

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: **4590** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **12** tháng **10** năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Tổ hợp công trình công cộng, trường học và nhà ở Đức Giang.

Địa điểm: Tại số 18/44 phố Đức Giang, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, 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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

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 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 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 10/3/2020 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp công trình công cộng, trường học và nhà ở Đức Giang;

Thông báo số 822/TB-UBND ngày 05/8/2020 của UBND Thành phố Kết luận của Tập thể UBND Thành phố tại cuộc họp về đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp công trình công cộng, trường học và nhà ở Đức Giang tại số 18/44 phố Đức Giang, quận Long Biên;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4580/TTr-QHKT ngày 21/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp công trình công cộng, trường học và nhà ở Đức Giang với các nội dung chính như sau:

1. Tên đề án:

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp công trình công cộng, trường học và nhà ở Đức Giang.

- Địa điểm: Số 18/44 phố Đức Giang, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội.

2. Vị trí, phạm vi, giới hạn và quy mô khu vực nghiên cứu:

a) Vị trí và phạm vi nghiên cứu:

Khu đất nghiên cứu lập đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội, được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc khu đất giáp đường hiện có.

- Phía Tây Bắc giáp chân đê sông Đuống và Công ty Thuốc sát trùng.

- Phía Tây Nam giáp Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Nam Đức, đất trống, đường hiện có.

- Phía Đông Nam giáp đường hiện có, mương, khu dân cư phường Thượng Thanh và phố Đức Giang.

b) Quy mô nghiên cứu:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu: Khoảng 54.312m² (khoảng 5,43ha), bao gồm:

+ Đất nằm trong phạm vi mở đường quy hoạch khoảng 11.703m²;

+ Đất nghiên cứu xây dựng Dự án khoảng 42.609m².

- Quy mô dân số: Khoảng 2.263 người.

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt đã được phê duyệt.

- Xác định cơ cấu, chức năng sử dụng đất hợp lý; Nghiên cứu, đề xuất chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp các quy hoạch đã được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Xây dựng khu chức năng đô thị đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, khớp nối không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực xây dựng mới, khu vực hiện có và các dự án đầu tư đã, đang triển khai trong khu vực, đảm bảo yêu cầu phát triển đô thị đồng bộ, bền vững, đáp ứng yêu cầu phát triển chung của khu vực.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đề án Quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung đồ án:

a) Nguyên tắc chung:

- Đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị của Dự án hiện đại, đồng bộ về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

- Chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và quy mô dân số trong phạm vi nghiên cứu tuân thủ theo đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định hiện hành, phù hợp định hướng với Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000, Giấy phép quy hoạch được cấp và Nhiệm vụ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, nổi, môi trường, hạ tầng xã hội phù hợp với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã và đang xây dựng tại khu vực; Kết nối các không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh tạo lập sự hài hòa chung khu vực.

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích đất khoảng 54.312m², được quy hoạch gồm chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất nằm trong phạm vi mở đường và mặt nước quy hoạch: Diện tích khoảng 11.703m².

- Đất nghiên cứu xây dựng Dự án: Tổng diện tích khoảng 42.609m², bao gồm 04 ô đất:

+ Đất xây dựng nhà ở thấp tầng (ký hiệu NO2) có diện tích khoảng 9.570m².

+ Đất xây dựng nhà ở cao tầng (ký hiệu NO3) có diện tích khoảng 17.048m².

+ Đất xây dựng trường THPT (ký hiệu THPT) có diện tích khoảng 11.378m².

+ Đất xây dựng công trình công cộng (ký hiệu CC1) có diện tích khoảng 4.613m².

BẢNG TỔNG HỢP CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất trong phạm vi mở đường và mặt nước quy hoạch		11.703	
B	Đất nghiên cứu xây dựng dự án		42.609	100
I	Đất nhà ở		26.618	62,5
1.1	Nhà ở thấp tầng	NO2	9.570	
1.2	Nhà ở cao tầng	NO3	17.048	
II	Đất công trình công cộng	CC1	4.613	10,8
III	Đất trường Trung học phổ thông	THPT	11.378	26,7
Tổng cộng			54.312	

BẢNG THỐNG KÊ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	ĐXD	Diện tích sàn xây dựng	Tầng cao công trình	Số hộ	Dân số	Ghi chú
			(m ²)	(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(lô)	(người)	
I	Đất trong phạm vi mở đường và mặt nước		11.703							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	TĐXD	Diện tích sàn xây dựng	Tầng cao công trình	Số hộ	Dân số	Ghi chú
			(m ²)	(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(lô)	(người)	
II	Đất nghiên cứu lập Dự án		42.609	20.399	47,9	182.947	03-25			
1	Đất nhà ở	NO	26.618	14.574	54,8	157.713	3 và 25		2.263	
1.1	Nhà ở cao tầng	NO3	17.048	9.547	56	132.580	25		2.042	
-	Khối để			9.547	56	24.674	3			
-	Khối thấp			5.114	30	107.906	22			
1.2	Nhà ở thấp tầng, bao gồm:	NO2	9.570	5.027	52,5	25.133	5	60	221	
1.2.1	Nhà ở liên kế	NO2-01	1.971	1.579	80,1	7.895	5	19	70	
1.2.2	Nhà ở liên kế	NO2-02	1.799	1.435	79,8	7.175	5	17	63	
1.2.3	Nhà ở liên kế	NO2-03	1.210	969	80,0	4.843	5	12	44	
1.2.4	Nhà ở liên kế	NO2-04	1.323	1.044	78,9	5.221	5	12	44	
1.2.5	Đường giao thông nội bộ		3.267							
2	Đất công trình công cộng	CC1	4.613	1.845	40	9.226	5			Công trình đa chức năng (trung tâm TĐTT, điểm sinh hoạt văn hoá.)
3	Đất trường THPT	THPT	11.378	3.982	35	15.929	4			
	Tổng cộng		54.312	20.401	37,6	182.868	03-25		2.263	

Ghi chú:

- Tổng diện tích sàn sử dụng chức năng ở trong các khối nhà ở chung cư cao tầng khoảng 69.020m²; Chỉ tiêu sàn sử dụng chức năng ở/người khoảng 33,8m²/người phù hợp với quy định định tại Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ.

- Quy mô căn hộ trong công trình nhà ở cao tầng cần nghiên cứu phù hợp với quy mô dân số nêu trên và chỉ tiêu sàn sử dụng chức năng ở/người, đảm bảo phù hợp với cơ cấu dân số căn hộ thực tế tại địa phương có xét đến các biến đổi về cơ cấu căn hộ trong tương lai.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai, đầu tư xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quỹ sàn nhà ở để phát triển nhà ở xã hội: Dành 20% tổng diện tích đất ở (khoảng 4.670m² đất ở) trong đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội. hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên

phạm vi địa bàn theo đúng quy định tại Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và chỉ đạo của UBND Thành phố tại Công văn số 1619/UBND-KT ngày 10/4/2017 về việc thực hiện nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với chính sách phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

- Đối với ô đất xây dựng trường THPT (ký hiệu THPT): Phối hợp với chủ đầu tư được giao triển khai dự án theo quy định tại khu đất Công ty Cổ phần Thuốc sát trùng đang quản lý để nghiên cứu kết nối đảm bảo đồng bộ chức năng và tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt., đồng thời kết nối không gian kiến trúc cảnh quan công trình trong toàn ô đất.

- Đối với ô đất công trình công cộng: Phối hợp với chính quyền địa phương đề xuất cụ thể chức năng công trình, đảm bảo đúng chức năng, tính chất sử dụng đất được duyệt và phù hợp với các quy định hiện hành.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch xung quanh dự án (nằm ngoài phạm vi diện tích đất Công ty được giao quản lý, sử dụng), Công ty Cổ phần Tập đoàn hóa chất Đức Giang phối hợp với UBND quận Long Biên tổ chức giải phóng mặt bằng và lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường nêu trên đồng thời với dự án xây dựng Tổ hợp công trình công cộng, trường học và nhà ở Đức Giang để kết nối đồng bộ giao thông khu vực.

c) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

* Nguyên tắc chung:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Đảm bảo tính thống nhất không gian tổng thể đô thị đến không gian các khu nhà ở, công trình công cộng đơn vị ở và trường học, kết nối hài hoà không gian giữa các khu vực; Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu không chế được xác lập trong đồ án quy hoạch được duyệt. Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành của Nhà nước, Thành phố đối với các công trình liên quan.

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

- Đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn, tầng cao...) và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt, các yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió để cải thiện điều kiện vi khí hậu trong công trình.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình:

+ Phương án thiết kế kiến trúc công trình cần nghiên cứu kỹ các chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hoàn thiện, giải pháp xử lý về vật kiến trúc tránh tác động của điều kiện vi khí hậu (ánh sáng, nhiệt độ, bức xạ mặt trời), đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng và yêu cầu thẩm mỹ kiến trúc, hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình liên kế trong khu vực; Áp dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, tiết kiệm năng lượng (đèn Led...), thiết kế với xu hướng kiến trúc xanh.

+ Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe, cũng như các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, phục vụ cho công trình. Các hạng mục công trình xây dựng tầng hầm phải đảm bảo không vượt quá chỉ giới đường đỏ đã được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, đồng thời tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia công trình ngầm đô thị - phần 2 Gara ô tô QCVN 08:2009/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2010/BXD. Ngoài ra mặt đường giao thông nội bộ phía trên tầng hầm 1 phải đảm bảo chịu được tải trọng cho xe chữa cháy, xe cứu nạn hoạt động.

+ Bố trí các thang bộ, thang thoát hiểm, lối thoát hiểm công trình tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Tổng chiều cao xây dựng công trình cao tầng và các yêu cầu có liên quan đảm bảo tuân thủ quy định tại văn bản số 296/TC-QC ngày 13/6/2018 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu.

+ Công trình nhà ở thấp tầng nghiên cứu thống nhất theo một số kiểu mẫu, có chiều cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà. Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Đảm bảo khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ và khoảng cách giữa hai dãy nhà quay lưng vào nhau tối thiểu theo quy định. Độ vron ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, bậc thềm và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và khu vực, đảm bảo công trình xây dựng không có chi tiết kiến trúc vượt quá chỉ giới đường đỏ theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Công văn số 2340/UBND-XDGT ngày 22/4/2016. Cao độ phần nổi tầng hầm không vượt quá 1/2 của chiều cao tầng hầm, việc xây dựng ngầm cần tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan.

+ Các công trình công cộng, trường học phải đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; Công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng và không gian cảnh quan khu vực. Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến tạo thoáng, không che chắn tầm nhìn, đảm bảo các yêu cầu công tác PCCC, thoát người...Bố trí vịnh đậu xe trước cổng ra vào để đảm bảo giao thông lưu thông thuận lợi và an toàn.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, lựa chọn đất đai thích hợp và kết hợp hài hoà với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống phong phú: tuyến, điểm, diện.

+ Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về điều kiện vi khí hậu của khu đất, phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc riêng, đồng thời thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại, không có gai sắc nhọn và hoa quả mùi khó chịu; Khuyến khích cây trồng mới trong khu đô thị có kích thước: Ở chiều cao 1,3m phải đảm bảo đường kính cây từ 20cm đến 25cm; phân nhánh ở chiều cao từ 2,8m đến 3,2m trở lên; bố cục phù hợp quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Đối với các tuyến đường có vỉa hè $\geq 5m$ trồng các loại cây có chiều cao 10 - 15m (khoảng cách cây trồng 12m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 0,8m) hoặc loại cây có chiều cao $>15m$ (khoảng cách cây trồng 15m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 1m). Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng vỉa hè phổ biến từ 3m đến 5m nên trồng các loại cây có chiều cao $<10m$ (khoảng cách trồng cây từ 4m đến 8m, khoảng cách tối thiểu đến lề đường từ 0,6m). Đối với dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh; Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây bóng mát thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3m - 5m để đảm bảo an toàn giao thông.

+ Cây xanh được trồng cách các góc phố từ 5m - 8m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất phù hợp theo góc vát và bán kính theo bó vỉa hè, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn và an toàn giao thông; Cách hõng cứu hỏa trên đường 2m - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1m - 2m.

- Yêu cầu về hè đường: Áp dụng vật liệu lát hè và bó vỉa là vật liệu đá tự nhiên có độ bền 50-70 năm; kết cấu lát hè và bó vỉa áp dụng theo thiết kế mẫu hè đường đô thị áp dụng theo Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 của UBND Thành phố, phù hợp các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

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

+ Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp cho các khu chức năng khác nhau. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại, tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led ánh sáng vàng ...), công nghệ không dây để hạn chế việc đi nổi các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

+ Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

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

d) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

* Giao thông:

- Các tuyến đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường gom chân đê sông Đuống có cấp hạng là đường chính khu vực, quy mô mặt cắt ngang $B=17,5m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng 11,25m; vỉa hè phía chân đê rộng 1m; vỉa hè phía Nam rộng 5m (tuyến đường hiện đã được đầu tư xây dựng cơ bản phù hợp với quy hoạch).

+ Xây dựng tuyến đường khu vực cắt qua khu vực dự án theo hướng Bắc - Nam có

quy mô mặt cắt ngang $B=21\text{m}$, gồm: lòng đường xe chạy rộng 11m ; vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5\text{m}$.

+ Xây dựng tuyến đường khu vực ở phía Nam khu vực dự án, quy mô mặt cắt ngang $B=17,5\text{m}$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $7,5\text{m}$; vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5\text{m}$.

- Các tuyến đường cấp nội bộ:

+ Tuyến đường phân khu vực ở phía Tây khu vực dự án, quy mô mặt cắt ngang $B=17\text{m}$, gồm: lòng đường xe chạy rộng 7m ; vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5\text{m}$.

+ Xây dựng mạng lưới đường nội bộ (đường nhóm nhà) có quy mô mặt cắt ngang $B=13,5\text{m} \div 14,5\text{m}$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $7,5\text{m}$; vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3\text{m}$. Riêng đối với tuyến đường rộng $B=14,5\text{m}$ có nghiên cứu thiết kế bổ sung dải đỗ xe dọc đường rộng $2,5\text{m}$.

- Bãi đỗ xe:

+ Đối với công trình nhà ở cao tầng xây dựng tầng hầm đỗ xe tuân thủ theo nội dung hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội (đã được UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 và Hướng dẫn của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017). Quy mô, diện tích tầng hầm sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo diện tích đỗ xe tối thiểu khoảng 18.049m^2 .

+ Đối với các công trình công cộng, trường học, nhà ở thấp tầng tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình. Nhu cầu khách vãng lai của khu nhà ở thấp tầng sẽ được bố trí tại dải đỗ xe dọc tuyến đường nội bộ bên trong khu đất.

- Các chỉ tiêu đạt được:

+ Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 54.312m^2 (100%).

+ Diện tích đất giao thông (tính đến đường phân khu vực): 11.703m^2 (21,55%).

+ Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực): $11,67\text{km}/\text{km}^2$.

* San nền, thoát nước mưa:

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước chính: khu vực nghiên cứu thuộc lưu vực thoát nước vào tuyến mương Thượng Thanh ở phía Nam khu vực lập quy hoạch là phù hợp với định hướng QHPK N10 được duyệt. Trong giai đoạn trước mắt, Dự án đề xuất thoát tạm với tuyến mương hiện có ở phía Nam. Tuy nhiên cần liên hệ với Cơ quan quản lý tuyến mương nêu trên để được thỏa thuận các vấn đề có liên quan, đảm bảo khả năng tiêu thoát cho khu vực.

+ Mạng lưới thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; Xây dựng các tuyến cống kích thước $D600\text{mm}-D1500\text{mm}$, thu gom nước mưa của khu vực rồi thoát ra mương Thượng Thanh.

+ Khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư cần liên hệ với các dự án ở lân cận để khớp nối về cao độ nền cho phù hợp và xây dựng đồng bộ hệ thống kênh mương đảm bảo thoát nước tránh gây úng ngập.

- San nền:

+ Cao độ san nền khu quy hoạch xây dựng mới: $H_{\text{max}}=8,45\text{m}$; $H_{\text{min}}=8,20\text{m}$.

+ Các điểm khống chế cao độ được xác định tại vị trí các điểm giao cắt tim của các tuyến đường giao. Cao độ tim đường được xác định trên cơ sở phù hợp với phân khu đồ

thị N10 đã được phê duyệt, với các công trình hiện có lân cận khu vực nghiên cứu.

*** Cấp nước:**

- Nguồn cấp nước: từ nhà máy nước Gia Lâm và từ Nhà máy nước mặt sông Đuống.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Xây dựng tuyến ống truyền dẫn D300mm bố trí trên tuyến đường dọc đê sông Hồng.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối D100mm-D250mm theo mạng vòng để đảm bảo cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước dịch vụ D50mm-D90mm dọc các tuyến đường quy hoạch và đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối nêu trên.

+ Xây dựng các họng cứu hỏa đấu nối với các đường ống cấp nước đường kính \geq D100mm, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, các họng cứu hỏa sẽ được thiết kế riêng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Các công trình công cộng, cao tầng được thiết kế hệ thống cấp nước cứu hỏa riêng, được thực hiện trong giai đoạn sau.

*** Cấp Điện:**

- Nguồn cấp: từ trạm biến áp 110/22kV Gia Lâm thông qua tuyến cáp ngầm trung thế 22kV bố trí dọc các tuyến đường xung quanh khu đất.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các trạm biến áp phân phối.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các khu đất để cấp điện đến các công trình.

+ Xây dựng 03 trạm biến áp 22/0,4kV để cấp điện cho khu quy hoạch (cụ thể vị trí trạm biến áp sẽ được xem xét trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

+ Cấp điện chiếu sáng: xây dựng các tuyến ngầm hạ thế dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện chiếu sáng. Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp phân phối trong khu quy hoạch.

- Tại các tầng hầm đỗ xe của của công trình cao tầng cho phép bố trí xây dựng các trạm nạp điện phục vụ cho khu vực. Vị trí, quy mô công suất các trạm sạc điện sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập dự án đảm bảo PCCC theo quy định.

*** Thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp: từ tổng đài vệ tinh Thượng Thanh phía Tây Nam khu đất.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: Xây dựng tuyến cáp quang nhánh ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho các tủ cáp. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đấu nối.

*** Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng với thoát nước mưa.

+ Khu vực nghiên cứu thuộc lưu vực thoát nước về TXL Ngọc Thụy công suất 22.100m³/ngđ. Trong giai đoạn trước mắt khi trạm xử lý tập trung của Thành phố chưa

được đầu tư xây dựng, xây dựng 02 trạm xử lý nước thải cục bộ với tổng công suất 800 m³/ngày phục vụ cho bản thân khu vực dự án.

+ Mạng lưới thoát nước:

++ Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải D300mm dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ.

++ Dọc tuyến cống thoát nước thải xây dựng các giếng kiểm tra tại các điểm chuyển hướng, giao nhau và dọc tuyến theo quy định. Vị trí các giếng thăm, ga thu sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng.

- Vệ sinh môi trường:

+ Tại các khu vực công cộng (cây xanh...) bố trí các điểm tập kết rác, nhà vệ sinh công cộng. Trên các trục đường chính bố trí các thùng rác công cộng, khoảng cách giữa các thùng rác theo quy định.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng, công cộng, trường học: bố trí hệ thống thu gom chất thải rắn từ trên cao xuống bể chất thải rắn cho từng đơn nguyên.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: chất thải rắn được thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác dạng kín.

* 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 tìm 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND quận Long Biên, UBND phường Thượng Thanh tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

* Không gian ngầm:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...

- Xây dựng các tầng hầm của công trình dưới các khối nhà cao tầng theo đúng quy hoạch để giải quyết nhu cầu đỗ xe của bản thân tòa nhà và của khu vực theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải cục bộ ngầm tại khu đất cây xanh, tổng diện tích xây dựng trạm ngầm khoảng 400m².

* Đánh giá môi trường chiến lược:

Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường. Các

phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp công trình công cộng, trường học và nhà ở Đức Giang tại khu đất số 18/44 phố Đức Giang, phường Thượng Thanh, quận Long Biên và ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phù hợp với Quyết định phê duyệt; Lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao UBND quận Long Biên chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần Tập đoàn hoá chất Đức Giang và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết được duyệt để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết; Thực hiện, lưu trữ theo quy định.

- Chủ tịch UBND quận: Long Biên, Chủ tịch UBND phường Thượng Thanh chịu trách nhiệm: Tổ chức thực hiện kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo Quy hoạch chi tiết, xử lý các trường hợp xây dựng sai theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Các Sở, Ban, Ngành liên quan có trách nhiệm giám sát, phối hợp với UBND quận Long Biên thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND Long Biên; Chủ tịch UBND phường Thượng Thanh; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn hoá chất Đức Giang; Thủ trưởng các Ban, Ngành, các tổ chức cơ quan và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- PCT Thường trực UBND Thành phố;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, PVP Phạm Văn Chiến, các phòng: TH, TKBT, KT, ĐT(t,n);
- Lưu VT, ĐT.

2063(26)



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng

