

Số: **2275** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **21** tháng **5** năm **2015**

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị
tại phường Thịnh Liệt, tỷ lệ 1/500.**

Địa điểm: Phường Thịnh Liệt - quận Hoàng Mai – thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;
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 64/2010/ NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;
Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;
Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ 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 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về Biện pháp, lộ trình di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong nội thành Hà Nội;
Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về 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 về 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 hướng dẫn về Nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
Căn cứ Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 16/5/2011 của UBND Thành phố phê

duyet Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại phường Thịnh Liệt tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 5238/QĐ-UBND ngày 14/11/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1433/TTr-QHKT-P5-P7 ngày 14/4/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại phường Thịnh Liệt, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại phường Thịnh Liệt, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

2.1. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu nằm ở trung tâm thành phố Hà Nội, thuộc phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai.

2.2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

- Phía Bắc: giáp đường bê tông hiện trạng (ngõ 1141 đường Giải Phóng) và khu dân cư phường Thịnh Liệt.

- Phía Đông: giáp nghĩa trang phường Thịnh Liệt.

- Phía Tây: giáp khu dân cư phường Thịnh Liệt và xí nghiệp Xây lắp và Sản xuất cầu kiện xây dựng.

- Phía Nam: giáp khu dân cư phường Thịnh Liệt.

2.3. Quy mô:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có diện tích khoảng: 60.323m² (toàn bộ diện tích đất do Công ty cổ phần Đầu tư và Bê tông Thịnh Liệt đang quản lý sử dụng và đường giao thông khu vực).

3. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa 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.

- Thực hiện chủ trương của Thành phố di chuyển các cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm môi trường trong khu vực nội thành ra ngoài khu vực trung tâm Thành phố.

- Nghiên cứu quy hoạch xây dựng một khu chức năng đô thị hoàn chỉnh, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo nhu cầu cho dự án, giải quyết nhu cầu nhà ở bán cho cán bộ công nhân của doanh nghiệp và kinh doanh tạo thêm quỹ nhà ở cho Thành phố. Phục vụ nhu cầu dịch vụ công cộng, trường học, nhà trẻ, cây xanh... của người dân trong khu vực, góp phần cải thiện, nâng cao chất lượng môi trường sống. Đề xuất các chỉ

tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu nguyên tắc về không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch đô thị khu vực được phê duyệt và các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đồng bộ giữa khu xây dựng mới và khu dân cư hiện có. Xây dựng khu chức năng đô thị hiện đại với chất lượng môi trường sống cao.

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch. Tạo cơ sở pháp lý cho Chủ đầu tư tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng trình tự quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Phạm vi nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại phường Thịnh Liệt, tỷ lệ 1/500 có tổng số diện tích: khoảng 60.323 m².

Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất trong khu quy hoạch:

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	D.TÍCH ĐẤT (M ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (M ² /NGƯỜI) (M ² /HS)	GHI CHÚ
A	ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH	60.323			
B	ĐẤT MỞ ĐƯỜNG THEO QUY HOẠCH	2.207			Phần đất đất nằm ngoài ranh giới khu đất do CTCP Đầu tư và Bê tông Thịnh Liệt quản lý (đường quy hoạch có mặt cắt B=13,5m và 20,5m).
C	ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN	58.116	100		
1	ĐẤT Ở CAO TẦNG	28.237	48,59	6,27	Dân số: 4500 người
2	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	5.209	8,96	1,16	Chỉ tiêu sử dụng đất 15m ² / học sinh (khoảng 347 học sinh).
3	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	3.386	5,83	0,75	Chỉ tiêu sử dụng đất 15m ² / học sinh (khoảng 226 học sinh).
4	ĐẤT CÂY XANH - TĐTT	5.621	9,67	1,25	
5	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	980	1,69	0,22	Chưa bao gồm diện tích đỗ xe trong công trình.
6	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG	14.683	25,26	3,26	Bao gồm phần đất đường quy hoạch nằm trong ranh giới khu đất Công ty CP đầu tư và Bê tông Thịnh Liệt quản lý (có mặt cắt 11,5 ÷ 13,5m)

Bảng thông kê chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

TT	CHỨC NĂNG ĐẤT	KÝ HIỆU Ô ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT (M ²)	DIỆN TÍCH XD (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M ²)			HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	DÂN SỐ/ SỐ HỌC SINH	GHI CHÚ
							SÀN NHÀ Ở	SÀN CÔNG CỘNG	TỔNG			
	ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT		60.323									
A	ĐẤT MỞ ĐƯỜNG THEO QUY HOẠCH		2.207									Phần đất nằm ngoài ranh giới khu đất do Công ty CP ĐT và Bê tông Thịnh Liệt quản lý (đường quy hoạch mặt cắt 13,5m và 20,5m).
B	ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN		58.116	11.813	20,3				205.464	3,54		
1	ĐẤT NHÀ Ở CAO TẦNG	CT	28.237	9.486	33,6	24	171.516	27.275	198.791	7,04	4.500	
1.1		CT1	8.858	3162	35,7	24	57.610	9.486	67.096	7,57	1.512	- Diện tích sàn công cộng trong công trình nhà ở cao tầng bao gồm các chức năng: dịch vụ, thương mại, sinh hoạt cộng đồng, y tế, đỗ xe... phục vụ dân cư đô thị - Tổng diện tích sàn chưa bao gồm diện tích sàn tầng hầm.
	ĐƠN NGUYÊN 1	CT1-A		1.337		3-19	21.024	4011	25.035		552	
	ĐƠN NGUYÊN 2	CT1-B		1.825		3-20-24	36.586	5.475	42.061		960	
1.2		CT2	8.894	3.162	35,6	24	56.296	8.149	64.445	7,25	1.476	
	ĐƠN NGUYÊN 1	CT2-A		1.337		2-17	19.710	2.674	22.384		516	
	ĐƠN NGUYÊN 2	CT2-B		1.825		3-20-24	36.586	5.475	42.061		960	
1.3		CT3	10.485	3.162	30,2	24	57.610	9.486	67.096	6,40	1.512	
	ĐƠN NGUYÊN 1	CT3-A		1.337		3-19	21.024	4011	25.035		552	

TT	CHỨC NĂNG ĐẤT	KÝ HIỆU Ô ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT (M ²)	DIỆN TÍCH XD (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M ²)			HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	DÂN SỐ/ SỐ HỌC SINH	GHI CHÚ
							SÀN NHÀ Ở	SÀN CÔNG CỘNG	TỔNG			
	ĐƠN NGUYÊN 2	CT3-B		1.825		3-20-24	36.586	5.475	42.061		960	
2	TRƯỜNG TIỂU HỌC	TH	5.209	1470	28,2	1-3			4.410	0,85	347	Chi tiêu sử dụng đất 15m ² /học sinh
3	TRƯỜNG MẦM NON	MN	3.386	703	20,8	3			2.109	0,62	226	Chi tiêu sử dụng đất 15m ² /cháu
4	CÂY XANH - TDTT	CX	5.621									
4.1	ĐẤT CÂY XANH - TDTT 1	CX1	3.062	154	5	1			154	0,05		
4.2	ĐẤT CÂY XANH - TDTT 2	CX2	853									
4.3	ĐẤT CÂY XANH - TDTT 3	CX3	853									
4.4	ĐẤT CÂY XANH - TDTT 4	CX4	853									
5	BÃI ĐỖ XE	P	980									Chưa bao gồm diện tích đỗ xe trong công trình.
6	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG		14.683									Bao gồm phần đất đường quy hoạch nằm trong ranh giới khu đất Công ty CP ĐT và Bê tông Thịnh Liệt quản lý (có mặt cắt 11,5 ÷ 13,5m)

Ghi chú:

- Trong các công trình nhà ở cao tầng cần bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình với chỉ tiêu trung bình 1 chỗ đỗ ô tô con/ 100 m² sàn công trình công cộng và 1 chỗ đỗ ô tô con/ 1 căn hộ.

- Trong các ô chức năng sử dụng đất gồm cả các công trình hạ tầng kỹ thuật như: trạm điện, trạm bơm, bể chứa...

- Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội:

Thực hiện điểm b, khoản 2, điều 6 của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội, chủ đầu tư đề nghị được chuyển giao quỹ nhà ở của dự án tương đương giá trị quỹ đất 20% tính theo khung giá đất do UBND thành phố Hà Nội ban hành tại thời điểm chuyển giao để Nhà nước sử dụng làm nhà ở xã hội (quỹ nhà ở xã hội được dự kiến bố trí tại ô đất nhà ở cao tầng ký hiệu CT2), hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất do UBND thành phố Hà Nội ban hành.

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

4.2.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Khu chức năng đô thị được thiết kế với mật độ xây dựng chung toàn khu thấp, dành nhiều tỷ lệ đất cây xanh, không gian thông thoáng, tạo môi trường sống hiện đại, tiện nghi và sinh thái.

- Tổ chức hệ thống giao thông mạch lạc, gắn kết khu chức năng đô thị với mạng lưới giao thông chung của khu vực. Tổ chức trục giao thông chính đồng thời là trục không gian có hướng từ Bắc xuống Nam tạo cảnh quan cho khu chức năng đô thị.

- Các công trình được bố trí theo hướng chủ đạo Bắc – Nam, phù hợp với môi trường khí hậu, thuận lợi cho thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

- Các công trình nhà ở cao tầng bố trí ở phía Bắc và phía Tây khu đất. Tổ chức không gian các công trình đăng đối qua các tuyến đường giao thông. Tạo các khoảng không gian mở, rộng và thoáng hướng vào các ô đất cây xanh, thể dục thể thao tạo thành các dải cây xanh liên hoàn. Công trình cao tầng nhất được bố trí ở khu trung tâm và thấp dần về các phía xung quanh. Mỗi tổ hợp công trình cũng có chiều cao tầng khác nhau, tạo sự biến chuyển không gian.

- Trường tiểu học và trường mầm non được bố trí ở phía Đông Nam, gắn kết với khu cây xanh trung tâm tạo môi trường thuận lợi cho dạy và học. Chiều cao công trình thấp, gắn kết với không gian cây xanh khu đô thị.

- Hệ thống cây xanh tổ chức liên hoàn, gắn kết khu cây xanh tập trung tại trung tâm với cây xanh đường phố, cụm cây xanh phân tán trong nhóm công trình nhằm đem lại hiệu quả sử dụng cao và đóng góp quan trọng cho cảnh quan kiến trúc khu đô thị, góp phần cải thiện điều kiện môi trường vi khí hậu.

- Hình thức kiến trúc các công trình nhà ở, công cộng được thiết kế theo phong cách hiện đại, phù hợp chức năng sử dụng và điều kiện khí hậu, thân thiện với môi trường. Bố cục khối công trình linh hoạt, sinh động, gắn kết với trục đường nội bộ tạo được nhiều không gian, điểm nhìn đa dạng.

4.2.2. Thiết kế đô thị:

- Các công trình xây dựng đảm bảo chỉ giới xây dựng đã xác định. Với các công trình có tầng hầm, chỉ giới xây dựng ngầm sẽ được xác định trong bước lập dự án và không được nằm trong phạm vi mở đường quy hoạch xung quanh dự án.

- Hình thức kiến trúc các công trình trong toàn khu chức năng đô thị phải được nghiên cứu thống nhất về phong cách kiến trúc, có bản sắc riêng.

- Đối với các công trình cao tầng sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng, màu sắc phù hợp điều kiện khí hậu, không quá sặc sỡ, tránh các màu chói hoặc quá sẫm gây phản cảm.

- Công trình trường học xây dựng thấp tầng, sử dụng vật liệu, màu sắc phù hợp chức năng sử dụng, điều kiện khí hậu, thân thiện môi trường. Tỷ lệ diện tích vườn, cây xanh và sân chơi trong trường học tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Khu cây xanh bố trí phối kết các loại cây trồng đảm bảo xanh tươi cả bốn mùa. Kết hợp tổ chức các tiểu cảnh kiến trúc: bể cảnh, đài phun nước, đèn chiếu sáng... tạo được điểm nhấn về không gian khu đô thị. Bố trí các tiện ích sinh hoạt công cộng như: sân chơi, đường dạo, chỗ nghỉ ngơi, thể thao ngoài trời.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Giao thông: Xây dựng mạng lưới các tuyến đường trong khu chức năng đô thị cụ thể như sau:

- Tuyến đường khu vực phía Bắc: mặt cắt ngang rộng 20,5m gồm lòng đường rộng 11,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m. Cần nghiên cứu xây dựng hoàn thiện quy mô mặt cắt tuyến đường theo quy hoạch và đoạn đầu nối từ khu chức năng đô thị ra đường Giải Phóng.

- Tuyến đường phân khu vực phía Tây: mặt cắt ngang rộng 13,5m gồm lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m.

- Tuyến đường nội bộ xây dựng giữa khu chức năng đô thị: mặt cắt ngang rộng 19,5m gồm 02 lòng đường rộng $2 \times 6 = 12,0\text{m}$; vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m, dải phân cách rộng 1,5m.

- Tuyến đường phía Nam: mặt cắt ngang rộng 11,5m gồm lòng đường rộng 5,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m.

- Tuyến đường phía Đông: mặt cắt ngang rộng 11,5m gồm lòng đường rộng 6,0m; vỉa hè mỗi bên rộng $2 \times 2,75 = 5,5\text{m}$. Riêng đoạn qua khu vực cao tầng mở rộng thêm một làn đường (nằm trong đất của khu quy hoạch) vì vậy bề rộng đường rộng 20m gồm: 2 làn xe chạy rộng $2 \times 6 = 12\text{m}$, vỉa hè phía Đông rộng 2,75m, vỉa hè phía khu quy hoạch rộng 3,0m, dải phân cách rộng 2,25m.

- Tuyến đường hướng Đông – Tây trong khu đô thị: mặt cắt ngang rộng 12m gồm lòng đường rộng 6,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m.

- Nhu cầu đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe tập trung: Xây dựng 01 bãi đỗ xe với diện tích khoảng 980m^2 ở phía Nam khu đất xây dựng trường học (phục vụ nhu cầu khách vãng lai của khu chức năng đô thị và khu vực xung quanh).

+ Đối với khu nhà cao tầng: Nhu cầu đỗ xe được bố trí trong khuôn viên và tầng hầm của ô đất. Lối lên xuống được tiếp cận từ các tuyến đường nội bộ của khu quy hoạch (chi tiết sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn sau).

- Chỉ tiêu đạt được:

Tổng diện tích khu vực quy hoạch	:	60.323 m^2 (100%)
Diện tích đất giao thông	:	17.870 m^2 (chiếm 29,6%), bao gồm:
+ Đường khu vực	:	2.207 m^2 ;
+ Đường nội bộ	:	14.683 m^2 ;
+ Bãi đỗ xe	:	980 m^2 .

4.3.2. San nền – thoát nước mưa:

a) San nền: Không chế cao độ và độ dốc các tuyến đường theo quy hoạch và phù hợp với hệ thống thoát nước.

- Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4.
- Cao độ san nền thấp nhất: 5,95m;
- Cao độ san nền cao nhất: 6,35m.

b) Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa riêng có kích thước D600mm ÷ D1250mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch, thoát vào hệ thống thoát nước mưa ở bên ngoài khu quy hoạch rồi thoát về hệ thống hồ đầu mối Yên Sở.

- Đối với khu vực tiếp giáp khu dân cư hiện có, xây dựng tuyến rãnh nắp đan B=400mm đảm bảo thoát nước khu dân cư, không gây úng ngập cục bộ.

- Trước mắt khi hệ thống thoát nước mưa của khu vực chưa được xây dựng đồng bộ theo quy hoạch, trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng cần khảo sát kỹ hiện trạng thoát nước của khu vực, đề xuất giải pháp thoát nước tạm thời không gây úng ngập cục bộ.

4.3.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước:

Từ nhà máy nước Pháp Vân, lâu dài sẽ được bổ sung nguồn từ nhà máy nước mặt sông Đà và nhà máy nước mặt sông Đuống qua tuyến ống truyền dẫn D600mm hiện có trên đường Giải Phóng.

b) Mạng lưới đường ống:

- Xây dựng mới tuyến D160mm đầu nối với tuyến truyền dẫn D600 trên đường Giải Phóng đầu nối với mạng lưới cấp nước phân phối của khu chức năng đô thị.

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối D160, D110 theo mạng vòng và đầu nối với mạng lưới đường ống cấp nước phân phối hiện có trong khu vực.

- Các công trình cao tầng sẽ phải bố trí trạm bơm, bể chứa riêng trong mỗi công trình.

c) Cấp nước chữa cháy:

- Lắp đặt các trụ cứu hỏa đầu nối với các tuyến ống có đường kính $D \geq 110\text{mm}$. Vị trí đặt gần ngã ba, ngã tư và khoảng cách đảm bảo phù hợp Quy chuẩn.

- Các công trình cao tầng sẽ được lắp đặt hệ thống cấp nước chữa cháy riêng theo các Quy chuẩn hiện hành.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

4.3.4. Cấp điện:

a) Nguồn cấp: cấp nguồn từ trạm 110/22KV Mai Động thông qua các lộ cáp 22KV tới 04 trạm 22/0,4KV cấp điện cho khu chức năng đô thị.

b) Lưới điện:

Xây dựng ngầm các tuyến cáp 22kv và 0,4kv; Xây dựng mới 06 trạm biến áp 22/0,4kv là trạm biến áp kiểu kín (trạm xây) vị trí phù hợp cảnh quan khu vực (vị trí các trạm biến áp phân phối là định hướng sơ bộ, chi tiết sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau). Các tủ hạ thế được bố trí trong các công trình.

c) Cấp điện chiếu sáng:

Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng dọc theo các tuyến đường theo khoảng cách yêu cầu.

Khu vực vườn hoa, thảm cỏ sử dụng hệ thống đèn chiếu sáng sân vườn.

4.3.5. Thông tin liên lạc:

- Khu quy hoạch được cấp nguồn từ tổng đài vệ tinh Giáp Bát thông qua tuyến cáp quang trong khu vực tới các tủ cáp trong khu quy hoạch.

- Xây dựng 06 tủ cáp và các tuyến cáp ngầm thông tin dọc hệ các tuyến đường quy hoạch để cấp nguồn đến công trình.

- Mạng lưới cáp từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí tủ cáp và dung lượng tủ cáp sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn sau phù hợp với mặt bằng của các ô đất.

4.3.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng.

- Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải kích thước D300 mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải của công trình thoát ra các tuyến cống thoát nước thải của Thành phố ở bên ngoài khu quy hoạch về trạm xử lý nước thải Yên Sở.

- Trước mắt, khi hệ thống thu gom nước thải của Thành phố chưa được xây dựng hoàn thiện, nước thải của khu quy hoạch sau khi được xử lý sơ bộ tại công trình bằng bể tự hoại sẽ được thoát tạm vào hệ thống thoát nước mưa.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Đối với khu vực cao tầng: Xây dựng hệ thống thu gom rác cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực trường học: Bố trí xe hoặc thùng rác to có nắp đậy kín và hợp đồng thu gom rác với các Công ty môi trường đô thị.

- Rác thải khu chức năng đô thị được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý rác thải chung của Thành phố.

- Trên các trục đường chính cần bố trí các thùng rác công cộng, khoảng cách giữa các thùng rác từ 60 - 100m/thùng.

4.3.7. 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 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.

4.3.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo 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, quy hoạch đô thị.

- Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực, cụ thể:

+ Các công trình xây dựng trong khu phải có biện pháp che chắn bảo đảm không phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá tiêu chuẩn cho phép và hoạt động xây dựng theo đúng quy định của thành phố.

+ Việc vận chuyển vật liệu xây dựng phải được thực hiện bằng phương pháp che chắn bảo đảm yêu cầu kỹ thuật, không làm rò rỉ, rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường.

+ Nước thải, chất thải rắn và các loại chất thải phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý theo đúng quy định của thành phố.

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Lập kế hoạch đưa ra các giải pháp nhằm hạn chế tối đa tác động tiêu cực của dự án đối với môi trường.

4.4. Quy hoạch không gian ngầm:

- Xây dựng không gian ngầm dưới các công trình cao tầng dành cho nhu cầu đỗ xe của bản thân khu nhà cao tầng, nhu cầu đỗ xe vắng lai. Chi tiết được xác định trong giai đoạn lập dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Dọc theo các tuyến đường cấp khu vực bố trí các hào cáp kỹ thuật để bố trí hệ thống công trình kỹ thuật: cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc; kích thước hào cáp được thiết kế chi tiết và cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Khi lập dự án xây dựng, chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định trong Nghị định số 39/2010/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng ngầm đô thị. Diện tích đất chính thức sẽ do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định trên cơ sở dự án được duyệt.

- Khi thi công xây dựng công trình cần khảo sát địa chất khu vực và khảo sát các công trình kỹ thuật ngầm, nổi trong khu đất để có biện pháp bảo vệ hoặc di chuyển theo quy hoạch.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Bê tông Thịnh Liệt (Chủ đầu tư) cần phối hợp với các chủ đầu tư xây dựng khu vực xung quanh để thống nhất xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án; kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại phường Thịnh Liệt, tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu chức năng

đô thị tại phường Thịnh Liệt, tỷ lệ 1/500 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Hoàng Mai, Công ty Cổ phần Đầu tư và Bê tông Thịnh Liệt tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND phường Thịnh Liệt, Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Bê tông Thịnh Liệt có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng phù hợp với Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại phường Thịnh Liệt, tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại phường Thịnh Liệt, tỷ lệ 1/500 được duyệt. Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các chủ đầu tư dự án ở lân cận trong quá trình thực hiện đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

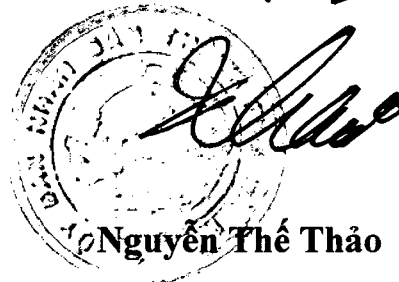
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giáo dục và Đào tạo, Công thương, Tài chính, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND phường Thịnh Liệt, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Bê tông Thịnh Liệt; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - TT Thành ủy, TT HĐND TP (để b/cáo);
 - Đ/c Chủ tịch UBND TP;
 - Các đ/c PCT UBND TP;
 - VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng CV;
 - Lưu: VT (46 bản), QH_{A2}
- 1251

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Thảo