

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại thôn Dục Nội,
xã Việt Hùng, tỷ lệ 1/500.**

Địa điểm: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11;

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

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

Căn cứ 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 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; 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 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 25/5/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 1673/QĐ-UBND ngày 28/3/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Khu nhà ở tại thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố về việc 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 2292/TTr-QHKT ngày 09 tháng 6 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, tỷ lệ 1/500, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn, quy mô nghiên cứu:

1.1. Vị trí: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết nằm ở phía Bắc đô thị trung tâm thành phố Hà Nội; trong ranh giới Quy hoạch phân khu đô thị N7, thuộc địa bàn thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

1.2. Phạm vi, ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch (đường Vành đai 3).
- Phía Đông Nam giáp đường Việt Hùng (dự kiến quy hoạch mở rộng, mặt cắt ngang B=50m).
- Phía Tây Nam giáp đường Đào Cam Mộc (dự kiến quy hoạch mở rộng, mặt cắt ngang B=25m).
- Phía Tây Bắc giáp đường nội bộ khu vực và nhà xưởng hiện có.

1.3. Quy mô:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 172.755m² (≈17,28ha).
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 2.200 người.

2. Mục tiêu và nguyên tắc:

2.1. Mục tiêu:

- 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 tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 25/5/2012, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

- Di dời cơ sở sản xuất hiện có để xây dựng khu nhà ở hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cộng đồng dân cư, phù hợp quy hoạch được duyệt, đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực; góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương và Thành phố.

- Xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng lô đất phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị N7 được duyệt, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa không gian cảnh quan chung khu vực.

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

2.2. Nguyên tắc:

- Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 25/5/2012, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn hiện hành.

- Giải pháp cho các thành phần đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy mô dân số tại khu đất quy hoạch cơ bản thống nhất với nội dung Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 25/5/2012; Thống nhất với chủ trương của UBND Thành phố tại văn bản số 10499/UBND-KH&ĐT ngày 02/12/2011 và Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1673/QĐ-UBND ngày 28/3/2014. Đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực với các dự án và khu dân cư lân cận.

3. Nội dung quy hoạch chi tiết:

3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có tổng diện tích khoảng 172.755m² được phân chia thành 32 lô đất quy hoạch. Các lô đất quy hoạch được định vị trên cơ sở chỉ giới các tuyến đường khu vực, phân khu vực và đường nội bộ, bao gồm các chức năng sử dụng đất chính sau:

- Đất giao thông thành phố có tổng diện tích khoảng: 65.962m², gồm đất đường giao thông đô thị và khu vực; Trạm trung chuyển xe buýt (ký hiệu TC).

- Đất đơn vị ở có tổng diện tích khoảng: 106.793m², gồm các chức năng:

+ Đất công cộng đơn vị ở có tổng diện tích khoảng: 9.433m²; gồm 02 lô đất, trong đó lô đất ký hiệu CC chức năng là nhà văn hóa, trạm y tế, sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ phục vụ chung cho các nhóm nhà ở; lô đất ký hiệu DVCC có chức năng là công trình dịch vụ.

+ Đất cây xanh đơn vị ở có tổng diện tích khoảng: 8.984m²; gồm 03 ô đất có ký hiệu: CX-01, CX-02, CX-03.

+ Đất trường mầm non có diện tích khoảng: 2.203m²; lô đất có ký hiệu MN.

+ Đất nhóm nhà ở có tổng diện tích khoảng 43.553m²; gồm 21 lô đất có ký hiệu từ NO-01 đến NO-21.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng: 1.062m²; lô đất có ký hiệu HTKT, chức năng là trạm xử lý nước thải.

+ Đất bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng: 2.200m²; gồm 03 lô đất có ký hiệu: BDX-01, BDX-02, BDX-03.

+ Đất đường giao thông đơn vị ở và nhóm nhà ở có tổng diện tích khoảng: 39.358m².

Bảng tổng hợp số liệu trong phạm vi lập quy hoạch chi tiết

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích ô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất giao thông thành phố	65.962	
1	Đất đường giao thông đô thị và khu vực	55.944	
2	Trạm trung chuyển xe buýt	10.018	
B	Đất đơn vị ở	106.793	100,0
1	Đất công cộng đơn vị ở	9.433	8,8
2	Đất cây xanh đơn vị ở	8.984	2,1
3	Đất trường mầm non	2.203	8,4
4	Đất nhà ở mới	43.553	2,1
5	Đất HTKT	1.062	1,0
6	Đất bãi đỗ xe	2.200	40,8
7	Đất đường giao thông đơn vị ở và nhóm nhà ở	39.358	36,8
	Tổng cộng	172.755	
	Quy mô dân số	2.200 người	

Bảng thống kê số liệu các lô đất quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích ô đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
A	Đất giao thông thành phố		65.962				
1	Đất đường giao thông đô thị và khu vực		55.944				
2	Trạm trung chuyển xe buýt	TC	10.018	1.000	10	3	0,3
B	Đất đơn vị ở		106.793				
1	Đất công cộng đơn vị ở		9.433	2.658			
1.1	Đất công cộng dịch vụ	DVCC	6.860	2.195	32	5	1,6
1.2	Đất công cộng	CC	2.573	463	18	3	0,5
2	Đất cây xanh đơn vị ở		8.984				
2.1	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-01	4.939				
2.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-02	2.097				
2.3	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-03	1.948				
3	Đất trường mầm non	MN	2.203	330	15	2	0,3
4	Đất nhà ở mới		43.553	33.438			
4.1	Đất nhà ở mới	NO-01	3.116	2.358	76	5	4,1
4.2	Đất nhà ở mới	NO-02	2.020	1.507	75	5	3,9
4.3	Đất nhà ở mới	NO-03	1.906	1.448	76	5	4,0
4.4	Đất nhà ở mới	NO-04	1.925	1.435	75	5	3,9
4.5	Đất nhà ở mới	NO-05	1.792	1.398	78	5	3,9
4.6	Đất nhà ở mới	NO-06	2.794	2.142	77	5	3,9
4.7	Đất nhà ở mới	NO-07	1.572	1.195	76	5	3,8
4.8	Đất nhà ở mới	NO-08	1.433	1.089	76	5	3,8
4.9	Đất nhà ở mới	NO-09	1.842	1.437	78	5	3,9
4.10	Đất nhà ở mới	NO-10	1.842	1.437	78	5	3,9
4.11	Đất nhà ở mới	NO-11	3.585	2.868	80	5	4,0
4.12	Đất nhà ở mới	NO-12	3.572	2.600	73	5	4,0

4.13	Đất nhà ở mới	NO-13	1.443	1.097	76	5	3,8
4.14	Đất nhà ở mới	NO-14	1.429	1.086	76	5	3,8
4.15	Đất nhà ở mới	NO-15	1.975	1.560	79	5	4,0
4.16	Đất nhà ở mới	NO-16	1.975	1.560	79	5	4,0
4.17	Đất nhà ở mới	NO-17	1.308	981	75	5	3,8
4.18	Đất nhà ở mới	NO-18	1.250	925	74	5	3,7
4.19	Đất nhà ở mới	NO-19	1.822	1.421	78	5	3,9
4.20	Đất nhà ở mới	NO-20	1.788	1.395	78	5	3,9
4.21	Đất nhà ở mới	NO-21	3.164	2.500	79	5	4,0
5	Đất HTKT	HTKT	1.062	Trạm xử lý nước thải			
6	Đất bãi đỗ xe	BDX	2.200				
6.1	Bãi đỗ xe	BDX-01	1.200	60	5	1	0,05
6.2	Bãi đỗ xe	BDX-02	500				
6.3	Bãi đỗ xe	BDX-03	500				
7	Đất đường giao thông đơn vị ở và nhóm nhà ở		39.358				
	Tổng cộng		172.755				

*** Ghi chú:**

- Diện tích sàn xây dựng các công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Quỹ đất nhà ở xã hội được xác định theo đề xuất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Thành Việt tại văn bản số 04/CV-TCTV ngày 29/6/2015, được phép thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các quy định hiện hành có liên quan. Cụ thể sẽ được xác định trong quá trình triển khai lập và thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn, quy định hiện hành; Đối với một số tuyến phố có nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại có thể xây dựng sát chỉ giới đường đỏ; nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Trong phạm vi nghiên cứu hiện có một số tuyến điện và mương thủy lợi phải di chuyển theo quy hoạch. Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chủ quản các tuyến hạ tầng kỹ thuật nêu trên để được thỏa thuận bằng văn bản. Việc triển khai dự án đầu tư, san nền, thi công công trình không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước chung, giao thông và sinh hoạt bình thường của người dân khu vực.

3.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

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

- Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng cụ thể sẽ được thực hiện ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao ...) theo

đúng các yêu cầu của Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

- Đảm bảo sự kết nối đồng bộ và liên tục về hạ tầng, kiến trúc cảnh quan đối với các khu dân cư xung quanh và khu vực lân cận khu đất nghiên cứu.

- Các công trình công cộng được đưa vào trung tâm nhóm nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Lựa chọn hình thức kiến trúc phù hợp trong mỗi liên hệ không gian giữa khu phát triển ở mới với khu vực làng xóm hiện có.

- Yêu cầu về công trình:

+ Quy mô đất công trình, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất tuân thủ các chỉ tiêu xác lập trong Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Bố trí hướng của các nhóm nhà ở mới đảm bảo thoáng mát nhưng cũng phải đảm bảo tính đa dạng về hướng để phục vụ tốt nhu cầu sử dụng của người dân hiện nay.

+ Đảm bảo tính kết nối liên tục của hệ thống cây xanh cảnh quan trong khu ở và gắn kết được với không gian xanh xung quanh.

+ Khoảng lùi của công trình phải tuân thủ quy định tại Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Hình thức kiến trúc các công trình hiện đại; sử dụng vật liệu, màu sắc, cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo được điểm nhấn về không gian cho khu vực.

+ Trong khuôn viên ô đất của từng công trình cần đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình, cũng như các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp Tiêu chuẩn; Phải có lối thoát người khi có sự cố theo quy định.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất thích hợp, kết hợp hài hòa với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống đa dạng, phong phú. Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

+ Khu cây xanh, vườn hoa nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo.

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

- Đối với công trình HTKT: Cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống, kết hợp trong khu công viên cây xanh cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm

ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

b) Các khu vực trọng tâm, tuyến, điểm nhấn, tầm nhìn quan trọng và phân vùng thiết kế đô thị:

- Khu vực tiếp giáp tuyến đường quy hoạch Vành đai 3 được bố trí các công trình phục vụ tiện ích công cộng như điểm trung chuyển xe buýt, công trình dịch vụ thương mại cao 5 tầng với kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn tại góc giao cắt với đường cầu vượt trục đường Việt Hùng.

- Trục đường Việt Hùng là trục đường liên khu vực có mặt cắt ngang rộng $B=50m$, được bố trí dọc trục là các công trình nhà thấp tầng kiến trúc hiện đại kết hợp cây xanh đô thị tại dải phân cách giữa và hai bên đường.

- Trục đường chính nhóm nhà ở xuyên tâm trong khu vực quy hoạch có mặt cắt ngang rộng $B=20m$, kết nối từ phía Đông Bắc khu vực là các công trình dịch vụ công cộng, công viên cây xanh tiếp giáp đường Vành đai 3, kết nối qua không lõi trung tâm khu quy hoạch, nối đến tuyến đường Đào Cam Mộc phía Tây Nam khu vực.

- Một số tuyến phố bố trí hai bên đường là các công trình nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại dịch vụ tạo nên sự sầm uất, sống động của khu nhà ở.

- Trục không gian xanh trung tâm (ký hiệu CX-02, CX-03) được bố trí trong lõi khu ở chạy dọc theo hướng Tây Bắc – Đông Nam, được tổ chức liên hoàn với các không gian mở, công viên cây xanh, nghỉ ngơi giải trí kết hợp với dịch vụ, công trình công cộng, trường mầm non và bãi đỗ xe phục vụ khách.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Giao thông công cộng:

+ Bố trí trạm trung chuyển kết hợp điểm đầu cuối xe buýt tại phía Bắc của khu quy hoạch có quy mô diện tích khoảng $10.018m^2$. Chi tiết sẽ thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Bố trí xe buýt hoạt động theo các tuyến đường quy hoạch, trên các tuyến đường chính khu vực, liên khu vực. Các trạm dừng xe buýt bố trí theo nguyên tắc: không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Vị trí thiết kế chi tiết của các điểm dừng đỗ xe buýt phải đảm bảo Tiêu chuẩn thiết kế và được xác định chính xác ở bước lập dự án, theo dự án riêng phù hợp với mạng lưới giao thông công cộng của Thành phố.

- Các tuyến đường cấp đô thị:

+ Tuyến đường trục chính đô thị phía Đông Bắc (đường Vành đai 3): Mặt cắt ngang điển hình $B = 68m$.

+ Tuyến đường liên khu vực phía Đông Nam (đường Việt Hùng) kết nối Vành đai 3 với đường 5 kéo dài: Quy hoạch mặt cắt ngang mở rộng $B = 50m$.

Trước mắt khi tuyến đường chưa triển khai xây dựng mở rộng, phần diện tích xen kẹt giữa khu đất dự án và đường Việt Hùng hiện có sẽ được bàn giao cho Liên danh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Máy Hà Nội - Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Thành Việt quản lý phục vụ mặt bằng xây dựng dự án, tránh lấn chiếm.

- Các tuyến đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường chính khu vực phía Tây Nam (đường Đào Cam Mộc): Mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 25\text{m}$.

+ Tuyến đường khu vực: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 20,5\text{m}$.

- Các tuyến đường cấp nội bộ:

+ Tuyến đường phân khu vực: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 17\text{m}$.

+ Tuyến đường nhóm nhà ở trung tâm dự án theo hướng Bắc Nam: Mặt cắt ngang điển hình $B = 20\text{m}$.

+ Các tuyến đường nhóm nhà ở: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 11,5\text{m}$.

+ Tuyến đường nhóm nhà ở chạy song song với tuyến đường liên khu vực: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 5,5\text{m}$.

- Các nút giao thông: Tại vị trí nút giao giữa đường Việt Hùng với đường Vành đai 3 và đường sắt Hà Nội – Lào Cai bố trí nút giao khác mức dạng cầu vượt trực thông theo hướng đường Việt Hùng: Thiết kế chi tiết của cầu vượt sẽ thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Các nút giao còn lại trong khu vực nghiên cứu tổ chức các nút giao bằng, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan.

- Giải pháp đỗ xe:

+ Xây dựng 03 bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích khoảng 2.200m^2 .

+ Bãi đỗ xe trong công trình: sẽ xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án và thiết kế chi tiết cho từng công trình trên nguyên tắc: các công trình xây dựng phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình theo quy định tại Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

* Các chỉ tiêu đạt được:

+ Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 172.755m^2 (100%)

+ Diện tích đất giao thông : 95.302m^2 (55,17%)

+ Bãi đỗ xe : 2.200m^2 (1,27%)

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Nền của khu vực xây dựng mới đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N7 đã được phê duyệt, cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh.

+ Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với $\Delta h =$

0,1m; độ dốc nền $i \geq 0,004$ đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, hệ số đầm chặt $K = 0,85$. Cao độ nền trung bình: + 10,70m.

+ Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng tại từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.

+ Trong quá trình thi công san lấp nền cần kết hợp với nền của khu dân cư hiện có ở lân cận (khu dân cư phía Nam đường Đào Cam Mộc) để tránh gây úng ngập, ảnh hưởng đến nền và thoát nước của khu vực.

+ Đối với các khu vực giáp với tuyến đường quy hoạch chưa được xây dựng hoàn chỉnh cần có biện pháp xây dựng taluy đất trong giai đoạn trước mắt. Cụ thể sẽ được thiết kế trong giai đoạn lập dự án.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa bố trí riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N7 đã được phê duyệt.

+ Khu vực phía Tây Nam của dự án, nước mưa được thoát vào các tuyến cống D600mm dự kiến xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch rồi chảy vào tuyến cống D1500mm được xây dựng trên đường Đào Cam Mộc.

+ Khu vực phía Bắc, Đông Bắc nước mưa được thoát vào các tuyến cống D600mm-D2000mm dự kiến xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch rồi chảy vào tuyến cống quy hoạch trên đường Việt Hùng.

+ Trước mắt, khi hệ thống cống thoát nước mưa trong khu quy hoạch chưa được xây dựng đồng bộ và hoàn chỉnh, nước mưa của khu vực sẽ được thoát tạm vào hệ thống tiêu thoát thủy nông hiện có. Khi lập dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư cần liên hệ với Cơ quan quản lý chuyên ngành, chính quyền địa phương để được thỏa thuận xây dựng tuyến mương tạm nối với kênh tiêu hiện trạng ở phía Đông Bắc để phục vụ thoát nước cho dự án.

+ Trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư cần phối hợp với cơ quan quản lý hệ thống thủy nông của khu vực và các dự án ở xung quanh để có biện pháp cải tạo, hoàn trả... các công trình thủy nông hiện có đảm bảo không ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt và sản xuất của nhân dân trong khu vực.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Cấp nguồn từ Nhà máy nước mặt sông Đuống và từ Nhà máy nước Đông Anh. Trong quá trình triển khai, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận nguồn cấp trước mắt và lâu dài cho dự án.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng tuyến ống truyền dẫn D300mm dọc theo vỉa hè phía Tây đường Việt Hùng; cải tạo tuyến ống phân phối D200mm hiện có dọc vỉa hè phía Bắc tuyến đường Đào Cam Mộc và xây dựng các tuyến ống phân phối D100-D150mm bố trí dọc theo các đường quy hoạch, cấu trúc theo dạng mạch vòng.

+ Xây dựng các tuyến ống dịch vụ D50-75mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch để cấp nước trực tiếp cho các công trình của khu quy hoạch.

- Cấp nước chữa cháy:

Xây dựng các họng cứu hỏa được đầu nối vào các tuyến ống cấp nước có đường kính D100mm trở lên. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng. Các công trình cần có hệ thống chữa cháy riêng.

d) Cấp điện - Thông tin liên lạc:

- Cấp điện:

+ Nguồn cấp: Cấp nguồn từ trạm biến áp 110KV Việt Hùng công suất 2x25MVA ở phía Đông ngoài khu vực quy hoạch. Trong giai đoạn đầu khi trạm 110KV Việt Hùng chưa xây dựng, khu vực quy hoạch sử dụng nguồn cấp từ trạm biến áp 110/35(22)KV Đông Anh E1 thông qua tuyến đường dây 35KV hiện có. Trong quá trình triển khai Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận nguồn cấp điện trước mắt và lâu dài cho dự án.

+ Xây dựng các tuyến cáp 220KV từ trạm 500/220KV Đông Anh tới trạm biến áp 220/110KV Đông Anh 3 dọc vỉa hè phía Nam đường vành đai 3.

+ Tuyến điện 110KV từ trạm 220/110KV Đông Anh 3 đi Bắc Ninh hiện có cắt qua khu đất được di chuyển dọc vỉa hè phía Nam đường vành đai 3.

Các tuyến điện cao thế sẽ thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Các tuyến đường dây 35KV hiện có cắt qua khu đất được di chuyển dọc vỉa hè phía Bắc tuyến đường B = 20,5m. Trong quá trình triển khai, Chủ đầu tư cần liên hệ với điện lực Đông Anh để thỏa thuận phương án, đảm bảo cấp điện bình thường và ổn định cho các khu vực hiện có.

+ Xây dựng các tuyến cáp trung thế 22KV từ các trạm 110/22KV Việt Hùng đến 02 trạm biến áp 35(22)/0,4KV với tổng công suất 2.620KVA. Vị trí, quy mô công suất các trạm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo.

+ Mạng lưới điện hạ thế và chiếu sáng công cộng: mạng hạ thế 0,4KV và chiếu sáng đường được thiết kế đi ngầm trên hè của các tuyến đường quy hoạch.

- Thông tin liên lạc:

Khu vực quy hoạch được cấp nguồn từ Tổng đài vệ tinh ký hiệu VT 7.8 dung lượng 20.000 số, nằm ngoài ranh giới phía Tây Nam khu đất lập quy hoạch, thông qua các tuyến cáp quang bố trí dọc theo đường quy hoạch. Xây dựng các tuyến cáp từ Tổng đài vệ tinh đến 09 tủ cáp thuê bao dọc các tuyến đường quy hoạch với dung lượng khoảng 2.016 số, đáp ứng nhu cầu cho khoảng 1.470 thuê bao (các chỉ tiêu tính toán, vị trí, số lượng, dung lượng của các tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển dự án đầu tư xây dựng và được các cơ quan chuyên ngành thỏa thuận).

e) Thoát nước thải và Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Nước thải của dự án được thoát vào các tuyến cống nhánh bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường quy hoạch trong khu đất có đường kính D300mm rồi chảy vào tuyến cống thoát nước của Thành phố được xây dựng dọc theo tuyến đường Việt Hùng ở phía Đông có kích thước D400mm dẫn về Nhà máy xử lý nước thải Cổ Loa. Mạng lưới thoát nước thải cần đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, thuận tiện trong quá trình quản lý vận hành.

+ Trước mắt, khi hệ thống mạng lưới thoát nước thải của Thành phố và nhà máy xử lý nước thải Cổ Loa chưa được xây dựng đồng bộ thì nước thải của khu vực quy hoạch sẽ được xử lý cục bộ tại trạm xử lý nước thải công suất 600 m³/ngày bố trí trong lô đất ký hiệu HTKT. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường được thoát vào tuyến cống thoát nước mưa của khu vực.

- Vệ sinh môi trường:

Trong khu vực xây dựng một trạm trung chuyển CTR không chính thức. Nhà vệ sinh công cộng được xác định theo Quy chuẩn xây dựng đô thị.

f) 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 phù hợp 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.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn; Các nội dung đánh giá tác động môi trường cần thực hiện theo quy định tại Nghị định số 29/NĐ-CP ngày 18/4/2011 của Chính phủ.

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn; Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giám đốc Sở Quy hoạch-Kiến trúc chịu trách nhiệm về số liệu trình duyệt của đồ án.

- Giao Sở Quy hoạch-Kiến trúc chịu trách nhiệm: Kiểm tra, ký xác nhận hồ

sơ bản vẽ và Quy định quản lý của đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, tỷ lệ 1/500, theo đúng quy định và phù hợp với nội dung Quyết định này; chủ trì, phối hợp với UBND huyện Đông Anh và Liên danh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Máy Hà Nội - Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Thành Việt tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch này để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Chủ tịch UBND huyện Đông Anh và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định này; xử lý 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, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi Trường, Giao thông vận tải, Tài chính; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND xã Việt Hùng; Liên danh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Máy Hà Nội - Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Thành Việt; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND TP:
Vũ Hồng Khanh, Nguyễn Quốc Hùng,
Nguyễn Ngọc Tuấn.
- VPUBTP: CVP, PCVP (Luu Quang Huy),
các phòng: TH, XDGT, QHKT;
- Lưu VT (2 bản), QH_{AI}

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH 



Nguyễn Thế Thảo