

Số: ~~6777~~ /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Lãm, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: Phường Phú Lương, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 11/05/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Lãm tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 6094/TTr-QHKT-P1-HTKT ngày 12 tháng 9 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Lãm, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Lãm, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Phường Phú Lương, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bắc Lãm thuộc địa giới hành chính phường Phú Lương, quận Hà Đông, Hà Nội.

b) Ranh giới và phạm vi:

- Phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 24m (tuyến số 4 thuộc dự án xây dựng các tuyến đường giao thông đầu nối các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông theo hình thức hợp đồng BT), khu depot tuyến đường sắt đô thị số 2A và các dự án đầu tư Khu đất dịch vụ Nam Ninh - Khu Xê - Nhân Trạch - Bắc Lãm, phường Phú Lương.

- Phía Nam giáp khu vực dân cư, đất nông nghiệp của phường Phú Lương và dự án đầu tư Khu đất đầu giá quyền sử dụng đất xú đồng Đồng Đan, Đồng Cộc.

- Phía Đông giáp Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5.

- Phía Tây giáp Khu đất dịch vụ thôn Văn Nội (Gủng + Ma Lẽ + Ma Chằm) và khu vực đất nông nghiệp của phường Phú Lương.

c) Quy mô:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 41,79ha ($\approx 417.883 \text{ m}^2$);

- Dân số khoảng 8.886 người.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/07/2013.

- Cụ thể hóa các giải pháp khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, môi trường và hạ tầng xã hội, khớp nối với dự án lân cận đang triển khai (Khu đất đầu giá quyền sử dụng đất xú đồng Đồng Đan, Đồng Cộc; Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5; Khu đất dịch vụ thôn Văn Nội (Gủng + Ma Lẽ + Ma Chằm); Khu đất dịch vụ Nam Ninh - Khu Xê - Nhân Trạch - Bắc Lãm...), góp phần phát triển văn hóa, kinh tế - xã hội của khu vực phường Phú Lương, quận Hà Đông.

- Xây dựng khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu

quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; Tạo lập, bổ sung quỹ nhà ở, trường học... cho Thành phố và khu vực.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiểm soát cụ thể cho từng ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với Quy hoạch chi tiết Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xứ đồng Đồng Danh, Đồng Cộc, Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, Quy hoạch chi tiết Khu đất dịch vụ thôn Văn Nội (Gũng + Ma Lẽ + Ma Chằm), Quy hoạch chi tiết Khu đất dịch vụ Nam Ninh - Khu Xê - Nhân Trạch - Bắc Lãm và các dự án đầu tư lân cận.

- Đề xuất các Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

a) Cơ cấu quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu cơ cấu quy hoạch bao gồm các ô đất quy hoạch ký hiệu 18-1, 19-1, 19-2 và tuyến đường giao thông Thành phố, khu vực thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S4 đã được phê duyệt, có tổng diện tích khoảng 367,24 ha, tổng số dân các ô quy hoạch khoảng 33.469 người, phân bổ chức năng cụ thể như sau:

Bảng 1. Tổng hợp số liệu cơ cấu quy hoạch:

STT	Chức năng sử dụng đất	Trong phạm vi nghiên cứu QHCT 1/500		Ngoài phạm vi nghiên cứu QHCT 1/500		Toàn khu vực nghiên cứu cơ cấu		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu bình quân (m2/người)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	40,98	98,06	262,3	80,6	303,28	82,58	90,62
1	Đất công cộng thành phố	0	0	47,25	14,52	47,25	14,52	14,11
2	Đất bãi đỗ xe tập trung	0,4	0,96	39,90	12,26	40,3	10,97	12,04
3	Đất đường giao thông Thành phố, khu ở	3,96	9,48	2,85	0,01	6,81	0,02	2,03
4	Đất trường trung học phổ thông	2,65	6,34	0	0	2,64	0,72	0,79
5	Đất công cộng khu ở	0	0	15,69	4,82	15,69	4,27	4,69
6	Đất cây xanh, TDTT khu ở	0	0	24,89	7,65	24,89	6,78	7,43
7	Đất đơn vị ở	33,97	81,28	172,03	52,86	206	56,09	61,55
1.7.1	Đất công cộng đơn vị ở	1,17	2,8	1,49	0,46	2,66	0,72	0,79
1.7.2	Đất cây xanh đơn vị ở	4,16	10	7,55	2,32	11,71	3,19	3,5

STT	Chức năng sử dụng đất	Trong phạm vi nghiên cứu QHCT 1/500		Ngoài phạm vi nghiên cứu QHCT 1/500		Toàn khu vực nghiên cứu cơ cấu		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu bình quân (m2/người)
1.7.3	Đất Trường mầm non	1,38	3,3	2,33	0,72	3,71	1,01	1,11
1.7.4	Đất Trường tiểu học, THCS	3,53	8,45	5,11	1,57	8,64	2,35	2,58
1.7.5	Đất nhóm nhà ở	13,01	31,13	129,3	39,73	142,31	38,75	
1.7.6	Đất giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở	10,72	25,6	26,25	8,06	36,97	10,07	11,05
II	ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG	0,81	1,94	16,28	5	17,09	4,65	5,11
1	Đất hỗn hợp			3,66	1,12	3,66	0,99	1,09
2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo			11,55	3,55	11,55	3,15	3,45
3	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	0,81	1,94	1,07	0,33	1,88	0,51	0,56
III	ĐẤT NGOÀI PHẠM VI DÂN DỤNG	0	0	6,57	2,02	6,57	1,79	1,96
1	Đất cây xanh cách ly	0	0	6,57	2,02	6,57	1,79	1,96
Tổng cộng		41,79	100	325,45	100	367,24	100	109,73
Dân số (người)		8.886		24.803		33.469		

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở cơ cấu quy hoạch nêu trên, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có tổng diện tích đất khoảng 417.883m², dân số khoảng 8.666 người nằm trong các ô quy hoạch ký hiệu 18.1, 19.1, 19.2 thuộc Đồ án Phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000, có các chức năng sử dụng đất như sau:

Bảng 2. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Dân số (người, học sinh)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	40,97	98,06	0,46	8.886
I	Đất đường giao thông Thành phố, khu ở	3,96	9,48	0,04	
II	Đất trường Trung học phổ thông	2,65	6,34	2,98	1.764
III	Bãi đỗ xe tập trung	0,4	0,95	0,44	
II	Đất đơn vị ở	33,97	81,29	0,38	8.886
1	Đất công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở	1,17	2,8	1,3	
2	Đất cây xanh TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	4,16	10	4,68	
3	Đất trường mầm non	1,38	3,3	1,56	922
4	Đất trường tiểu học	2,61	6,24	2,94	1740

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người, học sinh)
5	Đất trường trung học cơ sở	0,92	2,2	1,03	612
6	Đất ở	13,01	31,1	14,64	8.886
6.1	Đất nhà ở liên kế	4,91	11,7	5,52	2.104
6.2	Đất nhà ở biệt thự	1,5	3,6	1,7	312
6.3	Đất nhà ở chung cư cao tầng	3,35	8	3,8	3.954
6.4	Đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng	3,25	7,8	3,66	2.516
7	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở	10,72	25,65	12	
B	ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG	0,81	1,94	0,9	
I	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	0,81	1,94	0,9	
Tổng		41,79	100		8.886

Bảng 3. Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)	Dân số (người/ học sinh)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		409.737	118.401	29	791.866	1-15	1,9	604	8.886
I	Đất đường giao thông Thành phố, khu ở	GTKV	39.641							
II	Đất trường Trung học phổ thông	THPT	26.464	7.939	30	31.757	4	1,2		1.764
III	Bãi đỗ xe tập trung	C-P-01	3.953	1.977	50	5.931	3	1,5		
IV	Đất đơn vị ở		339.679	108.485	32	754.178	1-15	2,2		8.886
1	Đất công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở	CC	11.653	4.661	40	13.983	3	1,2		
2	Đất cây xanh TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX	41.623	1448	3,5	1448	1	0,03		
3	Đất trường mầm non	NT	13.842	5.537	40	16.611	3	1,2		922
4	Đất trường tiểu học	TH	26.108	7.832	30	31329	4	1,2		1740
5	Đất trường trung học cơ sở	THCS	9.187	2.756	30	11.024	4	1,2		612
6	Đất ở		130.106	86.251	66	679.783	4-15	5,2	604	8.886
6.1	Đất nhà ở liên kế	LK	49.064	40.281	82	207.871	5-6	4,5	526	2.104
6.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	15.017	10.059	67	41243	4	2,7	78	312
6.3	Đất nhà ở chung cư cao tầng	CT	33.498	16.395	49	235.509	10-15	7		3.954
6.4	Đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng	XH	32.527	19.516	60	195160	10	6		2.516
7	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở	GTDV	107.160							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)	Dân số (người/ học sinh)
B	ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG		8.146							
I	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	TG	8.146							
Tổng			417.883	118.401	28	791.866	1-15	1,9	604	8.886

Bảng 4. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu A:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)	Dân số (người/ học sinh)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		131.774	45.900	35	292.115	1-15	2,2	407	3.700
I	Đất đơn vị ở		131.774	45.900	35	292.115	1-15	2,2	407	3.700
1	<i>Đất công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở</i>	A-CC	10.526	4.210	40	12.631	3	1,2		
1.1	Đất công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CC-01	9.518	3.807	40	11.421	3	1,2		
1.2	Đất công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CC-02	1.008	403	40	1.210	3	1,2		
2	<i>Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở</i>	A-CX	17439	657	3,8	657	1	0,04		
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-01	198							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-02	137							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-03	160							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-04	128							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-05	1.093							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-06	128							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-07	160							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-08	128							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-09	128							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-10	1.341							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-11	129							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-12	128							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-13	160							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-14	152							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)	Dân số (người/học sinh)
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-15	5.539	277	5	277	1	0,05		
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-16	128							
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	A-CX-17	7.602	380	5	380	1	0,05		
3	Đất trường mầm non	A-NT-01	3.910	1.564	40	4.692	3	1,2		260
4	Đất ở		53.999	39.469	73	274.135	4-15	5,1	407	3.700
4.1	Đất nhà ở liên kế	A-LK	31.519	26.231	83	134.955	5-6	4,7	364	1.456
4.1.1	Đất nhà ở liên kế	A-LK-01	2.407	1.926	80	9823	5	4,1	25	100
4.1.2	Đất nhà ở liên kế	A-LK-02	1.360	1.088	80	5549	5	4,1	13	52
4.1.3	Đất nhà ở liên kế	A-LK-03	1.239	1.053	85	5370	5	4,3	17	68
4.1.4	Đất nhà ở liên kế	A-LK-04	1.294	1.100	85	5610	5	4,3	18	72
4.1.5	Đất nhà ở liên kế	A-LK-05	1.357	1.153	85	5880	5	4,3	18	72
4.1.6	Đất nhà ở liên kế	A-LK-06	1.535	1.381	90	7043	5	4,6	22	88
4.1.7	Đất nhà ở liên kế	A-LK-07	851	766	90	3907	5	4,6	12	48
4.1.8	Đất nhà ở liên kế	A-LK-08	1.168	993	85	5064	5	4,3	14	56
4.1.9	Đất nhà ở liên kế	A-LK-09	431	345	80	1760	5	4,1	4	16
4.1.10	Đất nhà ở liên kế	A-LK-10	950	807	85	4116	5	4,3	11	44
4.1.11	Đất nhà ở liên kế	A-LK-11	959	815	85	4157	5	4,3	12	48
4.1.12	Đất nhà ở liên kế	A-LK-12	1.181	1.004	85	5120	5	4,3	14	56
4.1.13	Đất nhà ở liên kế	A-LK-13	1.340	1.139	85	5809	5	4,3	16	64
4.1.14	Đất nhà ở liên kế	A-LK-14	1.168	993	85	5064	5	4,3	14	56
4.1.15	Đất nhà ở liên kế	A-LK-15	510	408	80	2081	5	4,1	6	24
4.1.16	Đất nhà ở liên kế	A-LK-16	961	817	85	4167	5	4,3	12	48
4.1.17	Đất nhà ở liên kế	A-LK-17	963	818	85	4172	5	4,3	12	48
4.1.18	Đất nhà ở liên kế	A-LK-18	1.320	1.122	85	5722	5	4,3	16	64
4.1.19	Đất nhà ở liên kế	A-LK-19	1.316	1.119	85	5707	5	4,3	16	64
4.1.20	Đất nhà ở liên kế	A-LK-20	1.177	1.000	85	5100	5	4,3	14	56
4.1.21	Đất nhà ở liên kế	A-LK-21	575	460	80	2346	5	4,1	6	24
4.1.22	Đất nhà ở liên kế	A-LK-22	928	781	85	3983	5	4,3	11	44
4.1.23	Đất nhà ở liên kế	A-LK-23	1.056	824	78	4202	5	4	9	36
4.1.24	Đất nhà ở liên kế	A-LK-24	1.612	1.257	78	6411	5	4	14	56
4.1.25	Đất nhà ở liên kế	A-LK-25	672	524	78	2672	5	4	6	24
4.1.26	Đất nhà ở liên kế	A-LK-26	1209	895	74	5460	6	4,5	10	40
4.1.27	Đất nhà ở liên kế	A-LK-27	897	762	85	3886	5	4,3	11	44
4.1.28	Đất nhà ở liên kế	A-LK-28	656	558	85	2846	5	4,3	8	32
4.1.29	Đất nhà ở liên kế	A-LK-29	427	316	74	1928	6	4,5	3	12
4.2	Đất nhà ở biệt thự	A-BT	7.806	5.314	68	21788	4	2,8	43	172
4.2.1	Đất nhà ở biệt thự	A-BT-01	923	712	70	2919	4	3,2	5	20
4.2.2	Đất nhà ở biệt thự	A-BT-02	961	673	70	2759	4	2,9	6	24
4.2.3	Đất nhà ở biệt thự	A-BT-03	959	671	70	2751	4	2,9	6	24
4.2.4	Đất nhà ở biệt thự	A-BT-04	957	670	70	2747	4	2,9	6	24
4.2.5	Đất nhà ở biệt thự	A-BT-05	919	578	70	2370	4	2,6	5	20

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)	Dân số (người/học sinh)
4.2.6	Đất nhà ở biệt thự	A-BT-06	926	648	70	2657	4	2,9	5	20
4.2.7	Đất nhà ở biệt thự	A-BT-07	495	297	60	1218	4	2,5	2	8
4.2.8	Đất nhà ở biệt thự	A-BT-08	499	299	60	1226	4	2,5	2	8
4.2.9	Đất nhà ở biệt thự	A-BT-09	511	307	60	1259	4	2,5	2	8
4.2.10	Đất nhà ở biệt thự	A-BT-10	656	459	70	1882	4	2,9	4	16
4.3	Đất nhà ở chung cư cao tầng	A-CT	14.674	7.924	54	117.392	15	8		2.072
5	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở	A- GTDV	45.900							
B	ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG		8.146							
I	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	TG	8.146				-	-		
Tổng			139.920	45.900	33	292.115	1-15	2,1	407	3.700

Bảng 5. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu B:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)	Dân số (người/học sinh)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		105.225	30.070	28,6	142.667	1-10	1,36	197	1.040
II	Đất đơn vị ở		105.225	30.070	28,6	142.667	1-10	1,36	197	1.040
I	Đất công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CC	1.127	451	40	1.352	3	1,2		
1.1	Đất công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CC-01	1.127	451	40	1.352	3	1,2		
2	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CX	20.813	791	3,8	791	1	0,05		
2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CX-01	15.818	791	5	791	1	0,05		
2.2	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CX-02	668							
2.3	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CX-03	726							
2.4	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CX-04	1.648							
2.5	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CX-05	1007							
2.6	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CX-06	160							
2.7	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CX-07	160							
2.8	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-CX-08	626							
3	Đất trường mầm non	B-NT-01	6.803	2.721	40	8.164	3	1,2		453

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)	Số lô đất (lô)	Dân số (người/học sinh)
4	Đất trường tiểu học	B-TH-01	9.221	2.766	30	11.065	4	1,2		614
5	Đất trường trung học cơ sở	B-THCS-01	9.187	2.756	30	11.024	4	1,2		612
6	Đất ở		28.733	20.585	72	110.271		3,8	197	1.040
6.1	Đất nhà ở liên kế	B-LK	17.545	14.050	80	72.916	5-6	4,2	162	648
6.1.1	Đất nhà ở liên kế	B-LK-01	419	310	74	1.891	6	4,5	3	12
6.1.2	Đất nhà ở liên kế	B-LK-02	1.221	952	78	5.807	6	4,8	10	40
6.1.3	Đất nhà ở liên kế	B-LK-03	800	624	78	3.182	5	4	7	28
6.1.4	Đất nhà ở liên kế	B-LK-04	2.221	1.732	78	8.833	5	4	17	68
6.1.5	Đất nhà ở liên kế	B-LK-05	1.804	1.443	80	7.359	5	4,1	16	64
6.1.6	Đất nhà ở liên kế	B-LK-06	1.901	1.521	80	7.757	5	4,1	18	72
6.1.7	Đất nhà ở liên kế	B-LK-07	2.090	1.672	80	8.527	5	4,1	18	72
6.1.8	Đất nhà ở liên kế	B-LK-08	1.587	1.270	80	6.477	5	4,1	15	60
6.1.9	Đất nhà ở liên kế	B-LK-09	2.147	1.675	78	8.543	5	4	18	72
6.1.10	Đất nhà ở liên kế	B-LK-10	883	750	85	3.825	5	4,3	11	44
6.1.11	Đất nhà ở liên kế	B-LK-11	883	750	85	3.825	5	4,3	11	44
6.1.12	Đất nhà ở liên kế	B-LK-12	919	781	85	3.983	5	4,3	10	40
6.1.13	Đất nhà ở liên kế	B-LK-13	670	570	85	2.907	5	4,3	8	32
6.2	Đất nhà ở biệt thự	B-BT	7.211	4.745	66	19.455	4	2,7	35	140
6.2.1	Đất nhà ở biệt thự	B-BT-01	500	300	60	1.230	4	2,5	2	8
6.2.2	Đất nhà ở biệt thự	B-BT-02	566	340	60	1.394	4	2,5	2	8
6.2.3	Đất nhà ở biệt thự	B-BT-03	451	271	60	1.111	4	2,5	2	8
6.2.4	Đất nhà ở biệt thự	B-BT-04	491	295	60	1.210	4	2,5	2	8
6.2.5	Đất nhà ở biệt thự	B-BT-05	515	309	60	1.267	4	2,5	2	8
6.2.6	Đất nhà ở biệt thự	B-BT-06	526	316	60	1.296	4	2,5	2	8
6.2.7	Đất nhà ở biệt thự	B-BT-07	1.231	862	70	3.534	4	2,9	7	28
6.2.8	Đất nhà ở biệt thự	B-BT-08	1.261	883	70	3.620	4	2,9	7	28
6.2.9	Đất nhà ở biệt thự	B-BT-09	972	680	70	2.788	4	2,9	5	20
6.2.10	Đất nhà ở biệt thự	B-BT-10	698	489	70	2.005	4	2,9	4	16
6.3	Đất nhà ở chung cư cao tầng	B-CT	3.977	1.790	45	17.900	10	4,5		252
7	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở	B-GTDV	29.341							
Tổng			105.225	30.070	28,6	142.667	1-10	1,36	197	1.040

Bảng 6. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu C:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)	Số lô đất (lô)	Dân số (người/học sinh)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		146.139	42.431	29	357.084	3-15	2,4		4.146

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)	Số lô đất (lô)	Dân số (người i/học sinh)
I	Đất đường giao thông Thành phố, khu ở	C-GTKV	13.042							
II	Đất trường Trung học phổ thông	C-THPT-01	26.464	7.939	30	31.757	4	1,2	-	1.764
III	Bãi đỗ xe tập trung	C-P-01	3.953	1.977	50	5.931	3	1,5	-	
IV	Đất đơn vị ở		102.680	32.515	32	319.396	3-15	3,1		4.146
1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	C-CX	3371							
1.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	C-CX-01	2.069							
1.2	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	C-CX-02	1.302							
2	Đất trường mầm non	C-NT-01	3.129	1.252	40	3.755	3	1,2	-	209
3	Đất trường tiểu học	C-TH-01	16.887	5.066	30	20.264	4	1,2	-	1.126
5	Đất ở		47.374	26.197	55	295.377	10-15	6,2	-	4.146
5.1	Đất nhà ở chung cư cao tầng	C-CT	14.847	6.681	45	100.217	15	6,7	-	1.630
5.1.1	Đất nhà ở chung cư cao tầng	C-CT- 01	5.321	2.394	45	35.917	15	6,7	-	612
5.1.2	Đất nhà ở chung cư cao tầng	C-CT- 02	5.363	2.413	45	36.200	15	6,7	-	579
5.1.3	Đất nhà ở chung cư cao tầng	C-CT- 03	4.163	1.873	45	28.100	15	6,7	-	439
5.2	Đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng	C-XH	32.527	19.516	60	195160	10	6	-	2.516
5.2.1	Đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng	C-XH-01	7.069	4.241	60	42.410	10	6	-	540
5.2.2	Đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng	C-XH-02	5.393	3.236	60	32.360	10	6	-	400
5.2.3	Đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng	C-XH-03	10.590	6.354	60	63.540	10	6	-	830
5.2.4	Đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng	C-XH-04	9.475	5.685	60	56.850	10	6	-	746
6	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở	C-GTDV	31.919							
Tổng			146.139	42.431	29	348.737	3-15	2,4	-	4.146

*** Ghi chú:**

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04).

- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng phải tiến hành khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất, các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực để phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định của Nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các

quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà ở liên kế mặt phố: Tầng 1 có thể sử dụng cho các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng, các tầng trên để ở. Quy mô dân số xác định cho lô đất nhà ở liên kế là 04 người/lô đất.

- Chỉ tiêu cháu, học sinh được tạm xác định trên cơ sở diện tích ô đất quy hoạch và chỉ tiêu tối thiểu 15m²/cháu, học sinh (chỉ tiêu chính xác sẽ được xác định trong quá trình thực hiện dự án đầu tư đảm bảo tuân thủ quy hoạch chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan).

- Quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội thực hiện theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

c) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

* *Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:*

Không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch được tổ chức trên cơ sở theo 3 ô quy hoạch. Do hình thù khu đất kéo dài theo hướng Bắc-Nam nên không gian tổ chức dạng dải.

Tổ chức không gian theo các ô quy hoạch theo từng nhóm nhà ở:

- Ô quy hoạch 18.1 (Khu A) ở phía Bắc khu vực quy hoạch là không gian: ở của các dãy nhà liên kế, công trình công cộng và nhà trẻ nằm vị trí trung tâm đảm bảo bán kính phục vụ và công trình tôn giáo gần kề được xác định vị trí theo quy hoạch, tổ chức hệ thống cây xanh làm lõi xanh cho các nhóm ở, tổ chức hệ thống cây xanh đơn vị ở kết hợp khu công cộng và cây xanh nhóm ở tạo ra khoảng liên kết mềm với các khu vực giáp ranh.

- Ô quy hoạch 19.1 (Khu B) ở vị trí trung tâm khu đất sẽ đem đến hình ảnh sôi động cho toàn bộ khu vực với các khối nhà cao tầng kết hợp với các khu công viên cây xanh tập trung hết hợp hồ nước, một điểm nhấn chính cho ô 19.1 là tuyến phố thương mại với những dãy nhà liên kế, biệt thự tầng một sẽ được sử dụng với chức năng thương mại. Mặt cắt tuyến đường được thiết kế mở rộng bề mặt vỉa hè đáp ứng cho các hoạt động đi bộ đồng thời tuyến thương mại cũng là tuyến đường chính kết nối khu cây xanh thành phố bên ngoài ranh giới quy hoạch với khu cây xanh đơn vị ở trong khu vực nghiên cứu.

- Ô quy hoạch 19.2 (Khu C) được tổ chức không gian kiến trúc là các khối nhà ở cao tầng kết hợp các dịch vụ thương mại tại khối để gắn liền với các trường học của khu vực.

- Bãi đỗ xe được bố trí gần các khu công cộng để đảm bảo nhu cầu của người dân và khách vãng lai.

- Khu nhà ở cao tầng bố trí gần các nút giao thông, trục đường chính để tạo nên bộ mặt kiến trúc, điểm nhấn về cảnh quan cho khu đô thị.

- Đảm bảo sự kết nối về hạ tầng và cảnh quan đối với các khu vực làng xóm xung quanh như phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường. Các điểm tập trung rác thải có biện pháp cách ly bằng cây xanh, hàng rào nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tới khu vực lân cận.

- Các yêu cầu khống chế về quy hoạch kiến trúc cho các ô đất quy hoạch (chiều cao, cốt sàn và trần tầng 1, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc...) tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Các công trình xây dựng chủ yếu trải dài theo hướng đông tây để hạn chế ánh nắng mặt trời. Mặt đứng công trình được định hướng thiết kế theo kiểu "vách mềm" với rất nhiều khoảng trống trồng cây xanh, các vách chắn nắng di động để tạo tầm nhìn tối đa ra phía hồ nước, cây xanh.

- Cụm các công trình công cộng hạ tầng xã hội: trường học (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông), cây xanh được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ.

- Các công trình nhà ở liên kế mặt phố, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, trường học có quy mô diện tích hợp lý kết hợp với giải pháp thiết kế kiến trúc linh hoạt, khai thác tốt các không gian mở, không gian xanh ở xung quanh.

** Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:*

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...) và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các yêu cầu của Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng (nhất là hướng Đông - Tây), hướng gió để cải thiện điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình. Các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp Tiêu chuẩn.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Tiêu chuẩn xây dựng, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Yêu cầu về công trình:

+ Điểm nhấn chính (các ô đất quy hoạch ký hiệu CT): Là tổ hợp các công trình có chức năng đất nhà ở chung cư cao tầng và nhà ở xã hội chung cư cao 10 - 15 tầng được bố trí tại vị trí các cửa ngõ của khu đô thị, tuy nhiên cần có giải pháp thiết kế để tránh hướng nắng Đông Tây.

+ Công trình nhà ở liên kế mặt phố, nhà ở biệt thự cần nghiên cứu đa dạng về hình thức song cần thống nhất một số kiểu mẫu, có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà. Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái đối với công trình xây dựng (sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp với điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng, tận dụng diện tích mái công trình trồng thảm cỏ, cây xanh...) cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với cảnh quan quy hoạch kiến trúc xung quanh. Thống nhất hình thức hàng rào, kiến trúc thoáng nhẹ, không bịt kín.

+ Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, tuyến phố. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và gờ, chỉ, phào... phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực.

+ Công ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng cộng cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, lựa chọn đất đai thích hợp và kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

+ Các khu cây xanh, vườn hoa nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiêu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo ... đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ cho khu dân cư.

+ Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất, phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, đồng thời thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình một cách hợp lý, tạo nên sự hài hoà, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng, đảm bảo tính tự nhiên.

+ Khuyến khích trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh với phần hè đường, sân vườn trong nhóm nhà ở, hạn chế sử dụng vật liệu bờ tường, gạch lát gây bức xạ nhiệt.

+ Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m, hình vuông tối thiểu 1,2m x 1,2m. Chọn loại cây và hình thái lỗ trồng phải đồng nhất trên trục tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại

cây trên một tuyến phố.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

- + Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ở, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

- + Các thiết bị lộ thiên như trạm điện, trạm xử lý nước, cột đèn, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

- + Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của khu ở.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

c) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- * *Giao thông:*

- *Các tuyến đường cấp khu vực:*

- + Tuyến đường chính khu vực (giáp phía Bắc khu quy hoạch): mặt cắt ngang điển hình rộng $B=24m$ gồm lòng đường xe chạy rộng $14m$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5m=10m$. Một số đoạn tuyến qua khu vực công trình thấp tầng thuộc khu quy hoạch, bố trí đường gom rộng $B=9m$ gồm lòng đường rộng $6m$, vỉa hè phía công trình rộng $3m$, đảm bảo an toàn giao thông.

- + Tuyến đường chính khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng $B=25m$ và $30m$ gồm lòng đường xe chạy rộng $15m$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times (5m-7,5m)=10m$ và $15m$.

- + Tuyến đường khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng $B=17m-17,5m$ gồm lòng đường xe chạy rộng $7m-7,5m$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5m=10m$. Riêng đoạn tuyến giáp khu đất dịch vụ Nam Ninh - Khu Xê - Nhân Trạch - Bắc Lãm, chỉ giới đường đỏ tuyến đường được xác định trùng ranh giới khu đất dịch vụ.

- *Các tuyến đường cấp nội bộ:* Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=12m-13,5m$ gồm lòng đường xe chạy rộng $6m-7,5m$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3m=6m$. Riêng các đoạn tiếp giáp ô đất cây xanh, vỉa hè phía cây xanh thu hẹp thành $1m$.

- *Bãi đỗ xe:*

- + Đối với các nhà ở thấp tầng tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân trong công trình.

- + Đối với các công trình cao tầng (nhà ở, công cộng...) phải bố trí đủ nhu cầu đỗ xe cho bản thân và nhu cầu đỗ xe của khu vực theo "Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội" đã được HĐND Thành phố Hà Nội, khóa XV, nhiệm kỳ 2016-2021 thông qua nội dung (quy mô, giải pháp cụ thể về tầng hầm đỗ xe công trình... sẽ được xác định trong giai đoạn sau).

+ Xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung 03 tầng với diện tích đất khoảng 0,39ha, phục vụ nhu cầu đỗ xe chung của khu vực.

** San nền, thoát nước mưa:*

- Cao độ nền khu quy hoạch: $H_{min}=4,8m$; $H_{max}=5,9m$.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước khu vực thiết kế được chia thành 2 tiểu lưu vực: Lưu vực phía Bắc thoát về tuyến cống hộp 2(BxH:2000x3500) dọc tuyến đường mặt cắt 5-5 theo quy hoạch phân khu và lưu vực phía Nam thoát về tuyến cống hộp BxH:1200x1200 dọc tuyến đường phía Nam rộng 30m và thoát về Hồ điều hòa F = 1,2ha, trạm bơm công suất dự kiến 5m³/s theo quy hoạch phân khu.

- Xây dựng các công trình kỹ thuật như giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra,... trên hệ thống thoát nước mưa theo quy định hiện hành.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan quản lý để được thỏa thuận về giải pháp thiết kế, cải tạo, hoàn trả các tuyến kênh, mương hiện có đi qua khu quy hoạch; giải pháp thoát nước trước mắt của khu quy hoạch; khớp nối về cao độ đảm bảo không ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt của khu vực. Cao độ, kích thước các tuyến cống dọc các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch được xác định cụ thể theo dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

** Cấp nước:*

- *Nguồn nước:* Nguồn cấp nước trong khu vực lập quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước của nhà máy nước cơ sở 2 Hà Đông hiện có.

- *Mạng lưới cấp nước:*

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn cho các công trình trong khu vực lập quy hoạch. Xây dựng các đường ống phân phối có đường kính Ø100mm – Ø300mm, các đường ống dịch vụ Ø40mm – Ø63mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Mạng lưới cấp nước trong từng ô đất sẽ được thiết kế ở giai đoạn sau, tùy thuộc vào mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất.

+ Các tuyến ống được lắp đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống cách mặt vỉa hè 0,5m. ống qua đường xe chạy được đặt trong ống lồng thép, độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7 m.

- *Cấp nước cứu hỏa:*

+ Các hòng cứu hỏa được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính $\geq \text{Ø}100\text{mm}$ trở lên và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

+ Khoảng cách giữa các hòng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Các công trình cao tầng, công cộng: Xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình (chi tiết thực hiện ở giai đoạn sau). Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

** Quy hoạch cấp điện - thông tin liên lạc:*

- Quy hoạch cấp điện:

+ *Nguồn cấp:* Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Phú Lương công suất 3x63KVA phía Đông khu quy hoạch.

+ *Tuyến dây trung thế và trạm biến áp:* Xây dựng tuyến cáp ngầm trung thế 22 KV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho 15 trạm biến áp 22/0,4KV phục vụ nhu cầu cấp điện của khu quy hoạch (vị trí, công suất trạm biến áp có thể xem xét điều chỉnh trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

Trong giai đoạn triển khai tiếp theo, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành điện để được thỏa thuận giải pháp di chuyển, hoàn trả các tuyến dây 35Kv hiện có cắt qua khu quy hoạch, đảm bảo an toàn điện theo quy định.

+ *Mạng lưới hạ thế:* Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường (các tuyến hạ thế trong bản vẽ chỉ là định hướng tuyến sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau).

- Quy hoạch thông tin liên lạc:

+ *Nguồn cấp:* Khu quy hoạch được cấp nguồn từ các tổng đài vệ tinh 14 (25000 số, phía Tây) và số 15 (26.000 số, phía Đông Nam)

+ *Mạng lưới thông tin liên lạc:* Xây dựng tuyến cáp trục thông tin ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho 12 tủ cáp phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc của khu quy hoạch. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp có thể xem xét điều chỉnh trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đầu nối.

** Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

- Thoát nước thải:

+ *Hướng thoát nước:* Khu quy hoạch thuộc lưu vực của trạm xử lý Phú Lương. Trước mắt khi hệ thống thoát nước thải của thành phố chưa được xây dựng hoàn chỉnh, nước thải của khu quy hoạch được xử lý tại 03 trạm xử lý nước thải cục bộ tổng công suất khoảng 2250m³/ngđ. Về tương lai sau khi hệ thống thoát nước thải khu vực được xây dựng thì các trạm xử lý nước thải cục bộ sẽ chuyển thành trạm bơm nước thải. Các trạm bơm này sẽ bơm nước thải trong khu quy hoạch vào đường cống thoát nước thải khu vực để đưa về xử lý tại trạm xử lý chung.

+ *Mạng lưới đường cống thoát nước thải:* Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng với nước mưa gồm các tuyến cống D300mm-D700mm dọc theo các tuyến đường của khu quy hoạch thu gom nước thải của các công trình dẫn về các trạm xử lý nước thải cục bộ nêu trên.

- Vệ sinh môi trường:

+ *Đối với khu vực nhà cao tầng:* xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên.

+ *Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng:* Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín dung tích 0,4 - 1 m³ được các đơn vị có chức năng thu gom

hàng ngày. Số lượng và vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m

- + Xây dựng nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

- + Chất thải rắn được thu gom tập trung tại điểm thu gom chất thải rắn (được đặt tại khu cây xanh thành phố, cạnh trạm xử lý nước thải) sau đó được vận chuyển trong ngày đến khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

** Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:*

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Sau khi Quy hoạch chi tiết được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, trình UBND quận Hà Đông thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ thiết kế cắm mốc giới; Thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa; Bàn giao mốc giới cho chính quyền địa phương để quản lý theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

** Đánh giá môi trường chiến lược :*

- Thực hiện dự án phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

** Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:*

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuy nèn, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc...

- Có thể nghiên cứu xây dựng các tầng hầm dưới các công trình nhà ở liên kế, nhà ở chung cư, nhà ở xã hội chung cư phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình và hạ tầng tầng kỹ thuật, quản lý điều hành cho công trình.

5. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Ưu tiên đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, vệ sinh môi trường...).

6. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và các “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Lãm, tỷ lệ 1/500” được ban hành kèm theo hồ sơ quy

hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận hồ sơ bản vẽ, Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Lãm, tỷ lệ 1/500 tại phường Phú Lương, quận Hà Đông phù hợp với Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch của UBND Thành phố.

- Giao UBND quận Hà Đông chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Giao Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Phú Lương chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Giao các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm giám sát, hướng dẫn chủ đầu tư dự án đầu tư thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

- Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát có trách nhiệm:

- + Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ thiết kế cắm mốc giới và phối hợp với UBND quận Hà Đông, UBND phường Phú Lương và các cơ quan liên quan triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết ngoài thực địa, thực hiện theo Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014.

- + Liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

- + Tổ chức thi công công trình thuộc khu quy hoạch đảm bảo kết nối đồng bộ với các tuyến đường giao thông trong khu vực và không làm ảnh hưởng đến dân cư và khu vực xung quanh. Cơ chế về sử dụng đất và tài chính thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

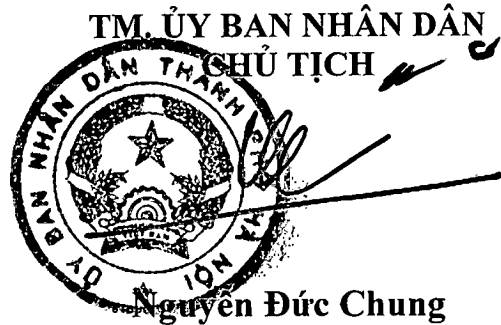
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký. 

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND phường Phú Lương; Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest; Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Bí thư Thành ủy (để báo cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: PCVP P.V. Chiến,
các phòng: TH, TKBT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT(Tiền).

CVĐ: 37356 - 26





U.S. DEPT. OF THE INTERIOR