

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Nhà ở thấp tầng, Khu cây xanh công cộng kết hợp hồ nước và các chức năng khác, tỷ lệ 1/500.  
Địa điểm: Xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, 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 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 100/2013/ND-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về 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 Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

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 đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 18/02/2016 của UBND Thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Nhà ở thấp tầng, khu cây xanh công cộng

kết hợp hồ nước và các chức năng khác, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1562/TTr-QHKT(P10-P7) ngày 01/4/2016,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Nhà ở thấp tầng, Khu cây xanh công cộng kết hợp hồ nước và các chức năng khác, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Nhà ở thấp tầng, Khu cây xanh công cộng kết hợp hồ nước và các chức năng khác, tỷ lệ 1/500.

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

**2.1. Vị trí:** Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Thanh Liệt - huyện Thanh Trì - Thành phố Hà Nội.

**2.2. Phạm vi, ranh giới, quy mô nghiên cứu:**

- Phía Bắc giáp Khu cây xanh công viên tưởng niệm danh nhân Chu Văn An;
- Phía Tây giáp Khu đô thị mới Cầu Bươu;
- Phía Đông giáp Nhà máy cơ khí Giải phóng và ruộng canh tác xã Thanh Liệt;
- Phía Nam giáp Trung tâm chuyển giao công nghệ cấp thoát nước, khu tập thể Công ty cơ khí 175, Công ty cấp thoát nước.

**2.3. Quy mô nghiên cứu:**

- Quy mô nghiên cứu: Tổng diện tích khu đất nghiên cứu khoảng 80.616m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Khu nhà ở X20 khoảng: 2.095m<sup>2</sup> (thực hiện theo dự án riêng).

+ Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch: 78.521m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số tính toán khoảng 960 người.

**3. Mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Xây dựng khu nhà ở hiện đại, thấp tầng sinh thái, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực; Tạo tiền đề và động lực phát triển đô thị phía Nam Thành phố, góp phần phát triển kinh tế xã hội của huyện Thanh Trì.

- Tổ chức khu nhà ở có môi trường sinh thái, bền vững, mật độ xây dựng thấp, kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước; góp phần nâng cao môi trường sống cho người dân khu vực, khai thác hiệu quả đất đai của Thành phố.

- Đề xuất Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết khu nhà ở mới được duyệt làm cơ sở pháp lý cho Chủ đầu tư tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và chính quyền các cấp quản lý đầu tư và xây dựng theo quy hoạch.

**4. Nội dung quy hoạch:**

**4.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

Khu đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết Nhà ở thấp tầng, Khu cây xanh công cộng kết hợp hồ nước và các chức năng khác, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích nghiên cứu khoảng 80.616m<sup>2</sup>. Trong đó: Khu nhà ở X20 khoảng: 2.095m<sup>2</sup> (thực hiện theo dự án riêng); Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch: 78.521m<sup>2</sup>, với quy mô dân số tính toán khoảng 960 người.

**Bảng tổng hợp sử dụng đất khu vực lập quy hoạch**

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Dân số (người/học sinh)
<b>I</b>	<b>Đất thuộc đơn vị ở</b>	<b>56.259</b>	<b>69,78</b>		
1	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	2.967	3,68	3,09	198
2	Đất cây xanh, TDTT kết hợp hồ nước (trong đó diện tích mặt nước khoảng 2.000m <sup>2</sup> )	10.478			
3	Bãi đỗ xe tập trung	2.710			
4	Đất nhóm ở	40.104	52,71	44,26	960
4.1	Nhà thấp tầng	25.960		28,20	920
4.2	Đường vào nhà	12.049			
4.3	Khu nhà ở X20 (thực hiện theo dự án riêng)	2.095			40
<b>II</b>	<b>Đất ngoài phạm vi đơn vị ở</b>	<b>24.357</b>	<b>30,22</b>		
1	Đường giao thông cấp khu vực, phân khu vực	21.262	26,37		
2	Đất mương thoát nước kết hợp cây xanh khu vực	3.095	3,83		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>80.616</b>	<b>100,00</b>	<b>78,05</b>	<b>960</b>

**4.2. Phân bổ quỹ đất quy hoạch:**

Khu đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết Nhà ở thấp tầng, Khu cây xanh công cộng kết hợp hồ nước và các chức năng khác, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích khoảng 80.616m<sup>2</sup>; bao gồm 06 ô quy hoạch (A1, A2, A3, A4, B1, B2) có tổng diện tích khoảng 56.259m<sup>2</sup> và đất đường giao thông khu vực, mương thoát nước kết hợp cây xanh khu vực. Trong đó các ô quy hoạch được xác định các ô chức năng sử dụng đất và đường giao thông nội bộ.

**Bảng tổng hợp sử dụng đất theo theo các ô quy hoạch**

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Dân số (người/h.sinh)	Ghi chú
<b>I</b>	<b>KHU A</b>	<b>A</b>	<b>38.288</b>	<b>25,6</b>	<b>9.790</b>		<b>28.353</b>	<b>560</b>	
1	<b>Ô quy hoạch A1</b>	<b>A1</b>	<b>15.313</b>	<b>11,3</b>	<b>1.725</b>		<b>4.366</b>	<b>112</b>	
1.1	Nhà ở thấp tầng (Nhà vườn)	A1.1-TT	1.943	68,0	1.321	3,0	3.962	72	
1.2	Dự án X20	A1.2-X20	2.095					40	Thực hiện theo dự án riêng
1.3	Cây xanh, mặt	A1.3-CX	4.285	5,0	214	1	214		DT mặt

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Dân số (người/h.sinh)	Ghi chú
	nước, TĐTT kết hợp dịch vụ.								nước khoảng 2.000m <sup>2</sup>
1.4	Cây xanh	A1.4-CX	3.803	5,0	190	1	190		Khu Nghĩa trang hiện có
1.5	Bãi đỗ xe tập trung	A1.5-ĐX	2.710						
1.6	Đường nhóm ở (lối vào nhà)	A1-GT	477						MCN=9m
<b>2</b>	<b>Ô quy hoạch A2</b>	<b>A2</b>	<b>8.261</b>	<b>43,1</b>	<b>3.558</b>		<b>10.674</b>	<b>172</b>	
2.1	Nhà ở thấp tầng (Biệt thự)	A2.1-TT	2.052	52,0	1.067	3	3.201	52	
2.2	Nhà ở thấp tầng (Biệt thự)	A2.2-TT	1.586	52,0	825	3	2.474	36	
2.3	Nhà ở thấp tầng (Biệt thự)	A2.3-TT	3.204	52,0	1.666	3	4.998	84	
2.4	Đường nhóm ở (lối vào nhà)	A2-GT	1.419						MCN=9m
<b>3</b>	<b>Ô quy hoạch A3</b>	<b>A3</b>	<b>2.080</b>	<b>5,0</b>	<b>104</b>		<b>104</b>		
3.1	Cây xanh, TĐTT	A3-CX	2.080	5,0	104	1	104		
<b>4</b>	<b>Ô quy hoạch A4</b>	<b>A4</b>	<b>7.774</b>	<b>56,6</b>	<b>4.403</b>		<b>13.209</b>	<b>276</b>	
4.1	Nhà ở thấp tầng (Nhà vườn)	A4.1-TT	2.010	68,0	1.367	3	4.100	88	
4.2	Nhà ở thấp tầng (Nhà vườn)	A4.2-TT	2.031	68,0	1.381	3	4.143	88	
4.3	Nhà ở thấp tầng (Nhà vườn)	A4.3-TT	2.434	68,0	1.655	3	4.965	100	
4.4	Đường nhóm ở (lối vào nhà)	A4-GT	1.299						MCN=9m
<b>5</b>	<b>Đường giao thông cấp nội bộ</b>	<b>A-GT</b>	<b>4.860</b>						MCN=12m
<b>II</b>	<b>KHU B</b>	<b>B</b>	<b>17.971</b>	<b>43,2</b>	<b>7.771</b>		<b>22.544</b>	<b>400</b>	
<b>1</b>	<b>Ô quy hoạch B1</b>	<b>B1</b>	<b>6.218</b>	<b>42,8</b>	<b>2.661</b>		<b>7.241</b>	<b>100</b>	
1.1	Nhà ở thấp tầng (Biệt thự)	B1.1-TT	1.626	52,0	846	3	2.537	35	
1.2	Nhà ở thấp tầng (Nhà vườn)	B1.2-TT	1.579	68,0	1.074	3	3.221	65	
1.3	Trường mầm non	B1.3-TH	2.967	25,0	742	2	1.484	198 hs	
1.4	Cây xanh	B1.4.CX	46						
<b>2</b>	<b>Ô quy hoạch B2</b>	<b>B2</b>	<b>9.376</b>	<b>54,5</b>	<b>5.110</b>		<b>15.303</b>	<b>300</b>	
2.1	Nhà ở thấp tầng (Nhà vườn)	B2.1-TT	2.010	68,0	1.367	3	4.100	85	
2.2	Nhà ở thấp tầng (Nhà vườn)	B2.2-TT	1.928	68,0	1.311	3	3.933	75	
2.3	Nhà ở thấp tầng (Nhà vườn)	B2.3-TT	3.557	68,0	2.419	3	7.256	140	
2.4	Cây xanh	B2.4-CX	264	5,0	13	1	13		
2.5	Đường nhóm ở (lối vào nhà)	B2-GT	1.617						MCN=9m

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Dân số (người/h.sinh)	Ghi chú
	vào nhà)								
3	Đường giao thông cấp nội bộ	B-GT	2.377						MCN=12m
III	Mương thoát nước kết hợp cây xanh	M-CX	3.095						
1	Mương thoát nước, cây xanh khu vực	M-CX1	1.170						Trong đó DT mương ≈535m <sup>2</sup>
2	Mương thoát nước, cây xanh khu vực	M-CX2	1.925						Trong đó DT mương ≈870m <sup>2</sup>
IV	Đường giao thông cấp khu vực, phân khu vực	GT	21.262						
1	Đường cấp khu vực	GT1	8.236						MCN=30m
2	Đường cấp khu vực	GT2	10.156						MCN=17,5m
3	Đường phân khu vực	GT3	2.640						MCN=13m
	<b>Tổng cộng</b>		<b>80.616</b>	<b>21,8</b>	<b>17.561</b>		<b>50.897</b>	<b>960</b>	

Ghi chú:

- Diện tích các ô đất sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập hồ sơ cắm mốc trên cơ sở tuân thủ phạm vi và các chỉ tiêu đã được xác định; công trình đảm bảo khoảng lùi, khoảng cách theo đúng Quy hoạch được duyệt.

- Quỹ nhà ở xã hội cần tối thiểu 2.077m<sup>2</sup>, Chủ đầu tư cần tuân thủ theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

- Chỉ tiêu đất trường học (nhà trẻ, mẫu giáo) được tính toán phù hợp, đảm bảo bán kính phục vụ để đáp ứng cho nhóm nhà ở độc lập tại ô quy hoạch

- Phạm vi dự án Khu nhà ở X20 – Tổng cục Hậu cần tuân thủ theo đúng Quyết định số 5877/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 (sẽ thực hiện theo dự án riêng) trên nguyên tắc đảm bảo phù hợp tiêu chí phân loại dự án đã xác định tại quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Ranh giới khu cây xanh ký hiệu A1.4-CX được xác định trên cơ sở sớ phạm vi nghĩa trang hiện có (sau khi trừ phạm vi mở đường theo quy hoạch), đã được UBND xã Thanh Liệt xác nhận tháng 6/2016.

- Xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung tại vị trí phía Bắc khu đất với diện tích khoảng: 2.710m<sup>2</sup> để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khách vắng lại và khu dân cư hiện có lân cận. Hình thức bãi đỗ xe có thể xây dựng (ngầm hoặc nổi) đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Trong quá trình thực hiện, chủ đầu tư nghiên cứu bổ sung xây dựng các nhà vệ sinh công cộng tại các khu vực thích hợp (khu công viên, cây xanh, bãi đỗ xe, nơi tập trung đông

người,...) phù hợp với điều kiện thực tế; đảm bảo bán kính phục vụ, vệ sinh môi trường và cảnh quan khu vực (có thể nghiên cứu biện pháp xây dựng ngầm hoặc nổi).

### **4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:**

#### **a) Bố cục không gian kiến trúc:**

Ý đồ chính trong tổ chức không gian là xây dựng một khu nhà ở mới hiện đại có đặc trưng kiến trúc, thấp tầng (cao 03 tầng) có môi trường sống tiện nghi, mang tính sinh thái, nhiều không gian cây xanh, mật độ xây dựng thấp. Khai thác tốt những yếu tố cảnh quan trong khu vực, tổ chức không gian hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của toàn khu theo đúng định hướng của quy hoạch phân khu đô thị (khu vực vành đai xanh sông Nhuệ).

Trên trục đường quy hoạch ở phía Đông Bắc bố trí khu cây xanh tập trung, hồ nước kết hợp một số công trình dịch vụ, TDTT phục vụ chung cho khu vực; kết nối với khu đỗ xe tập trung, đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho khu công viên cây xanh và khu vực khi có nhu cầu.

Các cụm nhà ở được tổ chức đa dạng bao gồm: biệt thự, nhà vườn thấp tầng; được bố trí với mật độ xây dựng thấp, sinh thái kết nối với các không gian cây xanh phân tán trong nhóm ở tạo được sự hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan. Hệ thống giao thông trong khu biệt thự, nhà vườn được tổ chức độc lập theo một mạng riêng đảm bảo sự yên tĩnh, thuận tiện tiếp cận cho người dân sinh sống tại dự án, góp phần cải thiện điều kiện môi trường vi khí hậu.

Cụm công trình công cộng hạ tầng xã hội (nhà trẻ, mẫu giáo) được tổ chức tại trung tâm đơn vị ở (phía Nam dự án), đảm bảo bán kính phục vụ với hình thức bố cục công trình mềm dẻo, nhiều không gian cây xanh, tạo cảnh quan môi trường sư phạm tốt.

#### **b) Thiết kế đô thị:**

##### **\* Cấu trúc không gian đô thị:**

- Phát triển khu đô thị mới đồng bộ hiện đại, có tính sinh thái, hài hòa với cảnh quan tự nhiên cũng như với các khu đô thị mới xung quanh.

- Tổ chức không gian cảnh quan thấp tầng, hình thành các trục cảnh quan và các không gian điểm nhấn trọng tâm, đảm bảo liên kết hài hòa với không gian xung quanh (Khu Công viên tưởng niệm danh nhân Chu Văn An).

##### **\* Phân vùng thiết kế đô thị:**

Phân vùng thiết kế đô thị bao gồm các ô quy hoạch với các chức năng đô thị, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực trọng tâm, điểm nhấn:

- Các chức năng khu nhà ở gồm: Nhà trẻ, nhà ở (biệt thự, nhà vườn).

- Trục tuyến chính quan trọng: trục giao thông chính của khu nhà ở.

- Điểm nhấn quan trọng: khu cây xanh TDTT, hồ nước kết hợp dịch vụ bố trí tại phía Đông Bắc khu ở.

- Không gian mở: Khu công viên cây xanh TDTT tập trung lõi giữa, các tuyến dải cây xanh kết nối trong các nhóm nhà, các đường dạo kết hợp các quảng trường nhỏ.

##### **\* Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Quy mô đất, mật độ xây dựng công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn.

- Tầng cao công trình tuân thủ theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng. Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Công trình nhà trẻ xây dựng thấp tầng cần hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; Tổ chức cây xanh và sân chơi trong nhà trẻ đủ diện tích theo quy định. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực lối vào được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, hình thành quảng trường có tập kết người và phương tiện.

- Khu cây xanh, hồ nước kết hợp TĐTT, dịch vụ cần được thiết kế chi tiết, đảm bảo thuận tiện cho người dân nghỉ ngơi và các hoạt động vui chơi giải trí. Cây xanh đô thị cần tuân thủ quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên vườn hoa và hồ đã được UBND Thành phố phê duyệt.

#### **4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật :**

##### **4.4.1. Quy hoạch giao thông:**

###### **a) Các tuyến đường cấp khu vực:**

- Xây dựng tuyến đường chính khu vực có bề rộng mặt cắt ngang  $B=30m$  gồm: lòng đường  $2 \times 7,5m$  (4 làn xe); vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 7,5m$  ở phía Bắc khu quy hoạch.

- Xây dựng tuyến đường khu vực có bề rộng mặt cắt ngang  $B=17,5m$  gồm: lòng đường rộng  $8,0m$  (2 làn xe); vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 4m$ ; Dải phân cách giữa rộng  $1,5m$  cắt qua giữa khu đất theo hướng Đông – Tây.

- Xây dựng tuyến đường khu vực có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=17,5m$  gồm: lòng đường  $7,5m$  (2 làn xe); Vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 5m$  ở phía Đông khu quy hoạch.

###### **b) Các tuyến đường cấp nội bộ:**

- Xây dựng tuyến đường phân khu vực có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=13,0m$  gồm: lòng đường  $7,0m$  (2 làn xe); vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 3m$  ở phía Tây.

- Xây dựng các tuyến đường vào nhà có bề rộng mặt cắt ngang  $B = 9,0-12m$  gồm: lòng đường  $6m$ ; vỉa hè hai bên rộng  $2 \times (1,5-3,0)m$ .

###### **c) Nút giao thông:** các nút giao thông trong khu vực nghiên cứu là nút giao bằng.

**d) Bãi đỗ xe:** Xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung tại vị trí phía Bắc khu đất với diện tích khoảng:  $2.710m^2$  để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khách vãng lai và khu dân cư hiện có lân cận. Hình thức bãi đỗ xe có thể xây dựng (ngầm hoặc nổi) đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

###### **e. Các chỉ tiêu đạt được:**

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu :  $80.616m^2$  (100%)

- Diện tích đất giao thông :  $35.966 m^2$  (44,6%). Trong đó:

- + Đường cấp khu vực : 18.383 m<sup>2</sup> (22,8%).
- + Đường cấp nội bộ : 14.873 m<sup>2</sup> (18,4%).
- + Bãi đỗ xe tập trung : 2.710 m<sup>2</sup> (3,4%).
- Mật độ mạng lưới đường : 13,75km/km<sup>2</sup> (không tính đến đường vào nhà).

#### 4.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

##### *a) San nền:*

- Hướng dốc: Từ Đông sang Tây, phù hợp với hướng thoát nước chính theo quy hoạch được duyệt.

- Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau  $H_{min} = 5,60m$ ,  $H_{max} = 6,05m$ .

- Cao độ nền các ô đất  $H_{min} = 5,80m$ ,  $H_{max} = 6,10m$ , xác định theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao  $\Delta H = 0,1m$ , độ dốc nền  $\geq 0,004$ .

##### *b) Thoát nước mưa:*

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với thoát nước thải.

- Hướng thoát nước chính: hướng Đông – Tây.

- Các công trình đầu mối:

+ Xây dựng 1 hồ điều hòa trong khu đất cây xanh A1.3-CX (diện tích tối thiểu 2000m<sup>2</sup>). Bố trí các cửa phai điều tiết và bể lắng cặn, tách nước mưa đợt đầu để đảm bảo lưu lượng điều hòa và vệ sinh môi trường (không xả trực tiếp vào hồ điều hòa). Hình dáng hồ sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế tiếp theo.  $H_{mực\ nước} = 4,6m$ .

+ Xây dựng tuyến mương Ba Xã ở phía Tây với quy mô  $B_{mặt} = 15m$ ,  $H_{mn\ max} = 4,5m$  (thực hiện theo dự án riêng).

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước mưa kích thước từ D600mm-D1500mm trên các tuyến đường quy hoạch, thu gom nước mưa của các khu đất xây dựng rồi thoát vào tuyến mương Ba Xã ở phía Tây.

+ Xây dựng tuyến rãnh nắp đan kích thước  $B \times H = 0,4 \times 0,6m$  thoát nước cho khu vực khu dân cư hiện có giáp ranh giới phía Nam khu quy hoạch, tránh ngập úng cục bộ.

+ Trên hệ thống cống thoát nước mưa, xây dựng các công trình kỹ thuật như giếng thu, giếng thăm, giếng kiểm tra theo quy định hiện hành.

#### 4.4.3. Quy hoạch cấp nước:

*a) Nguồn nước:* Theo Quy hoạch, nguồn nước cấp cho khu đất được lấy từ nhà máy nước sông Đà thông qua các tuyến ống phân phối  $\Phi 100mm \div \Phi 200mm$  xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang  $B = 30m$ ,  $B = 17,5m$  và tuyến đường  $B = 13,0m$ .

##### *b) Mạng lưới đường ống cấp nước:*

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối có đường kính  $\Phi 100mm$  đầu nối với đường ống cấp nước phân phối nêu trên đảm bảo điều hoà lưu lượng nước cấp cho từng khu vực.

- Xây dựng các tuyến ống dịch vụ có đường kính  $\Phi 50mm \div \Phi 75mm$  là các tuyến ống cụt, được xây dựng dọc theo các tuyến đường vào nhà, lấy nước từ các tuyến ống phân



phối  $\Phi 100\text{mm}$  để cấp nước cho các công trình thấp tầng theo áp lực của hệ thống cấp nước chung.

- Cấp nước cứu hỏa: Xây dựng hệ thống cấp nước cứu hỏa dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính  $\geq \Phi 100\text{mm}$ . Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định.

#### 4.4.4. Quy hoạch cấp điện:

a) *Nguồn cấp điện:* Theo quy hoạch, cấp điện cho khu đất được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Linh Đàm thông qua các tuyến cáp trực 22KV được xây dựng dọc theo tuyến đường khu vực B=17,5m cắt qua giữa khu đất.

#### *b) Mạng lưới cấp điện:*

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22KV dọc hè một số tuyến đường quy hoạch cấp nguồn đến 02 trạm biến áp 22/0,4KV.

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV dọc theo các tuyến đường quy hoạch để đấu nối từ các trạm biến áp 22/0,4KV đến các công trình.

- Xây dựng mới 02 trạm biến áp 22/0,4KV, tổng công suất khoảng 1.750KVA. Vị trí các trạm biến áp được đặt gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ khoảng 300m. Vị trí và công suất trạm biến áp trong ô đất chỉ xác định sơ bộ, chi tiết sẽ được xác định theo mặt bằng và nhu cầu trong các giai đoạn sau.

#### *c) Chiếu sáng đèn đường, công cộng:*

- Từ trạm biến áp số 1 trong khu đất bãi đỗ xe có ký hiệu A1.5-ĐX, xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV dọc theo các tuyến đường để chiếu sáng đèn đường.

- Khu vực cây xanh quảng trường trung tâm, mạng lưới chiếu sáng được nghiên cứu ở giai đoạn sau đảm bảo sự phù hợp và thống nhất với quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

#### 4.4.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

a) *Nguồn cấp:* Theo quy hoạch, khu đất được cấp nguồn từ tổng đài vệ tinh Cầu Bươu ở phía Tây Nam khu quy hoạch.

b) *Mạng lưới thông tin liên lạc:* xây dựng các tuyến cáp quang thông tin đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cấp nguồn từ tổng đài đến 02 tủ cáp để cấp cho các công trình.

#### 4.4.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

#### *a) Thoát nước thải:*

- Hướng thoát nước: Theo quy hoạch, khu vực quy hoạch thuộc lưu vực trạm xử lý nước thải Yên Xá. Trước mắt khi hệ thống thoát nước thải của Thành phố chưa được xây dựng, nước thải của các công trình được xử lý cục bộ trong mỗi bản thân công trình, đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn vệ sinh môi trường sau đó được thoát vào hệ thống thoát nước thải dọc theo các tuyến đường. Tại điểm cuối hệ thống thoát nước thải được thoát tạm vào hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, có tiết diện D300mm-D400mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

#### *b) Vệ sinh môi trường:*

- Phân loại rác: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác ngay từ nơi thải. Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định của pháp luật.

- Nguyên tắc thu gom: Rác thải phải được hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về nơi quy định của thành phố.

- Phương thức thu gom:

+ Đối với khu nhà thấp tầng: Thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín, bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng và được vận chuyển hàng ngày.

+ Đối với các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 1m<sup>3</sup> khoảng cách 100m/thùng.

- Rác thải của khu quy hoạch được hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về nơi quy định của thành phố.

- Vệ sinh công cộng: Trong quá trình thực hiện, chủ đầu tư nghiên cứu bổ sung xây dựng các nhà vệ sinh công cộng tại các khu vực thích hợp (khu công viên, cây xanh, bãi đỗ xe, nơi tập trung đông người,...) phù hợp với điều kiện thực tế; đảm bảo bán kính phục vụ, vệ sinh môi trường và cảnh quan khu vực (có thể nghiên cứu biện pháp xây dựng ngầm hoặc nổi).

- Nghĩa trang: Theo quy hoạch, nghĩa trang thôn Mả Nhị hiện có trong khu đất sẽ được di chuyển đến nghĩa trang tập trung của Thành phố để đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị theo quy định. Trong giai đoạn lập dự án, Chủ đầu tư cần liên hệ với chính quyền địa phương để được thống nhất giải pháp, kế hoạch di dời nghĩa trang theo quy hoạch. Quỹ đất sau khi di chuyển mộ được sử dụng làm đất cây xanh cảnh quan theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

4.4.7. 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 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 quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và trình Sở Quy hoạch – Kiến trúc phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới để triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho Chính quyền địa phương quản lý theo quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố.

4.4.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược tuân thủ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược

trong đồ án quy hoạch xây dựng. Cụ thể thực hiện theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Nhà ở thấp tầng, khu cây xanh công cộng kết hợp hồ nước và các chức năng khác” tại xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7403/QĐ-UBND ngày 31/12/2015.

Quá trình triển khai, Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Lập và gửi kế hoạch quản lý môi trường của Dự án để niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghiêm túc các yêu cầu và nội dung về bảo vệ môi trường đã xác định trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án và các điều kiện nêu tại Quyết định số 7403/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND Thành phố.

## **5. Phân đợt đầu tư, quy định quản lý:**

### **5.1. Phân đợt đầu tư:**

#### **a) Xây dựng đợt đầu bao gồm:**

- Ưu tiên xây dựng các tuyến đường giao thông đồng bộ với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật như: đường giao thông cấp khu vực (đoạn đường phía Đông Nam dự án nối đến đường Phan Trọng Tuệ); đường trục chính dự án (đoạn phía Nam), đường phân khu vực (đoạn phía Bắc giáp Khu cây xanh công viên tưởng niệm danh nhân Chu Văn An).

- Xây dựng công trình nhà trẻ, khu nhà ở thấp tầng đồng bộ với hệ thống cây xanh, hồ nước; có giải pháp giảm thiểu tác động của khu nghĩa trang hiện có.

#### **b) Xây dựng đợt 2 bao gồm:**

- Kè tuyến mương (phía Tây Bắc) cùng với hệ thống bãi đỗ xe tập trung.

- Xây dựng các hạng mục còn lại.

### **5.2. Quy định quản lý:**

Trên cơ sở phân loại các dự án đầu tư, việc quản lý quy hoạch xây dựng được thực hiện theo từng dự án. Trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt về chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch như: quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng... và các quy định khác theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản...

Trường hợp khi lập dự án xin điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

- Giao Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Nhà ở thấp tầng, Khu cây xanh công cộng kết hợp hồ nước và các chức năng khác, tỷ lệ 1/500 phù hợp với Quyết định này để thực hiện và quản lý; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Thanh Trì tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định;

- Giao Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghệ điện tử Viễn thông - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thanh Trì chịu trách nhiệm tổ chức quản



lý, thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt, quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư và xây dựng và bảo vệ môi trường; Thực hiện đúng kế hoạch, tiến độ, đảm bảo xây dựng hoàn thành đồng bộ trong khu vực;

- Giao Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng kiểm tra, giám sát xây dựng theo Quy hoạch chi tiết được duyệt; xử lý các trường hợp sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật.

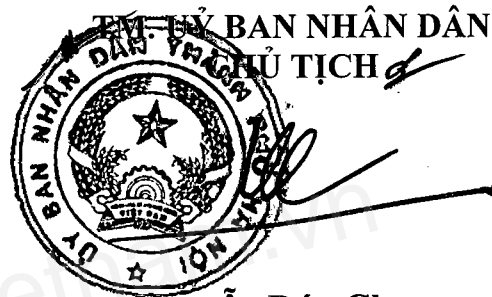
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng; Giao thông vận tải; Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy; Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì; Chủ tịch UBND xã Thanh Liệt; Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghệ Điện tử Viễn thông - Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Thanh Trì; Thủ trưởng các Sở, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT Thành ủy, TT HĐND; (đề b/cáo)
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: các PCVP; các phòng CV;
- Lưu: VP, SQHKT.

11341 (40)



**Nguyễn Đức Chung**