệp khi lập dự án đầu tư xây dựng cần dành đủ diện tích sân đường nội bộ đảm bảo nhu cầu đỗ xe của từng lô đất.

**Điều 17. Hệ thống thoát nước mưa - san nền:**

**a) Thoát nước mưa:**

+ Xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng tự chảy.

+ Hướng thoát nước chính của Cụm công nghiệp - Giai đoạn I vào lạch Đồng Quan ở phía Tây Bắc và vào hồ điều hoà, tuyến mương thoát nước chung của Cụm công nghiệp tập trung ở phía Nam.

+ Mạng lưới cống thoát nước:

- Xây dựng tuyến cống thoát nước chính D1000 ; D2000 và cống bản B= 3m; H= 1,6m ; 2m.

- Xây dựng các tuyến cống nhánh kích thước B= 0,6m; H= 0,8m mạng lưới cống chính và cống nhánh xây dựng dọc theo tuyến đường quy hoạch.

- **Dọc theo tuyến đường phía Đông Bắc** khu đất một phần lưu vực được thoát vào tuyến cống D800 ; D1000 để thoát ra lạch Đồng Quan.

**b) San nền:** Cao độ san nền khu quy hoạch: cao nhất H<sub>max</sub>= +15.20m, thấp nhất H<sub>min</sub> = +13.00m.

**Điều 18. Quy hoạch cấp nước:**

**a) Nguồn nước:** Nước cấp cho khu công nghiệp lấy từ nhà máy nước chung của khu vực (xây dựng tại phía Nam thôn Hoàng Dương, xã Mai Đình) công suất khoảng 30.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm (vị trí xác định trong QHCT Cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn (tỷ lệ 1/2000) đã được phê duyệt tại Quyết định số 25/2006/QĐ-UB ngày 10/3/2006).

Yêu cầu chủ đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp khoan thăm dò đánh giá trữ lượng, chất lượng nước ngầm và đề xuất giải pháp xây dựng nhà máy nước đáp ứng yêu cầu hoạt động cho Cụm công nghiệp - Giai đoạn I và khu dân cư lân cận.

**b) Mạng lưới đường ống:**

- Xây dựng tuyến ống cấp nước F 300 ; F 200mm tạo mạng vòng cấp nước ổn định.

- Xây dựng các tuyến ống phân phối F 50 ; F 100mm dọc theo đường quy hoạch để cấp nước cho các nhà máy, xí nghiệp.

**c) Cấp nước chữa cháy:** Trên các tuyến ống có đường kính  $\geq$  F 100mm đặt các họng cứu hoả phục vụ yêu cầu PCCC. Yêu cầu chủ đầu tư phối hợp, thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của Thành phố.

**Điều 19. Cấp điện:**

- Các phụ tải cụm công nghiệp được lấy nguồn từ trạm biến áp 110/22KV. (2x20+40)MVA CNNB. E-16 hiện có nằm trong khu công nghiệp Nội Bài.

- Xây dựng mạng trung thế 22KV ngầm theo đường quy hoạch để cấp điện cho 24 trạm biến áp (22/0,4KV) tại các nhà máy, xí nghiệp, công trình công cộng.
- Mạng cấp 0,4KV phục vụ chiếu sáng và cấp động lực phục vụ sản xuất: Xây dựng ngầm trong hào cáp.

**Điều 20.** Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) *Thoát nước thải:* Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng có kích thước D300 ; D400 trên các tuyến đường quy hoạch.

Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ (công suất khoảng 2.100m<sup>3</sup>/ngày đêm) cho Cụm công nghiệp - Giai đoạn I trong ô đất hạ tầng kỹ thuật. Nước thải phải được xử lý đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường (được cơ quan quản lý môi trường cho phép) mới được xả vào cống thoát nước mưa của khu vực.

b) *Vệ sinh môi trường:* Chất thải rắn công nghiệp được phân loại ngay trong từng nhà máy, xí nghiệp trước khi chuyển đến khu tập kết chung của cụm công nghiệp bố trí trong khu đất hạ tầng kỹ thuật và vận chuyển đến khu xử lý rác thải công nghiệp của Thành phố.

### Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 21.** Mọi hành vi phạm các điều khoản của Điều lệ này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

**Điều 22.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án “Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I (Tỷ lệ 1/500)” được duyệt và quy định cụ thể của Điều lệ này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

**Điều 23.** Đồ án “Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp tập trung tại huyện Sóc Sơn, Hà Nội - Giai đoạn I (Tỷ lệ 1/500)” và bản Điều lệ này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- UBND thành phố Hà Nội;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội;
- Sở Xây dựng Hà Nội;
- Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất;
- UBND huyện Sóc Sơn;
- UBND xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn;
- Ban quản lý các KCN và CX Hà Nội;
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội/.

*Ấn*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Triệu

