

Số 76/2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 04 tháng 7 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Điều lệ Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro
Địa điểm: xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô Hà Nội;
Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 75/2007/QĐ-UBND ngày 04/7/2007 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc,

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 thực phẩm Hapro.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch-Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông Công chính, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Khoa học và Công nghệ; Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Lệ Chi; Giám đốc Thủ trưởng các Sở, Ban Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này/.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ: XD, KHĐT, TNMT;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- CPVP, THKT, các phg CV, TH1, XD (03)
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Triệu

ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT (TỶ LỆ 1/500)
CỤM CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM HAPRO
(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~76~~ 12007/QĐ-UBND ngày ~~04~~ 7/2007
của UBND thành phố Hà Nội)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Điều lệ này hướng dẫn quản lý xây dựng và sử dụng các công trình theo đúng Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro, tại xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

Điều 2. Ngoài những quy định trong Điều lệ này, việc quản lý đầu tư xây dựng và sử dụng trong khu công nghiệp còn phải thực hiện đúng các quy định có liên quan của pháp luật.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Điều lệ này phải do UBND Thành phố xem xét và quyết định trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 4. UBND Thành phố giao Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm và chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng tại Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Vị trí, ranh giới và quy mô quy hoạch:

1. Vị trí: Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro thuộc địa giới hành chính xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, có ranh giới như sau:

- Phía Bắc : giáp đất canh tác xã Lệ Chi.
- Phía Nam : giáp đường 181.
- Phía Tây : giáp khu nhà ở và khu phụ trợ Cụm công nghiệp và mương Bắc Hải.
- Phía Đông : giáp ranh giới xã Xuân Lâm (huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh).

2. Quy mô: Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là 32,6645ha.

Điều 6. Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro được quy hoạch với các chức năng như sau:

- Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp.
- Đất xây dựng vườn ươm doanh nghiệp
- Đất trung tâm điều hành.
- Đất xây dựng công trình kỹ thuật.
- Đất cây xanh.
- Đường giao thông và bãi đỗ xe tập trung.

Điều 7. Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp có diện tích 171.501m², gồm 21 ô đất chia thành 5 cụm công trình. Các lô đất đều có đường giao thông bao quanh đảm bảo vận hành các phương tiện vận tải. Bám theo trục giao thông là hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cáp thông tin liên lạc đảm bảo thuận tiện cho việc khớp nối với mạng cấp thoát nước và thông tin liên lạc nội khu.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	D.tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao TB (tầng)	Hệ số SDD (lần)
A	Nhà máy, XN công nghiệp		31.430		1-2	
1	Nhà máy, XN công nghiệp	A1	5.901	43,8	1-2	0,48
2	Nhà máy, XN công nghiệp	A2	5.337	40,0	1-2	0,60
3	Nhà máy, XN công nghiệp	A3	9.778	40,0	1-2	0,60
4	Nhà máy, XN công nghiệp	A4	10.414	42,0	1-2	0,63
B	Nhà máy, XN công nghiệp		46.964		1-2	
5	Nhà máy, XN công nghiệp (Công ty Xa lộ 4)	B1	4.192	40,4	1	0,40
6	Nhà máy, XN công nghiệp	B2	5.528	42,0	1-2	0,63
7	Nhà máy, XN công nghiệp (Công ty Thiên Đức)	B3	5.495	37,5	1	0,37
8	Nhà máy, XN công nghiệp	B4	8.318	39,0	1-2	0,58
9	Nhà máy, XN công nghiệp	B5	16.676	40,0	1-2	0,60
10	Nhà máy, XN công nghiệp	B6	6.755	38,0	1-2	0,57
C	Nhà máy, XN công nghiệp		13.647		1-2	
11	Nhà máy, XN công nghiệp	C1	7.147	38,0	1-2	0,57
12	Nhà máy, XN công nghiệp	C2	6.500	38,0	1-2	0,57
D	Nhà máy, XN công nghiệp		36.319		1-3	
13	Nhà máy, XN công nghiệp	D1	8.707	43,0	1-2	0,65
14	Nhà máy, XN công nghiệp	D2	9.084	38,0	1-2	0,57
15	Nhà máy, XN công nghiệp (Công ty Sản xuất cửa gỗ Hoa kỳ)	D3	4.303	47,0	1	0,47
16	Nhà máy, XN công nghiệp (Công ty TNHH Khang trang)	D4	5.418	41,0	1	0,41
17	Nhà máy, XN công nghiệp (Công ty TNHH Dũng Thủy)	D5	8.807	41,9	1-3	0,45
E	Nhà máy, XN công nghiệp		53.141		1-2	
18	Nhà máy, XN công nghiệp	E1	7.592	40,0	1-2	0,57
19	Nhà máy, XN công nghiệp	E2	15.142	38,0	1-2	0,47
20	Nhà máy, XN công nghiệp	E3	5.494	43,0	1-2	0,65
21	Nhà máy, XN công nghiệp (Xí nghiệp mì phở ăn liền Hapro)	E4	14.913	36,5	1	0,36

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 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 8. Khu vườn ươm doanh nghiệp Hà Nội: Được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	D.tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao TB (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Vườn ươm doanh nghiệp Hà Nội (Thực hiện theo dự án riêng)	E5	10.000	47,6	1-2	0,53

Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT: Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất và chỉ giới đường đỏ. 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. Khu trung tâm điều hành: có diện tích 4.729m² được bố trí sát đường trục chính, tại vị trí trung tâm cụm công nghiệp.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	D.tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao TB (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Trung tâm điều hành	TTĐH	4.729	25	5	1,25

Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT: Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất và chỉ giới đường đỏ, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn Xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế. 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 10. Khu kỹ thuật: có diện tích 11.767m²

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	D.tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao TB (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	Khu kỹ thuật		11.767		1	
1	Trạm cất tổng đầu mối	KT1	750	30,0	1	0,30
2	Trạm xử lý và trạm bơm cấp nước	KT2	3.158	40,0	1	0,40
3	Trạm xử lý nước thải	KT3	3.964	40,0	1	0,40
4	Trạm thu gom và trung chuyển chất thải rắn	KT4	3.895	20,0	1	0,20

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 11. Khu cây xanh: Tổng diện tích đất cây xanh là 42.325m² gồm có:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	D.tích đất (m ²)
	Khu cây xanh		42.325
1	Cây xanh	CX1	22.584
2	Cây xanh	CX2	8.008
3	Cây xanh	CX3	964
4	Cây xanh	CX4	2.363
5	Cây xanh	CX5	8.406

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...và hồ nước tạo cảnh quan môi trường, không được xây dựng công trình kiến trúc ngoài chức năng phục vụ vui chơi, nghỉ ngơi. 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 12. Bãi đỗ xe tập trung: có diện tích 6.331m²

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	D.tích đất (m ²)
1	Bãi đỗ xe P1	P1	2.740
2	Bãi đỗ xe P2	P2	3.591

Điều 13. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Do điều kiện thực tế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Cụm công nghiệp đã được chủ đầu tư thực hiện theo Quyết định số 2748/QĐ-UB ngày 19/5/2003 của UBND Thành phố Hà Nội và các Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của Sở Giao thông Công chính Hà Nội, đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm Công nghiệp được nghiên cứu cần đảm bảo nguyên tắc cập nhật và khai thác triệt để hệ thống Hạ tầng kỹ thuật đã được chủ đầu tư triển khai xây dựng, đồng thời phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và khu phụ trợ Hapro đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 78/2005/QĐ-UB ngày 02/6/2005 và đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật phục vụ hoạt động của Cụm công nghiệp.

I. Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới đường của khu vực: Theo định hướng quy hoạch, trong khu vực có tuyến vành đai đô thị đi qua. Hồ sơ quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp dự kiến hành lang dự trữ cho tuyến vành đai đô thị.

- Đường vành đai đô thị dự kiến đi qua khu vực hành lang mương hiện có ở phía Tây ô đất. Vị trí và quy định tuyến sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đường 181 là đường liên tỉnh, thực hiện theo dự án đã được Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt.

- Các tuyến đường nội bộ:

+ Tuyến đường số 1: Là trục chính của Cụm công nghiệp hướng Bắc Nam, mặt cắt ngang đường rộng 37m, chiều dài khoảng 557m.

+ Mạng lưới đường nhánh của Cụm công nghiệp có quy mô mặt cắt ngang rộng từ 16,5m - 22,25m; Chiếm diện tích 38.116m².

- Đối với đường nhánh và công trình Hạ tầng kỹ thuật trên đường theo quy hoạch có đầu nối với đường nhánh và hạ tầng kỹ thuật của khu phụ trợ (giáp phía Tây Cụm công nghiệp). Khi lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp kiểm tra, khớp nối phù hợp.

Do tuyến số 6 đã được đầu tư xây dựng nằm trong hành lang dự kiến xây dựng vành đai đô thị, trong trường hợp đường vành đai được xây dựng thì tuyến số 6 và các công trình hạ tầng kỹ thuật trên tuyến sẽ được điều chỉnh về giáp với khu công nghiệp và là thành phần đường gom của đường vành đai đô thị.

- Giao thông tĩnh: Xây dựng 02 bãi đỗ xe tập chung phục vụ cho nhu cầu công cộng, giao dịch chung của Cụm công nghiệp với diện tích 6.331m². Các lô đất xây dựng các xí nghiệp nhà máy khi lập dự án và tổng mặt bằng lô đất phải bố trí đủ cho nhu cầu đỗ xe riêng của các xí nghiệp, nhà máy.

Tổng diện tích đất giao thông: 63.972m², chiếm khoảng 20,6% diện tích khu nghiên cứu quy hoạch.

2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền được xác định trên cơ sở cao độ mưa nước sông Bắc Hưng Hải và cao độ hiện trạng dân cư, đường hiện có ở xung quanh.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức, chênh cao giữa hai đường đồng mức là 0,05m. Hướng san chính của khu đất từ phía Đông sang Tây. Trong từng ô đất hướng dốc nền ra các tuyến đường bao quanh, có bố trí hệ thống ống thoát nước mưa.

- Cao độ san nền trung bình của Cụm công nghiệp là: $H_{tb} = 6.35m$

3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng mạng lưới cống thoát nước chính có đường kính $D=1000-1500mm$ bố trí dọc theo các tuyến đường chính hướng Đông tây và Bắc Nam để thoát nước ra kênh Bắc Hưng Hải bằng hai hướng cửa xả.

- Các tuyến cống nhánh có kích thước $D = 600-800mm$ được xây dựng dọc theo tuyến đường nhánh để thoát nước vào hệ thống thoát nước chính.

- Ga thu nước mưa trực tiếp được đặt sát bó vỉa và đan rãnh để thu nước mưa sau đó đổ vào các tuyến nhánh và cống chính để thoát nước ra kênh Bắc Hưng Hải.

4. Quy hoạch thoát nước thải:

Nguyên tắc:

- Hệ thống thoát nước thải của Cụm công nghiệp được quy hoạch là hệ thống cống riêng.

- Nước thải sản xuất và sinh hoạt của các xí nghiệp, nhà máy được xử lý sơ bộ trong từng lô đất công nghiệp. Từ đó thoát vào hệ thống cống và trạm xử lý nước thải (công suất 1985m³/ng.đ) chung của Cụm công nghiệp, vị trí trạm xử lý nước thải đặt trong khu đất hạ tầng kỹ thuật, phía Tây giáp mương Bắc Hưng Hải.

- Xây dựng mạng lưới cống thoát nước thải chính có đường kính $D = 300-500mm$ bố trí dọc theo hệ đường quy hoạch dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Rác thải công nghiệp và sinh hoạt của các nhà máy được phân loại tại khu tập trung và vận chuyển tới khu xử lý chất thải công nghiệp của thành phố.

5. Quy hoạch cấp nước:

- Xây dựng trạm cấp nước cục bộ công suất 2400m³/ng.đêm cung cấp nước sạch cho sản xuất, sinh hoạt và chữa cháy của Cụm công nghiệp.

- Mạng lưới đường ống cấp nước mang vòng trong Cụm công nghiệp được xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Trên các đường ống phân phối chính đường kính 150-200mm bố trí các họng cấp nước cứu hoả. Trong mỗi xí nghiệp, nhà máy khi lập dự án đầu tư xây dựng cần phải có các giải pháp PCCC.

6. Quy hoạch cấp điện, Thông tin bưu điện:

- *Mạng điện cao áp:* Nguồn điện 22KV cấp cho Cụm công nghiệp được lấy từ tuyến điện 22KV xây dựng dọc theo đường 181 (Dự án do Công ty điện lực Hà Nội làm chủ đầu tư).

Xây dựng 1 trạm cắt 22KV-10000KVA cho Cụm công nghiệp để đảm bảo cấp điện ổn định, an toàn.

Các trạm biến áp trong ô đất được cấp nguồn bằng tuyến cáp ngầm cao thế Cu/XLPE/DSTA/PVC[3x240]-24KV chống thấm dọc nối 2 mạch vòng khép về trạm cắt.

- *Hệ thống trạm biến áp:* Xây dựng 25 trạm biến áp (trong đó có 2 trạm biến áp công cộng) với công suất và cấp ngầm bố trí theo các hành lang đường quy hoạch.

- *Hệ thống điện chiếu sáng:* Xây dựng hệ thống cáp ngầm cấp điện hệ thống chiếu sáng đường giao thông.

Nguồn cấp điện từ 2 trạm biến áp công cộng (N.09 và N.25)

- *Thông tin - bưu điện:* Khu nghiên cứu xây dựng 1 lộ cáp ngầm thông tin 200 đôi lượn trong ống nhựa vĩnh cửu chôn ngầm đất. Tại đầu các lộ đất DN bố trí các hộp đấu dây 20 số.

Khi triển khai các bước tiếp theo, cần căn cứ vào quy hoạch phát triển của ngành bưu chính - viễn thông).

Do thực tế chủ đầu tư đã triển khai xây dựng một số hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật trong Cụm công nghiệp nên hệ thống giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác được nghiên cứu đề xuất trong hồ sơ quy hoạch chi tiết này trên cơ sở các bản vẽ định hướng hạ tầng kỹ thuật (tỷ lệ 1/2000) đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận ngày 18/4/2003, dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp đã được Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định 2748/QĐ-UB ngày 19/5/2003 và các quyết định phê duyệt hồ sơ thiết kế kỹ thuật các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của Sở Giao thông Công chính Hà Nội, khi triển khai dự án đề nghị chủ đầu tư kiểm tra, rà soát và có giải pháp xử lý thích hợp đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch chi tiết.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Điều lệ này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 13. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của Điều lệ quản lý xây dựng này để hướng dẫn các cơ quan, tổ chức và các nhân thực hiện theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

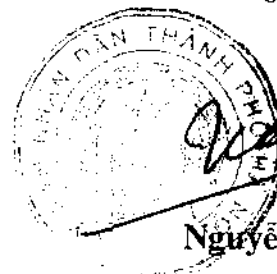
Điều 14. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Điều lệ này tùy theo hình thức, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại vật chất hoặc truy tố theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 15. Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) cụm công nghiệp thực phẩm Hapro được được lưu giữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- UBND thành phố Hà Nội;
- Sở Xây dựng;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất.
- UBND huyện Gia Lâm;
- UBND xã Lệ Chi

thư

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH *le*



Nguyễn Quốc Triệu