

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 26 /2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Điều lệ Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu đô thị Thượng Thanh.

Địa điểm: phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô Hà Nội;
Căn cứ Luật Xây dựng 2003;
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Quyết định số: 25.../2007/QĐ-UBND ngày 13/3/2007 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Thượng Thanh;
Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Điều lệ Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Thượng Thanh.

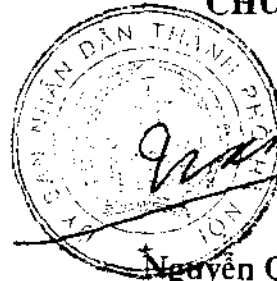
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Công chính, Khoa học Công nghệ; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Thượng Thanh; Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà Hà Nội; Thủ trưởng các Ban, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này/.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên Môi trường;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- CPVP, THKT, các PCV, THI, Xđ (03);
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Triệu

**ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO
QUY HOẠCH CHI TIẾT (TỶ LỆ 1/500) KHU ĐÔ THỊ THƯỢNG THANH,
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 26/2007/QĐ-UBND
ngày 13/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)**

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Thượng Thanh, đã được phê duyệt.

Điều 2. Ngoài những quy định trong Điều lệ này, việc quản lý xây dựng ở Khu đô thị Thượng Thanh còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

Điều 4. UBND Thành phố giao Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND quận Long Biên và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng tại Khu đô thị Thượng Thanh theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

**Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

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

1. *Vị trí:* Khu đô thị Thượng Thanh nằm về phía Đông Thành phố Hà Nội, thuộc địa phận phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội.

2. *Ranh giới:*

- + Phía Bắc và Tây Bắc giáp đê sông Đuống.
- + Phía Đông Nam giáp tuyến đường sắt Hà Nội đi Lang Sơn.
- + Phía Đông Bắc giáp tuyến đường quy hoạch đi Đông Anh.
- + Phía Tây Nam giáp khu dân cư thôn Đức Hoà, kho xăng Đức Giang và xưởng cơ khí của Công ty Xăng dầu khu vực 1.

3. *Quy mô:* Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch chi tiết 1.243.144m² (124,31ha).

Điều 6. Khu đô thị Thượng Thanh được quy hoạch thành các khu chức năng như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	DT đất (m ²)
I	Đất dân dụng	1.077.065
A	Đất giao thông tỉnh	12.286
B	Đất công cộng thành phố	19.816
C	Đất công viên, hồ điều hòa, CXTT	182.698
D	Đất khu ở	862.265
1	Đất đường khu vực, phân khu vực	195.125
2	Đất công cộng khu ở	53.372
3	Đất cây xanh khu ở	9.712
4	Đất đơn vị ở	604.056
II	Đất di tích	5.660
III	Đất ngoài dân dụng	160.419
A	Đất cách ly tuyến dầu	94.900
B	Đất cách ly đường sắt	11.217
C	Mương thoát nước	33.925
D	Đất dành để chuyển đổi lao động việc làm cho địa phương	20.377
	Tổng cộng	1.243.144

Điều 7. Đất xây dựng công trình công cộng.

1/ Đất xây dựng công trình công cộng Thành phố và khu ở:

- Tổng diện tích đất: 73.188m² (gồm các ô đất có ký hiệu CCTP, CKO-1, CKO-2).
- Chức năng: Thương mại - dịch vụ, khách sạn, văn phòng giao dịch theo Quy chuẩn Xây dựng.
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Số T.T	Chức năng sử dụng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	M. độ XD	T.cao TB	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất XD công trình Thương mại - Dịch vụ- khách sạn	CCTP	19.816	38,8	6,5	2.51
2	Đất công cộng thương mại- dịch vụ	CKO-1	16.956	34	5,9	2,0
3	Đất công cộng thương mại- dịch vụ	CKO-2	36.416	31,9	6,9	2,19
	Tổng cộng:		73.188			

Ghi chú: Các ô đất có ký hiệu CCTP, CKO ngoài các chức năng đã đề xuất cụ thể trong đồ án quy hoạch, có thể kết hợp một số chức năng dân dụng khác như: Trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc theo chủ trương và quy định của UBND Thành phố, phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất có thể cao hơn nhưng không vượt quá Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Công trình xây dựng có hình thức đẹp, đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, phù hợp với chức năng sử dụng, đóng góp bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho khu vực.
- Tổ chức hệ thống cây xanh, quảng trường, kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước... khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và xác định trên cơ sở quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ chỉ giới đường đỏ, cao độ khống chế các tuyến đường giáp ô đất; đảm bảo các hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định, các yêu cầu về xả nước thải và đảm bảo yêu cầu đỗ xe theo Tiêu chuẩn thiết kế và Quy hoạch chi tiết.

2/ Đất xây dựng công trình công cộng đơn vị ở:

- Tổng diện tích đất: 16.417m² gồm các ô đất có ký hiệu CDV1, CDV2
- Chức năng: Dịch vụ công cộng thường xuyên, chợ, trụ sở hành chính, câu lạc bộ theo Qui chuẩn Xây dựng Việt Nam
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Số T.T	Chức năng sử dụng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	M. độ XD	T.cao TB	Hệ số SDD
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Công cộng đơn vị ở (Chợ, dịch vụ thương mại, siêu thị)	CDV1	3.714	42,4	3,0	1,26
2	Công cộng đơn vị ở (Trụ sở, câu lạc bộ, thư viện, đoàn thể)	CDV2	12.703	36,8	2,7	1,0
Tổng cộng			16.417			

3/ Đất xây dựng nhà trẻ, trường học.

- Tổng diện tích đất: 84.501m² gồm các ô đất có ký hiệu NT-1 đến NT-4 và TH-1 đến TH-4.
- Chức năng: Nhà trẻ- mẫu giáo, trường tiểu học và trường trung học cơ sở.
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Số T.T	Chức năng sử dụng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	M. độ XD
			(m ²)	(%)
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	NT-1	7.310	11,3
2	Nhà trẻ, mẫu giáo	NT-2	9.389	12,5
3	Nhà trẻ, mẫu giáo	NT-3	5.976	14,9
4	Nhà trẻ, mẫu giáo	NT-4	5.661	17,9
5	Trường tiểu học	TH-1	17.903	10,7
6	Trường tiểu học	TH-2	9.908	10,5
7	Trường tiểu học	TH-3	3.784	11,1
8	Trường Trung học cơ sở	TH-4	12.458	11,8
9	Trường Trung học cơ sở	TH-5	12.112	12,1
Tổng cộng			84.501	

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc đối với công trình công cộng, nhà trẻ và trường học (Đơn vị ở):

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn đẹp, phù hợp với cảnh quan của khu vực và khí hậu nhiệt đới có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại.

- Chỉ giới xây dựng và khoảng cách giữa công trình khi lập dự án phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch và phù hợp với tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

* Các yêu cầu về quy hoạch kỹ thuật: Bố trí đủ chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào, bãi đậu xe thuận tiện, đảm bảo giao thông thông suốt. Không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe. Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ quy hoạch chi tiết, Qui chuẩn Xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế.

Điều 8. Đất xây dựng nhà ở chung cư, liên kế, nhà liên kế có vườn và biệt thự có tổng diện tích đất: 152.861m², bao gồm:

1/ Đất ở chung cư:

- Tổng diện tích đất: 95.051m² gồm các ô đất có ký hiệu NO-1 đến NO-7.
- Chức năng: Nhà ở chung cư.
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Số T.T	Chức năng sử dụng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	M. độ XD	T.cao TB	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Nhà ở chung cư	NO-1	22.020	36,0	7,0	2,52
2	Nhà ở chung cư	NO-2	11.641	39,8	5,8	2,31
3	Nhà ở chung cư	NO-3	13.975	35,7	6,2	2,22
4	Nhà ở chung cư	NO-4	25.605	29,6	8,6	2,55
5	Nhà ở chung cư	NO-5	13.681	33,0	8,0	2,64
6	Nhà ở chung cư	NO-6	3.596			
7	Nhà ở chung cư	NO-7	4.533			
Tổng cộng			95.051			

Lô đất ký hiệu NO-6, NO-7 có tổng diện tích khoảng 8.129m² bao gồm đất đường hiện trạng của khu dân cư và một phần dự án của Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Gia Lâm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được thực hiện theo dự án riêng.

2/ Đất nhà liên kế, nhà liên kế có vườn, biệt thự:

- Tổng diện tích đất: 57.810m² gồm các ô đất có ký hiệu LK-1 đến LK-4, NV-1 đến NV-4, BT1 đến BT-3.
- Chức năng: Nhà ở liên kế, nhà liên kế có vườn, biệt thự.
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Số T.T	Chức năng sử dụng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	M. độ XD	T.cao TB	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Nhà liên kế mặt phố	LK-1	12.198	47,0	4	1,88
2	Nhà liên kế mặt phố	LK-2	10.481	47,0	4	1,88
3	Nhà liên kế mặt phố	LK-3	6.088	41,9	3	1,26
4	Nhà liên kế mặt phố	LK-4	3.904	49,7	3	1,49
5	Nhà liên kế có vườn	NV-1	6.638	41,7	3	1,25
6	Nhà liên kế có vườn	NV-2	5.402	39,3	3	1,18
7	Nhà liên kế có vườn	NV-3	1.843	43,1	3	1,29
8	Nhà liên kế có vườn	NV-4	3.182	42,2	3	1,27
9	Nhà biệt thự	BT-1	871	28,9	3	0,87
10	Nhà biệt thự	BT-2	723	28,2	3	0,85
11	Nhà biệt thự	BT-3	6.480	30,0	3	0,90
Tổng cộng			57.810			

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc đối với công trình nhà ở:

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn đẹp, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, khí hậu nhiệt đới và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Đối với khu vực nhà liên kế hình thức kiến trúc phải thống nhất tạo thành bộ mặt đường phố hoàn chỉnh, không xây tường rào trên phần đất lưu không. Khi thiết kế cần tuân thủ TCXDVN 353-2005.

- Trong khu vực nhà ở chung cư cao tầng, tầng 1 được sử dụng để xe kết hợp với các dịch vụ, phục vụ cho khu nhà cũng như cho cư dân khu vực. Đối với các công trình giáp với mặt đường chính các tầng dưới có thể được sử dụng làm văn phòng, thương mại... (Khi thiết kế cần tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng TCXDVN 323-2004)

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu 6m đối với nhà ở cao tầng, tối thiểu 3m đối với nhà ở liên kế, nhà liên kế có vườn và biệt thự. Khoảng cách công trình khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch và phù hợp với tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

* Các yêu cầu về quy hoạch kỹ thuật đối với công trình nhà ở:

- Mạng lưới đường trong các nhóm nhà ở phải được xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và phải bố trí bãi đỗ xe nội bộ trong lô đất đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình. Đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 9. Đất dân cư, nhà ở thấp tầng xây dựng mới.

1/ Đất dân cư hiện có:

- Tổng diện tích đất: 173.457m² gồm các ô đất có ký hiệu LX-1 đến LX-12.
- Chức năng: Nhà ở dân cư, ao vườn liên kế, sản xuất gia đình không gây ô nhiễm môi trường.
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Số T.T	Chức năng sử dụng ô đất	Ký hiệu	Diện tích	M. độ XD	T.cao TB	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất dân cư hiện có	LX-1	7.658	35	2,5	0,88
2	Đất dân cư hiện có	LX-2	7.629	35	2,5	0,88
3	Đất dân cư hiện có	LX-3	7.810	35	2,5	0,88
4	Đất dân cư hiện có	LX-4	4.357	35	2,5	0,88
5	Đất dân cư hiện có	LX-5	4.963	35	2,5	0,88
6	Đất dân cư hiện có	LX-6	1.343	35	2,5	0,88
7	Đất dân cư hiện có	LX-7	325	35	2,5	0,88
8	Đất dân cư hiện có	LX-8	443	35	2,5	0,88
9	Đất dân cư hiện có	LX-9	65.916	35	2,5	0,88
10	Đất dân cư hiện có	LX-10	55.906	35	2,5	0,88
11	Đất dân cư hiện có	LX-11	2.270	35	2,5	0,88
12	Đất dân cư hiện có	LX-12	14.837	35	2,5	0,88
Tổng cộng			173.457			

2/ Đất ở thấp tầng xây dựng mới (đất trống sau khi mở đường theo quy hoạch):

- Tổng diện tích đất: 8.971m² gồm các ô đất có ký hiệu ĐK-1 đến ĐK-16.

- Các chỉ tiêu cơ bản sẽ được xác định cụ thể theo dự án tùy thuộc vào chức năng, diện tích, hình dạng ô đất và theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Chức năng: Nhà ở thấp tầng xây dựng mới là quỹ đất trống sau khi mở đường theo quy hoạch dự kiến xây dựng nhà ở thấp tầng, ngoài ra có thể xây dựng các công trình phúc lợi xã hội phục vụ cho dân cư khu vực như cây xanh, sân chơi, bãi đỗ xe tùy theo nhu cầu của địa phương (Đất đấu giá thực hiện theo Quyết định số 137/2005/QĐ-UB ngày 09/9/2005).

Số T.T	Chức năng sử dụng ô đất	Ký hiệu	Diện tích
			(m ²)
1	Đất ở thấp tầng	ĐK-1	867
2	Đất ở thấp tầng	ĐK-2	2.050
3	Đất ở thấp tầng	ĐK-3	1.090
4	Đất ở thấp tầng	ĐK-4	419
5	Đất ở thấp tầng	ĐK-5	46
6	Đất ở thấp tầng	ĐK-6	182
7	Đất ở thấp tầng	ĐK-7	930
8	Đất ở thấp tầng	ĐK-8	757
9	Đất ở thấp tầng	ĐK-9	515
10	Đất ở thấp tầng	ĐK-10	517
11	Đất ở thấp tầng	ĐK-11	386
12	Đất ở thấp tầng	ĐK-12	172
13	Đất ở thấp tầng	ĐK-13	239
14	Đất ở thấp tầng	ĐK-14	391
15	Đất ở thấp tầng	ĐK-15	157
16	Đất ở thấp tầng	ĐK-16	253
Tổng cộng			8.971

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc đối với đất ở cải tạo chỉnh trang và đất ở xây dựng mới:

+ Các công trình cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới cần tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu chung đã khống chế trong quy hoạch sử dụng đất (Khu vực nhà ở thấp tầng xây dựng mới có tầng cao bình quân 3 tầng, để phù hợp với cảnh quan của khu dân cư hiện có).

+ Khu vực dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch, được thực hiện theo dự án riêng trên nguyên tắc: hạn chế san lấp hồ ao, ưu tiên khai thác quỹ đất trống, đất kết vào mục đích trồng cây xanh, các dịch vụ công cộng phục vụ nhu cầu của cộng đồng như: Bãi đỗ xe, sân chơi, thể dục thể thao, trạm tuần tra, địa điểm hội họp..., mở một số tuyến đường chính có mặt cắt phù hợp tiêu chuẩn và thực tế tại khu vực kết hợp với nâng cấp cải tạo hệ thống đường làng, ngõ xóm hiện có để giải quyết giao thông nội bộ, cấp thoát nước, thu gom rác, từng bước cải thiện điều kiện sống và đảm bảo vệ sinh môi trường. Không xây dựng công trình sản xuất, kinh doanh dịch vụ có ảnh hưởng đến môi trường khu vực.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Khi cải tạo, nâng cấp các tuyến đường chính trong thôn xóm cần đảm bảo mặt cắt ngang lòng đường tối thiểu là 5,5m; công trình cải tạo xây dựng có khoảng lùi tối

thiếu 2; 3m. Đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết được duyệt và Qui chuẩn Xây dựng, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Điều 10. Đất công viên cây xanh, hồ điều hoà, thể dục thể thao, cây xanh đơn vị ở.

- Tổng diện tích đất: 218.497m² gồm các ô đất có ký hiệu CV-1 đến CV-3, HDH-1; HDH-2, CX1-CX4.

- Chức năng: Cây xanh công viên vui chơi giải trí, vườn hoa, sân chơi, hồ điều hoà và công trình thể dục thể thao kết hợp dịch vụ văn hoá tổng hợp.

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất được xác định như sau:

Số T.T	Chức năng sử dụng ô đất	Ký hiệu	Diện tích
			(m ²)
1	Công viên cây xanh	CV-1	42.195
2	Hồ điều hoà	HDH-1	2.6500
3	Cây xanh thể thao	CV-2	45.756
4	Công viên cây xanh	CV-3	31.747
5	Hồ điều hoà	HDH-2	36.500
6	Cây xanh, vườn hoa	CX-1	11.915
7	Cây xanh, vườn hoa	CX-2	18.253
8	Cây xanh, vườn hoa	CX-3	3.155
9	Cây xanh, vườn hoa	CX-4	2.476
Tổng cộng			218.497

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Trong khu vực cây xanh dự kiến xây dựng hiện có tuyến đường sẽ di chuyển theo quy hoạch, trước mắt khi chưa di chuyển được tuyến đường này phải tuân thủ Nghị định số 10/CP ngày 17/02/1993 của Chính phủ về việc ban hành quy định về bảo vệ an toàn các công trình xăng dầu và Nghị định số 47/CP/1999 ngày 05/07/1999 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung quy định về bảo vệ an toàn các công trình xăng dầu, việc di chuyển tuyến đường phải có sự thoả thuận của cơ quan chủ quản tuyến đường và các cơ quan có liên quan.

- Xây dựng kiến trúc cảnh quan, tổ chức sân vườn, cây xanh đẹp, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và khí hậu nhiệt đới, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, đường dạo, chòi nghỉ, vòi phun nước, ghế đá... để tăng hiệu quả sử dụng. Tường rào bao quanh đối với công trình thể thao có hình thức kiến trúc đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Chỉ giới xây dựng công trình thể thao và khoảng cách giữa các công trình, các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc phải tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

* Các yêu cầu về quy hoạch kỹ thuật: Tuân thủ các tuyến đường đã xác định trong khu vực, đảm bảo các yêu cầu vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, đấu nối hạ tầng kỹ thuật với hệ thống chung theo Quy hoạch chi tiết và Qui chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Điều 11. Đất đỗ xe.

- Tổng diện tích đất: 16.463m² gồm các ô đất có ký hiệu ĐXTP, ĐX.

- Chức năng: Điểm đỗ xe cho khu vực và khu đô thị.

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất xây dựng bãi đỗ xe được xác định như sau:

Số T.T	Chức năng sử dụng ô đất	Ký hiệu	Diện tích(m ²)
1	Bãi đỗ xe	DXTP	12.286
2	Điểm đỗ xe	ĐX	4.177
	Tổng cộng		16.463

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Khi xây dựng các bãi đỗ xe tập trung, theo yêu cầu thực tế có thể xây dựng công trình ngầm hoặc nhiều tầng để tăng thêm diện tích đỗ xe kết hợp với dịch vụ kỹ thuật để tiết kiệm đất, song phải đảm bảo thuận lợi, an toàn đảm bảo vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định tại Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Kết hợp với cây xanh, vườn hoa và trồng cây xanh bóng mát.

* Các yêu cầu về quy hoạch kỹ thuật:

- Giao thông: Tuân thủ mạng lưới đường đã xác định trong Quy hoạch chi tiết được duyệt. Bố trí nơi để xe, lối ra vào thuận tiện, đảm bảo giao thông thông suốt và các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

Điều 12. Đất di tích

Diện tích 5.660m², có ký hiệu DT.

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

+ Công trình di tích (đình, chùa Thanh Am đã được xếp hạng) việc xây dựng cải tạo trong phạm vi khu vực bảo vệ di tích phải tuân thủ Luật Di sản và Văn hoá. Các công trình xây dựng mới hoặc cải tạo ở lân cận cần điều chỉnh thiết kế đảm bảo không được phá vỡ cảnh quan chung của di tích và phải được cấp thẩm quyền cho phép.

+ Việc cải tạo, trùng tu di tích sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

* Các yêu cầu về quy hoạch kỹ thuật:

- Khi cải tạo, tôn tạo khu vực di tích việc đấu các công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng mở rộng trong khu bảo vệ số 2 cần có ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành đảm bảo yêu cầu thuận lợi cho hoạt động văn hoá tôn giáo tín ngưỡng, an toàn phòng cháy chữa cháy theo qui định. Bố trí nơi để xe, lối ra vào thuận tiện, không gây tắc nghẽn giao thông.

Điều 13. Đất dành để chuyển đổi lao động, việc làm cho địa phương có tổng diện tích 20.377m², có ký hiệu TCN.

- Chức năng sử dụng đất dự kiến Thương mại - dịch vụ, dạy nghề, tiểu thủ công nghiệp sạch, sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn đẹp, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình.

- Chỉ giới xây dựng và khoảng cách công trình khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch và phù hợp với tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật :

- Giao thông: Bố trí lối ra vào thuận tiện, phải bố trí bãi đỗ xe nội bộ trong ô đất đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình. Đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết được duyệt và Qui chuẩn Xây dựng Việt Nam,.

Điều 14. Đất cách ly tuyến dầu, tuyến đường sắt, mương thoát nước.

- Tổng diện tích 140.042m², gồm các ô đất có ký hiệu CLD-1 đến CLD-6, CLS-1 đến CLS-3, M-1 đến M-7.

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất được xác định như sau:

Số T.T	Chức năng sử dụng ô đất	Ký hiệu	Diện tích
			(m ²)
I	Đất cách ly tuyến dầu		94.900
1	Đất cách ly tuyến dầu	CLD -1	15.942
2	Đất cách ly tuyến dầu	CLD -2	15.861
3	Đất cách ly tuyến dầu	CLD -3	25.005
4	Đất cách ly tuyến dầu	CLD -4	20.803
5	Đất cách ly tuyến dầu	CLD -5	1.152
6	Đất cách ly tuyến dầu	CLD -6	16.137
II	Đất cách ly đường sắt		11.217
7	Đất cách ly đường sắt	CLS -1	6.345
8	Đất cách ly đường sắt	CLS -2	3.959
9	Đất cách ly đường sắt	CLS -3	913
III	Mương thoát nước		33.925
10	Mương thoát nước	M-1	2.611
11	Mương thoát nước	M-2	7.781
12	Mương thoát nước	M-3	6.823
13	Mương thoát nước	M-4	3.668
14	Mương thoát nước	M-5	7.276
15	Mương thoát nước	M-6	4.592
16	Mương thoát nước	M-7	1.174
	Tổng cộng		140.042

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc: Tuân thủ các yêu cầu tại Nghị định số 10/CP ngày 17/02/1993 và Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 05/7/1999, Luật Đường sắt và Pháp lệnh Bảo vệ các công trình thủy lợi.

Điều 15. Đường giao thông theo quy hoạch.

*** Mạng lưới đường khu vực:**

+ Tuyến đường có mặt cắt ngang B = 40m gồm hai lòng đường (bề rộng mỗi bên là 11,25m), dải phân cách trung tâm rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 7,25m).

+ Tuyến đường đê sông Đuống gồm hai phần đường lệch cốt. Phần đường nằm trên đường đê hiện có với mặt cắt ngang B = 13,25m (gồm lòng đường rộng 11,25m với 3 làn xe + vỉa hè mỗi bên rộng 1m), phần đường nằm dưới chân đê trong hành lang bảo vệ đê có mặt cắt ngang B = 17,5m (gồm lòng đường rộng 11,25m với 3 làn xe + vỉa hè phía Bắc giáp chân đê rộng 1m + vỉa hè phía Nam rộng 5m).

* Mạng đường phân khu vực: Có mặt cắt ngang B = 30m (gồm lòng đường rộng 15m với 4 làn xe + vỉa hè mỗi bên rộng 7,5m).

*** Mạng đường nhánh:**

+ Mạng đường có mặt cắt ngang B = 22m (bao gồm lòng đường rộng 12m + vỉa hè mỗi bên rộng 5m).

+ Đường có mặt cắt ngang B = 17,5m (bao gồm lòng đường rộng 7,5m + vỉa hè mỗi bên rộng 5m).

+ Đường có mặt cắt ngang B = 13,5m (bao gồm lòng đường rộng 7,5m + vỉa hè mỗi bên rộng 3m).

* Đường giao thông trong khu vực làng xóm hiện có: Được thực hiện cải tạo chỉnh trang theo dự án riêng trên cơ sở mạng lưới đường hiện có trong khu vực làng xóm, có thể tổ chức một số tuyến đường có mặt cắt ngang (gồm lòng đường rộng tối thiểu 5,5m + vỉa hè mỗi bên rộng từ 1-3m).

- Trong khu vực nghiên cứu có một số tuyến đường giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật cắt qua tuyến đầu cần có sự thoả thuận của cơ quan chủ quản tuyến đầu và các cơ quan có liên quan để có các biện pháp kỹ thuật tăng cường mức độ an toàn của tuyến đầu.

Chỉ giới đường đỏ của từng tuyến đường được xác định trên bản đồ, tỷ lệ 1/500 phù hợp với quy hoạch được duyệt. Chiều rộng lòng đường xe chạy, vỉa hè theo đúng quy hoạch được duyệt, phù hợp tiêu chuẩn và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Điều 16. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

a- San nền và thoát nước mưa:

- Cao độ nền thiết kế thấp nhất: 7,20m; cao nhất 8,40m; được xác định tại các tim đường và các điểm giao nhau của mạng đường trong khu vực. Độ dốc nền $i = 0,004$

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước bẩn.

b- Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho Khu đô thị Thượng Thanh được cấp từ Nhà máy nước Gia Lâm, thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn D400 (dự kiến xây dựng dọc đường Ngô Gia Tự) và tuyến ống cấp nước truyền dẫn D400 dọc đường quy hoạch ở phía Bắc khu đô thị.

- Trước mắt, khi các tuyến ống cấp nước truyền dẫn của Thành phố chưa được xây dựng, để cấp nước cho dự án có thể lấy từ tuyến ống cấp nước D225 bố trí dọc đường Ngô Gia Tự.

- Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường giao thông thuận tiện cho việc lấy nước khi có cháy. Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước có đường kính D^o 110mm và khoảng cách giữa các họng cứu hỏa khoảng 150m.

c- Cấp điện:

Nguồn điện 22KV cấp cho khu quy hoạch được lấy từ trạm 110KV Gia Lâm (Thanh Am) ở phía Đông khu đất. Vị trí các tuyến cáp được bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

d- Mạng lưới thông tin bưu điện:

Phục vụ các thuê bao của Khu đô thị Thượng Thanh là tổng đài vệ tinh 5000 số dự kiến xây dựng trong khu vực nghiên cứu. Từ tổng đài vệ tinh này có các tuyến cáp gốc đến các tủ cáp đặt trong khu vực nghiên cứu.

e- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Theo quy hoạch, hệ thống thoát nước thải của khu đất này được thiết kế là hệ thống cống riêng giữa nước mưa và nước thải. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ tại công trình sẽ theo tuyến cống thoát nước thải riêng tự chảy về trạm bơm nước thải khu vực trước mắt được bơm vào hệ thống mương thoát nước khu vực, tương lai sẽ được bơm về trạm xử lý Gia Thượng.

- Đối với các yếu tố môi trường khác phải được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

f- Về các tuyến ống xăng dầu:

Các tuyến đường và công trình hạ tầng kỹ thuật nằm trong hoặc cắt qua hành lang bảo vệ tuyến ống xăng dầu hiện có yêu cầu Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội có sự thoả thuận của cơ quan quản lý công trình xăng dầu và cơ quan phòng cháy chữa cháy trước khi xây dựng. Phải có các giải pháp kỹ thuật và thống nhất với cơ quan quản lý tuyến ống xăng dầu để cấm mốc hành lang bảo vệ đảm bảo an toàn trong quá trình xây dựng cũng như hoạt động của khu đô thị mới sau này theo quy định của Nghị định số 47/1999/NĐ-CP của Chính phủ.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Điều lệ này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 18. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Thượng Thanh được duyệt và quy định cụ thể của Điều lệ này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

Điều 19. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Điều lệ này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Đồ án Quy hoạch chi Khu đô thị Thượng Thanh (tỷ lệ 1/500) phường Thượng Thanh, quận Long Biên và bản Điều lệ này được lưu giữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- UBND Thành phố Hà Nội;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- UBND quận Long Biên;
- UBND phường Thượng Thanh;
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Triệu