

Số: **3674** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **19** tháng **7** năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đất đầu giá xã Vạn Điểm,
huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: Xã Vạn Điểm, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 5516/QĐ-UBND ngày 20/10/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 3996/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Phú Xuyên, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 5451/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (Khu 3), tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 6630/QĐ-UBND ngày 01/12/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đất đầu giá xã Vạn Điểm, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 3646/TTr-QHKT ngày 20/6/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đất đầu giá xã Vạn Điểm, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết khu đất đầu giá xã Vạn Điểm, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500.

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

a. Vị trí: Khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết nằm trong ranh giới đô thị vệ tinh Phú Xuyên thuộc địa giới hành chính xã Vạn Điểm, huyện Thường Tín, Hà Nội.

b. Phạm vi ranh giới nghiên cứu:

- Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch.

Handwritten signature and stamp

- Phía Tây Nam giáp cụm công trình hỗn hợp theo quy hoạch.
- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch.
- Phía Nam giáp khu đất làng xóm đô thị hóa xã Vạn Điểm.

c. Quy mô lập quy hoạch:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch: 65.796m² (6,58ha).
- Dân số quy hoạch dự kiến: 828 người.

3. Mục tiêu, tính chất:

a. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng đồ án Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Phú Xuyên, tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Xây dựng khu nhà ở mới hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư và khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất để tổ chức đầu tư tạo nguồn vốn đầu tư các công trình, dự án giao thông, hạ tầng đô thị trọng điểm trên địa bàn huyện Thường Tín.

- Nghiên cứu, khớp nối đồng bộ với các khu vực lân cận. Đề xuất phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với cảnh quan chung, gắn kết hài hòa với các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực, phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở để lập và thực hiện các dự án đầu tư theo quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý để các cấp chính quyền địa phương quản lý đầu tư và xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

b. Tính chất:

Là khu nhà ở mới được đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo lập hình ảnh đô thị hiện đại chất lượng cao.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch chi tiết khoảng 65.796m², được quy hoạch bao gồm các chức năng sử dụng đất chính như sau:

- Đất đường giao thông khu vực có diện tích khoảng: 12.238m².
- Đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu CC) có diện tích khoảng: 1.494m².
- Đất cây xanh trong đơn vị ở (ký hiệu CX), bao gồm 5 lô đất có tổng diện tích khoảng: 1.952m².
- Đất nhà ở thấp tầng (ký hiệu TT) bao gồm 11 lô đất có tổng diện tích khoảng: 24.409m².
- Đất đường nội bộ có diện tích khoảng: 24.565m².
- Đất bãi đỗ xe tập trung (ký hiệu HT) có diện tích khoảng: 1.138m².

Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất			Số người
				Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)	
1	Đất giao thông khu vực		12.238				
2	Đất đơn vị ở		53.558				
2.1	Đất công cộng đơn vị ở (Nhà sinh hoạt cộng đồng)	CC	1.494	20	0,4	2	
2.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	1.952				

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất			Số người
				Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)	
	Đất cây xanh nhóm ở	CX1	93				
	Đất cây xanh nhóm ở	CX2	160				
	Đất cây xanh nhóm ở	CX3	160				
	Đất cây xanh đơn vị ở	CX4	1.475				
	Đất cây xanh nhóm ở	CX5	64				
2.3	Đất nhóm nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kế)	TT	24.409				828
	Đất nhà ở thấp tầng	TT1	2.465	69	4,1	6	60
	Đất nhà ở thấp tầng	TT2	2.830	74	4,4	6	64
	Đất nhà ở thấp tầng	TT3	1.271	64	3,8	6	56
	Đất nhà ở thấp tầng	TT4	1.351	64	3,8	6	64
	Đất nhà ở thấp tầng	TT5	1.259	64	3,8	6	56
	Đất nhà ở thấp tầng	TT6	1.351	64	3,8	6	64
	Đất nhà ở thấp tầng	TT7	2.094	60	3,6	6	72
	Đất nhà ở thấp tầng	TT8	2.836	66	4,0	6	80
	Đất nhà ở thấp tầng	TT9	2.422	63	3,8	6	76
	Đất nhà ở thấp tầng	TT10	1.939	70	4,2	6	76
	Đất nhà ở thấp tầng	TT11	4.591	70	4,2	6	160
2.4	Đường giao thông		24.565				
	Đường phân khu vực		10.560				
	Đường nhóm nhà ở		14.005				
2.5	Bãi đỗ xe	HT	1.138	5		2	
	Tổng cộng		65.796				828

* Ghi chú: Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất được khống chế ở ngưỡng tối đa. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch. Khi thiết kế công trình cần đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch đã được xác định tại Quy hoạch này, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan (các số liệu về diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn của công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình).

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – Thiết kế đô thị:

a. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Không gian được tổ chức theo cấu trúc mạng ô cờ theo hướng Tây Bắc, Đông Nam. Hệ thống đường nội bộ trong khu đất đấu giá được đấu nối với các tuyến đường giao thông cấp khu vực (theo quy hoạch).

- Cấu trúc không gian có sự chuyển tiếp giữa khu nhà ở xây dựng mới và khu dân cư làng xóm xung quanh.

- Trục cảnh quan khu nhà ở mới là không gian mở được tổ chức tại khu đất cây xanh tập trung và đất công cộng đơn vị ở.

- Nhóm nhà ở thấp tầng là loại hình nhà ở liên kế kết hợp với cửa hàng hoặc có sân vườn, với quy mô diện tích thửa đất phổ biến khoảng 80m².

b. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đảm bảo tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế được xác lập trong đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt; Tuân thủ các yêu cầu, quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành của Nhà nước, Thành phố đối với các công trình liên quan.

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính định hướng, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, 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 xây dựng, thiết kế công trình cụ thể đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao,...), các yêu cầu khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và các quy định hiện hành liên quan.

- Trong các lô đất chức năng cây xanh có thể bố trí một số công trình như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác,... vị trí, quy mô, hành lang bảo vệ cụ thể sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Yêu cầu về công trình:

+ Quy mô đất công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và khoảng lùi xây dựng công trình tại lô đất tuân thủ Quy hoạch chi tiết được duyệt, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt nam.

+ Trong khuôn viên lô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe cũng như các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, phục vụ bản thân công trình.

+ Công trình công cộng: có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng và không gian cảnh quan khu vực. Đảm bảo các yêu cầu về công tác PCCC, thoát người, yêu cầu giao thông tại khu vực.

+ Công trình nhà ở thấp tầng: có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng và không gian cảnh quan khu vực, thống nhất cao độ, chiều cao các tầng, màu sắc trong cùng dãy nhà đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà (quy định chiều cao tầng 1 là 3,9m, các tầng trên 3,6m). Thống nhất hình thức hàng rào, độ vươn ra của các chi tiết như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và các chi tiết kiến trúc (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, đảm bảo công trình không có chi tiết vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Trong công trình cần tổ chức hệ thống đường vào nhà kết hợp cây xanh, sân vườn, chỗ đỗ xe... đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường, không gian phục vụ dịch vụ thương mại của công trình.

+ Cổng ra vào, biển hiệu, biển quảng cáo trong các dãy nhà phải đảm bảo hài hòa, thống nhất 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, phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phương tiện quảng cáo ngoài trời.

+ Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led cho chiếu sáng,...), tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả..

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Đối với cây xanh công cộng: cần đảm bảo điều kiện tự nhiên, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo,... hình

thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú (tuyến, điểm, diện), bố trí lối ra vào thuận tiện. Không làm hàng rào bao quanh, tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp quy hoạch.

- + Đối với cây xanh đường phố: 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. Đảm bảo cây trồng không độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị; tăng cường 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.

- + Đối với cây xanh trong công trình nhà ở: Lựa chọn loại cây trồng phù hợp với điều kiện tự nhiên khu vực và chức năng sử dụng công trình. Khuyến khích trồng cây bóng mát hoặc cây leo hàng rào.

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

- + Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

- + Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung khu vực. 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 đến thẩm mỹ trong khu vực.

- + Sử dụng các công trình nghệ thuật như điêu khắc, hội họa,... vào tổ chức các không gian cảnh quan của công trình cũng như không gian cây xanh vườn hoa.

- + Bố trí công trình nhà vệ sinh công cộng quy mô nhỏ, kết hợp bố trí tại các khu cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe, trục phố chính, công trình công cộng,... với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với không gian cảnh quan, có hướng tiếp cận từ bên ngoài thuận tiện cho người sử dụng để phục vụ cộng đồng, xây dựng văn hóa văn minh đô thị.

- 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 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.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

- Mạng lưới đường thành phố và khu vực:

- + Tuyến đường liên khu vực ở phía Tây Bắc, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B=38m$, gồm: lòng đường $2 \times 10,5m$, dải phân cách giữa $1m$, vỉa hè hai bên $2 \times 8m$. Các công trình nhà ở thấp tầng tiếp giáp tuyến đường này tổ chức lối ra vào ô tô đầu nối với tuyến đường nội bộ $B = 15m$ ở mặt sau công trình, không kết nối giao thông trực tiếp với tuyến đường cấp đô thị.

- + Tuyến chính khu vực ở phía Đông Bắc, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B=30m$ gồm: lòng đường $2 \times 7,5m$, dải phân cách giữa rộng $1m$, vỉa hè hai bên $2 \times 7m$. Quá trình triển khai dự án, Chủ đầu tư cần làm việc với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông Thành phố Hà Nội (chủ đầu tư tuyến đường gom phía Đông) để thống nhất các nội dung liên quan, tránh chồng chéo.

- Mạng lưới đường nội bộ:

- + Đường phân khu vực gồm 02 tuyến: Tuyến 1 dọc theo ranh giới phía Tây Nam và tuyến 2 cắt qua giữa khu đất, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B=21m$, gồm: lòng đường rộng $7m$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 7m$.

- + Các tuyến đường vào xây dựng với quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng

B=15m gồm: lòng đường rộng 6m, vỉa hè hai bên rộng 2x4,5m.

- Bãi đỗ xe: xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung ở phía Bắc khu đất, đáp ứng nhu cầu đỗ xe công cộng vắng lái, diện tích khoảng 1.138m². Các công trình nhà ở thấp tầng tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe.

- Các chỉ tiêu đạt được:

- + Tổng diện tích khu quy hoạch : 65.796m².
- + Diện tích đất giao thông : 37.941m² (57,66%).
- + Mật độ mạng lưới đường : 13,77km/km².

b. San nền, thoát nước mưa:

b.1. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: thoát vào kênh tiêu A2-7 rồi bơm ra sông Hồng thông qua trạm bơm Bộ Đầu.

- Hệ thống thoát nước:

+ Xây dựng tuyến cống chính kích thước BxH = (0,8x0,6)m đến BxH = (1,5x1,2)m dọc theo tuyến đường liên khu vực phía Tây Bắc và tuyến đường chính khu vực ở phía Đông, thoát vào kênh tiêu A2-7.

+ Xây dựng các tuyến cống nhánh có kích thước BxH = (0,6x0,6)m đến BxH = (0,8x0,6)m dọc theo các tuyến đường nội bộ, thu gom nước mưa thoát vào tuyến cống chính.

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước mưa bố trí các giếng thu, giếng thăm, giếng kiểm tra theo quy định.

b.2. San nền:

- Cao độ nền các ô đất thiết kế theo phương pháp đường đồng mức, độ chênh cao $\Delta H = 0,1m$. Độ dốc nền $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ san nền khu đất: $H_{max} = 5,50m$, $H_{min} = 4,90m$.

c. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Khu vực nghiên cứu được cấp nước từ mạng lưới cấp nước thành phố thông qua tuyến ống truyền dẫn D300mm xây dựng dọc tuyến đường quy hoạch phía Tây Bắc khu đất. Giai đoạn trước mắt, khu quy hoạch sẽ lấy nước từ trạm cấp nước Phú Minh hiện có.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Xây dựng tuyến ống truyền dẫn 300mm dọc đường phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước dịch vụ, phân phối kích thước D50mm – D100mm theo mạng vòm đảm bảo cấp nước cho khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

+ Đối với các công trình công cộng hệ thống cấp nước cứu hỏa sẽ được thiết kế riêng tùy theo tính chất của từng công trình.

d. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu vực nghiên cứu được cấp từ trạm biến áp 110kV Phú Xuyên 2. Giai đoạn trước mắt khi trạm biến áp trên chưa được đầu tư xây dựng, khu vực sẽ được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Tía.

- Lưới điện:

+ Xây dựng mới trạm biến áp công suất 1000kVA để cấp điện cho khu vực

+ Xây dựng tuyến cáp 22kV đi ngầm dọc tuyến đường quy hoạch phía Bắc và phía Đông khu vực nghiên cứu cấp điện từ trạm biến áp 110kV Phú Xuyên 2 đến trạm biến áp hạ thế và tới các khu vực lân cận.

+ Xây dựng cáp hạ thế 0,4KV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cấp từ

trạm biến thế 22/0,4kV đến tủ điện tổng để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

- + Tủ điện tổng được đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa hai công trình.

- + Hệ thống chiếu sáng được bố trí dọc theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa được cấp nguồn từ các tủ phân phối trong khu vực.

- Trạm sạc xe điện: bố trí trạm sạc xe điện tại ô đất bãi đỗ xe công cộng, vị trí bố trí tiếp giáp với đường giao thông khu vực đảm bảo cho xe đi đường tiếp cận thuận lợi. Diện tích mỗi trạm sạc điện dự kiến khoảng 50m², bố trí từ 3-5 trụ sạc, công suất trạm 150KW đảm bảo sạc cho 3-5 xe ô tô điện cùng lúc. Quy mô và công nghệ cụ thể của các trạm sạc điện sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

(Vị trí cụ thể các công trình điện sẽ xác định trong giai đoạn sau).

e. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ tổng đài vệ tinh Vạn Điểm cách khu vực nghiên cứu về phía Đông.

- Tủ cáp: xây dựng các tủ cáp đảm bảo việc đầu nối thông tin liên lạc cho các công trình trong khu quy hoạch, đặt ở các khu đất công cộng, khu cây xanh công viên, gần đường giao thông và trung tâm vùng phục vụ.

- Xây dựng hệ thống cống bể cáp để bố trí mạng lưới thông tin liên lạc ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường quy hoạch từ tuyến cáp gốc đến các tủ cáp và từ tủ cáp đến các công trình trong khu quy hoạch. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bể được thiết kế với kích thước phù hợp trong giai đoạn sau.

- Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình... được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, trên cơ sở căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật của đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

g. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

g.1. Thoát nước thải :

- Hướng thoát nước: khu đất thuộc lưu vực trạm xử lý phía Tây Nam đô thị vệ tinh Phú Xuyên. Trong khu quy hoạch xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ tại khu đất cây xanh ký hiệu CX4, công suất 200 m³/ng.đ (về lâu dài khi hệ thống thoát nước thải của Thành phố được xây dựng sẽ chuyển thành trạm bơm chuyển bậc).

- Hệ thống cống thoát nước:

- + Cống thoát nước thải thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- + Xây dựng các tuyến cống thoát nước đường kính D=300mm dọc theo các tuyến đường nội bộ quy hoạch, thu gom và dẫn nước thải về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu đất.

- + Các tuyến cống thiết kế độ sâu chôn cống đầu là 0,5m, độ dốc $i=1/D$ đảm bảo thoát nước tự chảy. Trên hệ thống bố trí các giếng thăm, ga thu theo quy định.

g.2. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Phân loại rác ngay tại nguồn theo hai nhóm chính gồm: các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định.

- Phương thức thu gom: khu vực xây dựng nhà thấp tầng thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng chất thải rắn và công ten nơ kín dung tích tối thiểu là 100lít. Khu vực công cộng đặt các thùng chất thải rắn nhỏ có nắp kín, dung tích tối thiểu là 100lít, khoảng cách 100m/thùng.

- Trong khu đất bố trí 01 điểm tập kết rác tại khu đất cây xanh với diện tích khoảng 20m² để thu gom rác thải hàng ngày của khu quy hoạch trước khi vận chuyển

đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của Thành phố.

- Nhà vệ sinh công cộng: trong khu quy hoạch bố trí 01 nhà vệ sinh công cộng tại khu đất bãi đỗ xe công cộng. Quy mô cụ thể sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Nghĩa trang: về lâu dài sẽ được di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố và khu vực. Trước mắt dừng hung táng tại khu đất, chỉnh trang khu mộ kết hợp trồng cây xanh, xây tường rào bao quanh ... đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường. Khi nghĩa trang chưa được di chuyển theo quy hoạch, các công trình xây dựng mới ở lân cận cần đảm bảo khoảng cách ly môi trường của nghĩa trang theo quy định.

h. Chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống 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.

i. Đánh giá môi trường chiến lược:

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 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch 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 đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

7. Phân kỳ đầu tư, quản lý quy hoạch xây dựng:

a. Phân kỳ đầu tư:

Các hạng mục đầu tư xây dựng công trình sẽ được cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Giai đoạn 1 (khi chưa di dời nghĩa trang): Xây dựng khung hạ tầng kỹ thuật chính và các tuyến liên kết không bị tác động bởi kế hoạch di dời mộ.

- Giai đoạn 2 (khi di dời hoàn toàn nghĩa trang): Hoàn thiện các tuyến HTKT còn lại. Việc xây dựng các công trình công cộng và nhà ở sẽ tiến hành song song trong giai đoạn này.

b. Quản lý quy hoạch xây dựng:

- Việc quản lý đầu tư xây dựng dự án cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu đất đấu giá xã Vạn Điểm, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500” kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Tổ chức kiểm tra xác nhận hồ sơ bản vẽ quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết phù hợp với Quyết định này; Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Thường Tín tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện.

- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập, trình UBND huyện Thường Tín thẩm

định, phê duyệt hồ sơ thiết kế cấm mốc giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định này để thực hiện cấm mốc giới ngoài thực địa phục vụ công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng 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.

- Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo đúng quy định hiện hành.

- Chủ tịch UBND huyện Thường Tín, Thanh tra xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra, 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.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực 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, Công thương, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Lao động Thương binh và Xã hội, Giáo dục và Đào tạo, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Thường Tín, Chủ tịch UBND xã Vạn Điểm; 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 b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- Các Đ/c PCTUBND TP;
- VPUBTP: CVP, PCVP P.V.Chiến, các phòng: TH, ĐT_(Thực,Năng), TKBT;
- Lưu VT, ĐT_{Đông} ✓

22371

(30)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



KT. CHỦ TỊCH ✓
PHÓ CHỦ TỊCH ✓

Nguyễn Thế Hùng