

Số: ~~6017~~/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Các phường La Khê, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH13;

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/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 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 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư và phát triển 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 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 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 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 17/7/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn, tỷ lệ 1/500 tại các phường La Khê, Yên Nghĩa, quận Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND Thành phố

ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội;

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 4424/TTr-QHKT-P4-P7 ngày 01/10/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn, tỷ lệ 1/500.

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Các phường La Khê, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

a) Vị trí:

- Khu đất lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính các phường La Khê, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013, khu đất có vị trí nằm trong khu quy hoạch ký hiệu 8.

b) Ranh giới và phạm vi:

- Phía Đông Bắc giáp đường Lê Trọng Tấn;

- Phía Tây Bắc giáp đường Tố Hữu (đường Lê Văn Lương kéo dài);

- Phía Tây giáp Nhà máy A40 - Quân chủng Phòng không-Không quân và dự án đầu tư Trường Đại học Thành Tây;

- Phía Đông Nam giáp trạm điện Ba La, trường Trung học phổ thông chuyên Nguyễn Huệ và khu vực dân cư của phường La Khê;

- Phía Nam và Tây Nam giáp Cụm công nghiệp Yên Nghĩa.

c) Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 77,4ha ($\approx 774.027,8m^2$).

- Dân số khoảng 23.000 người.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 và Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 17/7/2014;

- Xây dựng khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận hiện trạng, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo

hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; Tạo lập, bổ sung quỹ nhà ở, trường học và các công trình công cộng thiết yếu, bãi đỗ xe, cây xanh thể dục thể thao phục vụ Thành phố và dân cư khu vực;

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có tổng diện tích đất khoảng 774.027,8m², chỉ tiêu dân số khoảng 23.000 người, nằm trong các ô đất quy hoạch ký hiệu 8-1 và 8-2 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S4 được duyệt (Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn ô 8-1: Diện tích đất khoảng 74,2ha; Mật độ xây dựng khoảng 14÷70%; Tầng cao công trình 01÷30 tầng; Dân số khoảng 14.347 người. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn ô 8-2: Diện tích đất khoảng 63,69ha; Mật độ xây dựng khoảng 14÷70%; Tầng cao công trình 01÷35 tầng; Dân số khoảng 13.680 người).

Bảng 1. Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong khu quy hoạch:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người, học sinh)	Dân số/học sinh (người/học sinh)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	569.371,8	73,6	24,8	12.980
I	Đất đường giao thông thành phố, khu ở (gồm 02 ô đất quy hoạch)	109.657	14,2	4,8	
1	Đất đường giao thông cấp đô thị (gồm 01 ô đất quy hoạch ký hiệu GT-01)	44.368	5,8	1,9	
2	Đất đường giao thông khu vực (gồm 01 ô đất quy hoạch ký hiệu GT-02)	65.289	8,4	2,8	
II	Đất trường trung học phổ thông (gồm 01 ô đất quy hoạch ký hiệu THPT)	4.000	0,5	0,2m ² /người 15m ² /hs	266
III	Đất bãi đỗ xe tập trung (gồm 06 ô đất quy hoạch ký hiệu P-01÷P-06)	9.000	1,2	0,4	
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật (gồm 06 ô đất quy hoạch ký hiệu HTKT-01÷HTKT-06)	12.409	1,6	0,5	
V	Đất đơn vị ở	434.305,8	56,1	18,9	12.980
1	Đất công cộng đơn vị ở (gồm 04 ô đất quy hoạch ký hiệu CC-01÷CC-04)	30.758	4,0	1,3	
2	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở (gồm 43 ô đất quy hoạch)	101.348	13,1	4,4	
2.1	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở (gồm 38 ô đất quy hoạch ký hiệu CX-01÷CX-38)	87.697	11,3	3,8	
2.2	Đất mặt nước (gồm 05 ô đất quy hoạch ký hiệu MN-01÷MN-05)	13.651	1,8	0,6	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người, học sinh)	Dân số/học sinh (người/học sinh)
3	Đất trường mầm non (gồm 03 ô đất quy hoạch ký hiệu NT-01÷NT-03)	21.000	2,7	0,9m ² /người 18,3m ² /cháu	1.150
4	Đất trường tiểu học (gồm 03 ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01÷TH-03)	33.295	4,3	1,4m ² /người 17,5m ² /hs	1.905
5	Đất trường trung học cơ sở (gồm 03 ô đất quy hoạch ký hiệu THCS-01÷THCS-03)	26.105	3,4	1,1m ² /người 16,1m ² /hs	1.625
6	Đất nhà ở thấp tầng (gồm 81 ô đất quy hoạch)	88.357	11,4	3,84	2.180
6.1	Đất nhà ở liên kế (gồm 53 ô đất quy hoạch ký hiệu LK-01÷LK-53)	60.098	7,8	2,6	1.784
6.2	Đất nhà ở biệt thự (gồm 28 ô đất quy hoạch ký hiệu BT-01÷BT-28)	28.259	3,6	1,2	396
7	Đất nhà ở chung cư cao tầng (gồm 05 ô đất quy hoạch ký hiệu CH-01÷CH-05)	61.996	8,0	2,7	10.800
8	Đất đường giao thông cấp nội bộ (gồm 02 ô đất quy hoạch ký hiệu GT-03 và GT-04)	71.446,8	9,2	3,1	
8.1	Đất đường giao thông phân khu vực (gồm 01 ô đất quy hoạch ký hiệu GT-03)	18.554	2,4	0,8	
8.2	Đất đường giao thông nhóm nhà ở (gồm 01 ô đất quy hoạch ký hiệu GT-04)	52.892,8	6,8	2,3	
B	CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG	168.906	21,8	7,3	10.020
I	Đất hỗn hợp (gồm 14 ô đất quy hoạch ký hiệu HH-01÷HH-14)	168.906	21,8	7,3	10.020
C	ĐẤT NGOÀI PHẠM VI DÂN DỤNG	35.750	4,6	1,6	
I	Đất cây xanh cách ly (gồm 14 ô đất quy hoạch ký hiệu CL-01÷CL-14)	35.750	4,6	1,6	
	TỔNG CỘNG:	774.027,8	100		23.000

Bảng 2. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô (lô)	Dân số/Số học sinh (người/học sinh)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		569.371,8	143.112	25,1	2÷35	997.540	1,8	545	12.980
I	Đất đường giao thông thành phố, khu ở	GT	109.657							
1	Đất đường giao thông cấp đô thị	GT-01	44.368							
2	Đất đường giao thông cấp khu vực	GT-02	65.289							
II	Đất trường THPT	THPT	4.000	1.600	40	4	6.400	1,6		266

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô (lô)	Dân số/ Số học sinh (người/ học sinh)
III	Đất bãi đỗ xe tập trung	P	9.000							
1	Bãi đỗ xe	P-01	518							
2	Bãi đỗ xe	P-02	659							
3	Bãi đỗ xe	P-03	3.363							
4	Bãi đỗ xe	P-04	1.011							
5	Bãi đỗ xe	P-05	829							
6	Bãi đỗ xe	P-06	2.620							
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	12.409							
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	1.823							
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-02	959							
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	400							
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-04	180							
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-05	126							
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-06	8.921							
V	Đất đơn vị ở		434.305,8	141.512	33	2 ÷ 35	991.140	2,3	545	12.980
V.1	Đất công cộng đơn vị ở	CC	30.758	13.003	42	2 ÷ 6	38.080	1,24		
1	Trung tâm y tế	CC-01	8.448	2.752	32,6	6	16.512	2,0		
2	Công trình câu lạc bộ, thương mại dịch vụ... (có bố trí không gian phục vụ sinh hoạt cộng đồng và thiết chế văn hóa)	CC-02	2.669	1.068	40	3	3.202	1,2		
3	Công trình câu lạc bộ, TDTT, thương mại dịch vụ... (có bố trí không gian phục vụ sinh hoạt cộng đồng và thiết chế văn hóa)	CC-03	16.577	7.957	48	2	15.914	1,0		
4	Công trình hành chính cấp phường	CC-04	3.064	1.226	40	2	2.452	0,8		
V.2	Đất cây xanh, TDTT, đơn vị ở, nhóm nhà ở		101.348							
1	Đất cây xanh, TDTT, đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX	87.697							
1.1	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-01	4.163							
1.2	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-02	1.644							
1.3	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-03	2.913							
1.4	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-04	2.574							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô (lô)	Dân số/ Số học sinh (người/ học sinh)
1.5	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-05	1.941							
1.6	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-06	1.384							
1.7	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-07	703							
1.8	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-08	4.537							
1.9	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-09	435							
1.10	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-10	2.475							
1.11	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-11	5.323							
1.12	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-12	10.282							
1.13	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-13	2.274							
1.14	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-14	12.958							
1.15	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-15	739							
1.16	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-16	15.012							
1.17	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-17	3.092							
1.18	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-18	257							
1.19	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-19	275							
1.20	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-20	22							
1.21	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-21	679							
1.22	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-22	106							
1.23	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-23	1.629							
1.24	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-24	460							
1.25	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-25	115							
1.26	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-26	256							
1.27	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-27	284							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô (lô)	Dân số/ Số học sinh (người/ học sinh)
1.28	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-28	177							
1.29	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-29	842							
1.30	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-30	609							
1.31	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-31	124							
1.32	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-32	656							
1.33	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-33	1.025							
1.34	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-34	3.721							
1.35	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-35	859							
1.36	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-36	1.928							
1.37	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-37	308							
1.38	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-38	916							
2	Đất mặt nước	MN	13.651							
2.1	Đất mặt nước	MN-01	3.009							
2.2	Đất mặt nước	MN-02	7.408							
2.3	Đất mặt nước	MN-03	993							
2.4	Đất mặt nước	MN-04	1.919							
2.5	Đất mặt nước	MN-05	322							
V.3	Đất trường mầm non	NT	21.000	8.400	40	3	25.200	1,2		1.150
1	Đất trường mầm non	NT-01	4.120	1.648	40	3	4.944	1,2		288
2	Đất trường mầm non	NT-02	11.500	4.600	40	3	13.800	1,2		631
3	Đất trường mầm non	NT-03	5.380	2.152	40	3	6.456	1,2		231
V.4	Đất trường tiểu học	TH	33.295	13.318	40	3	39.954	1,2		1.905
1	Đất trường tiểu học	TH-01	9.066	3.626	40	3	10.878	1,2		720
2	Đất trường tiểu học	TH-02	8.207	3.283	40	3	9.849	1,2		401
3	Đất trường tiểu học	TH-03	16.022	6.409	40	3	19.227	1,2		784
V.5	Đất trường THCS	THCS	26.105	10.442	40	4	41.768	1,6		1.625
1	Đất trường THCS	THCS-01	7.422	2.969	40	4	11.876	1,6		576
2	Đất trường THCS	THCS-02	12.183	4.873	40	4	19.492	1,6		684
3	Đất trường THCS	THCS-03	6.500	2.600	40	4	10.400	1,6		365
V.6	Đất nhà ở thấp tầng		88.357	56.199	64	3÷4	185.465	2,1	545	2.180
1	Đất nhà ở liên kế	LK	60.098	42.069	70	3	143.076	2,4	446	1.784

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô (lô)	Dân số/ Số học sinh (người/ học sinh)
1.1	Đất nhà ở liên kế	LK-01	600	420	70	3	1.260	2,1	5	20
1.2	Đất nhà ở liên kế	LK-02	1.080	756	70	3	2.268	2,1	9	36
1.3	Đất nhà ở liên kế	LK-03	1.560	1.092	70	3	3.276	2,1	13	52
1.4	Đất nhà ở liên kế	LK-04	1.560	1.092	70	3	3.276	2,1	13	52
1.5	Đất nhà ở liên kế	LK-05	1.320	924	70	3	2.772	2,1	11	44
1.6	Đất nhà ở liên kế	LK-06	1.320	924	70	3	2.772	2,1	11	44
1.7	Đất nhà ở liên kế	LK-07	1.560	1.092	70	3	3.276	2,1	13	52
1.8	Đất nhà ở liên kế	LK-08	1.440	1.008	70	3	3.024	2,1	12	48
1.9	Đất nhà ở liên kế	LK-09	1.320	924	70	3	2.772	2,1	11	44
1.10	Đất nhà ở liên kế	LK-10	1.080	756	70	3	2.268	2,1	9	36
1.11	Đất nhà ở liên kế	LK-11	720	504	70	3	1.512	2,1	6	24
1.12	Đất nhà ở liên kế	LK-12	720	504	70	3	1.512	2,1	6	24
1.13	Đất nhà ở liên kế	LK-13	720	504	70	3	1.512	2,1	6	24
1.14	Đất nhà ở liên kế	LK-14	240	168	70	3	504	2,1	2	8
1.15	Đất nhà ở liên kế	LK-15	840	588	70	3	1.764	2,1	7	28
1.16	Đất nhà ở liên kế	LK-16	1.080	756	70	3	2.268	2,1	9	36
1.17	Đất nhà ở liên kế	LK-17	1.200	840	70	3	2.520	2,1	10	40
1.18	Đất nhà ở liên kế	LK-18	1.200	840	70	3	2.520	2,1	10	40
1.19	Đất nhà ở liên kế	LK-19	480	336	70	3	1.008	2,1	4	16
1.20	Đất nhà ở liên kế	LK-20	240	168	70	3	504	2,1	2	8
1.21	Đất nhà ở liên kế	LK-21	960	672	70	3	2.016	2,1	8	32
1.22	Đất nhà ở liên kế	LK-22	960	672	70	3	2.016	2,1	8	32
1.23	Đất nhà ở liên kế	LK-23	720	504	70	3	1.512	2,1	6	24
1.24	Đất nhà ở liên kế	LK-24	600	420	70	3	1.260	2,1	5	20
1.25	Đất nhà ở liên kế	LK-25	1.200	840	70	3	2.520	2,1	10	40
1.26	Đất nhà ở liên kế	LK-26	1.440	1.008	70	3	3.024	2,1	12	48
1.27	Đất nhà ở liên kế	LK-27	1.440	1.008	70	3	3.024	2,1	12	48
1.28	Đất nhà ở liên kế	LK-28	960	672	70	3	2.016	2,1	8	32
1.29	Đất nhà ở liên kế	LK-29	960	672	70	3	2.016	2,1	8	32
1.30	Đất nhà ở liên kế	LK-30	1.560	1.092	70	3	3.276	2,1	13	52
1.31	Đất nhà ở liên kế	LK-31	1.560	1.092	70	3	3.276	2,1	13	52
1.32	Đất nhà ở liên kế	LK-32	840	588	70	3	1.764	2,1	7	28
1.33	Đất nhà ở liên kế	LK-33	840	588	70	3	1.764	2,1	7	28
1.34	Đất nhà ở liên kế	LK-34	1.440	1.008	70	3	3.024	2,1	12	48
1.35	Đất nhà ở liên kế	LK-35	240	168	70	3	504	2,1	2	8
1.36	Đất nhà ở liên kế	LK-36	2.753	1.927	70	4	7.708	2,8	17	68
1.37	Đất nhà ở liên kế	LK-37	1.584	1.109	70	4	4.436	2,8	10	40
1.38	Đất nhà ở liên kế	LK-38	860	602	70	4	2.408	2,8	5	20
1.39	Đất nhà ở liên kế	LK-39	1.584	1.109	70	4	4.436	2,8	10	40
1.40	Đất nhà ở liên kế	LK-40	860	602	70	4	2.408	2,8	5	20
1.41	Đất nhà ở liên kế	LK-41	968	678	70	4	2.710	2,8	6	24
1.42	Đất nhà ở liên kế	LK-42	1.323	926	70	4	3.704	2,8	8	32

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô (lô)	Dân số/ Số học sinh (người/ học sinh)
1.43	Đất nhà ở liên kế	LK-43	968	678	70	4	2.710	2,8	6	24
1.44	Đất nhà ở liên kế	LK-44	1.322	925	70	4	3.702	2,8	8	32
1.45	Đất nhà ở liên kế	LK-45	1.276	893	70	4	3.573	2,8	8	32
1.46	Đất nhà ở liên kế	LK-46	860	602	70	4	2.408	2,8	5	20
1.47	Đất nhà ở liên kế	LK-47	1.276	893	70	4	3.573	2,8	8	32
1.48	Đất nhà ở liên kế	LK-48	860	602	70	4	2.408	2,8	5	20
1.49	Đất nhà ở liên kế	LK-49	1.675	1173	70	4	4.690	2,8	10	40
1.50	Đất nhà ở liên kế	LK-50	1.686	1180	70	4	4.721	2,8	10	40
1.51	Đất nhà ở liên kế	LK-51	1.560	1092	70	4	4.368	2,8	9	36
1.52	Đất nhà ở liên kế	LK-52	1.517	1062	70	4	4.248	2,8	9	36
1.53	Đất nhà ở liên kế	LK-53	1.166	816	70	4	3.265	2,8	7	28
2	Đất nhà ở biệt thự	BT	28.259	14.130	50	3	42.389	1,5	99	396
2.1	Đất nhà ở biệt thự	BT-01	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.2	Đất nhà ở biệt thự	BT-02	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.3	Đất nhà ở biệt thự	BT-03	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.4	Đất nhà ở biệt thự	BT-04	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.5	Đất nhà ở biệt thự	BT-05	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.6	Đất nhà ở biệt thự	BT-06	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.7	Đất nhà ở biệt thự	BT-07	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.8	Đất nhà ở biệt thự	BT-08	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.9	Đất nhà ở biệt thự	BT-09	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.10	Đất nhà ở biệt thự	BT-10	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.11	Đất nhà ở biệt thự	BT-11	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.12	Đất nhà ở biệt thự	BT-12	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.13	Đất nhà ở biệt thự	BT-13	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.14	Đất nhà ở biệt thự	BT-14	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.15	Đất nhà ở biệt thự	BT-15	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.16	Đất nhà ở biệt thự	BT-16	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.17	Đất nhà ở biệt thự	BT-17	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.18	Đất nhà ở biệt thự	BT-18	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.19	Đất nhà ở biệt thự	BT-19	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.20	Đất nhà ở biệt thự	BT-20	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.21	Đất nhà ở biệt thự	BT-21	480	240	50	3	720	1,5	2	8
2.22	Đất nhà ở biệt thự	BT-22	3.508	1.754	50	3	5262	1,5	10	40
2.23	Đất nhà ở biệt thự	BT-23	1.913	957	50	3	2870	1,5	6	24
2.24	Đất nhà ở biệt thự	BT-24	2.584	1.292	50	3	3876	1,5	8	32
2.25	Đất nhà ở biệt thự	BT-25	2.294	1.147	50	3	3441	1,5	7	28
2.26	Đất nhà ở biệt thự	BT-26	2.988	1.494	50	3	4482	1,5	10	40
2.27	Đất nhà ở biệt thự	BT-27	2.400	1.200	50	3	3600	1,5	8	32
2.28	Đất nhà ở biệt thự	BT-28	2.492	1.246	50	3	3738	1,5	8	32
V.7	Đất nhà ở chung cư cao tầng	CH	61.996	40.150	65	4÷35	660.673	10,7		10.800

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô (lô)	Dân số/ Số học sinh (người/ học sinh)
1	Đất nhà ở chung cư cao tầng	CH-01	7.335	5.048	69	4÷29	95.192	13,0		1.676
2	Đất nhà ở chung cư cao tầng	CH-02	18.287	11.512	63	4÷30	143.712	7,9		2.124
3	Đất nhà ở chung cư cao tầng	CH-03	12.839	8.254	64,3	4÷24	101.216	7,9		1.452
4	Đất nhà ở chung cư cao tầng	CH-04	7.301	5.027	68,9	4÷31	101.108	13,8		1.684
5	Đất nhà ở chung cư cao tầng	CH-05	16.234	10.309	63,5	4÷35	219.445	13,5		3.864
V.8	Đất đường giao thông cấp nội bộ	GT	71.446,8							
1	Đất đường giao thông phân khu vực	GT-03	18.554							
2	Đất đường giao thông nhóm nhà ở	GT-04	52.892,8							
B	CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG		168.906	93.949	56	1÷35	893.206	5,3		10.020
	Đất công trình hỗn hợp	HH	168.906	93.949	56	1÷35	893.206	5,3		10.020
1	Đất công trình hỗn hợp		6.743	3.844	57	1÷31	50.377	7,5		896
2	Đất công trình hỗn hợp	HH-02	9.412	5.459	58	1÷25	40.393	4,3		560
3	Đất công trình hỗn hợp	HH-03	8.489	5.603	66	1÷10	31.600	3,7		592
4	Đất công trình hỗn hợp	HH-04	27.232	15.250	56	1÷4	58.459	2,1		0
5	Đất công trình hỗn hợp	HH-05	7.167	4.730	66	1÷22	43.050	6,0		763
6	Đất công trình hỗn hợp	HH-06	25.484	12.997	51	1÷4	47.050	1,8		0
7	Đất công trình hỗn hợp	HH-07	18.641	9.880	53	2÷35	130.431	7,0		2.214
8	Đất công trình hỗn hợp	HH-08	16.737	8.703	52	1÷27	63.858	3,8		744
9	Đất công trình hỗn hợp	HH-09	7.836	2.743	35	5÷16	32.723	4,2		0
10	Đất công trình hỗn hợp	HH-10	8.648	5.016	58	4÷21	64.546	7,5		1.027
11	Đất công trình hỗn hợp	HH-11	8.804	4.490	51	4÷26	76.090	8,6		0
12	Đất công trình hỗn hợp	HH-12	7.044	4.156	59	5÷29	82.919	11,8		1.430
13	Đất công trình hỗn hợp	HH-13	4.218	2.362	56	6÷29	58.146	13,8		0
14	Đất công trình hỗn hợp	HH-14	12.451	8.716	70	4÷25	113.564	9,1		1.794
C	ĐẤT NGOÀI PHẠM VI DÂN DỤNG		35.750							
	Đất cây xanh cách ly	CL	35.750							
1	Đất cây xanh cách ly	CL-01	428							
2	Đất cây xanh cách ly	CL-02	9.172							
3	Đất cây xanh cách ly	CL-03	4.452							
4	Đất cây xanh cách ly	CL-04	545							
5	Đất cây xanh cách ly	CL-05	4.489							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô (lô)	Dân số/ Số học sinh (người/ học sinh)
6	Đất cây xanh cách ly	CL-06	4.443							
7	Đất cây xanh cách ly	CL-07	898							
8	Đất cây xanh cách ly	CL-08	1.145							
9	Đất cây xanh cách ly	CL-09	1.550							
10	Đất cây xanh cách ly	CL-10	1.617							
11	Đất cây xanh cách ly	CL-11	4.024							
12	Đất cây xanh cách ly	CL-12	998							
13	Đất cây xanh cách ly	CL-13	1.908							
14	Đất cây xanh cách ly	CL-14	81							
TỔNG:			774.027,8	237.061	31	1+35	1.890.746	2,4	545	23.000

*** Ghi chú:**

- Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất của đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn, tỷ lệ 1/500 xem tại bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B), Thuyết minh tổng hợp và Quy định quản lý theo đồ án.

- Chỉ giới đường đỏ và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án đầu tư cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà ở liên kế, biệt thự: Quy mô dân số xác định cho lô đất nhà ở biệt thự, liên kế là 04 người/lô đất.

- Diện tích sàn ở bình quân của nhà chung cư và nhà sử dụng hỗn hợp cao tầng khoảng 30÷45m² sàn sử dụng/người./.

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 cảnh quan và phân vùng Thiết kế đô thị:

- Xây dựng một khu đô thị hiện đại có đặc trưng không gian kiến trúc riêng, có xu hướng sinh thái và môi trường sống tiện nghi. Khai thác và tổ chức không gian hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và Thành phố.

- Cấu trúc đô thị được thiết kế thân thiện với môi trường nhằm giảm thiểu tiêu thụ năng lượng, phù hợp với điều kiện khí hậu nhiệt đới, đặc biệt là những nguồn năng lượng không thể tái tạo, trở thành một khu đô thị xanh, phát triển bền vững.

- Tổ chức không gian công cộng mở như hệ thống quảng trường, các không gian lễ hội, không gian giao lưu văn hoá, thể dục thể thao, mặt nước... thuận tiện cho cư dân đô thị tiếp cận sử dụng, nâng cao chất lượng sống, tăng cường sức khỏe thể chất và tinh thần. Các công trình tiện ích đô thị được thiết kế đáp ứng các nhu cầu sử dụng khác nhau và giảm thiểu nhu cầu giao thông cơ giới bằng cách phát triển hệ thống đường đi bộ, xe đạp.

- Tổng thể Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn được nhấn mạnh bởi hai trục không gian chính, với trung tâm là khu phức hợp nằm ở phía Tây Bắc. Các cụm công trình

cao tầng được bố trí ngắt nhịp, đan xen giữa những tiểu khu thấp tầng là các khu ở chung cư cao tầng và gắn kết với khu hỗn hợp để tạo nên sự chuyển tiếp nhịp nhàng và hài hòa từ khu phức hợp sôi động sang các khu ở yên tĩnh của khu đô thị.

- Khu hỗn hợp là điểm nhấn của toàn khu đô thị, nơi diễn ra nhiều hoạt động thương mại sầm uất và các chương trình, sự kiện của khu. Các công trình hỗn hợp HH-01 đến HH-14 tạo thành những không gian liên hoàn. Các không gian cây xanh, mặt nước, các dải công viên tuyến, quảng trường tạo nên chuỗi không gian mở, kết nối các khu chức năng một cách hài hòa, sinh động. Bố trí 03 cụm quảng trường chính tại các điểm chuyển tiếp của các tuyến công viên, từ trục không gian được mở ra với những không gian rộng lớn, cho phép tổ chức các hoạt động ngoài trời tập trung cho cộng đồng cư dân khu đô thị và khu vực xung quanh. Đặc biệt, hệ thống quảng trường nước với đài phun nước nơi cổng vào khu hỗn hợp là một trong những điểm nhấn quan trọng về cảnh quan, vừa góp phần điều hòa vi khí hậu vừa làm phong phú thêm các hoạt động công cộng trên quảng trường. Tổ chức các dải công viên tuyến đan xen với các công trình chính là nét đặc trưng trong tổ chức không gian Khu đô thị Lê Trọng Tấn, đảm bảo tất cả các công trình được tiếp cận trực tiếp với không gian xanh, đồng thời tạo nên những không gian đi bộ thân thiện, an toàn, khuyến khích hoạt động thương mại, mua sắm phát triển.

- Tiếp nối với khu phức hợp, các tiểu khu ở cũng được áp dụng mô hình công viên tuyến, kết nối từ các điểm công viên trung tâm tới từng lô đất, đưa không gian xanh đến từng ngôi nhà. Mỗi ngôi nhà được tổ chức quy hoạch với tối thiểu 2 mặt thoáng; một mặt tiếp giáp với các tuyến đường giao thông nội bộ và một mặt tiếp xúc trực tiếp với các tuyến công viên, tạo nên môi trường sống xanh, trong lành cho cư dân, đồng thời còn giúp phân tách riêng biệt giao thông cơ giới và các tuyến đi bộ, đưa lại môi trường sống tiện lợi và an toàn cho người dân.

- Không gian, hình khối và màu sắc các công trình kiến trúc có nhịp điệu, hài hòa giữa công trình thấp tầng và các tòa nhà cao tầng. Các dải cây xanh xen kẽ giữa các dãy công trình nhà ở liên kế thấp tầng kết hợp với cây xanh thể dục thể thao hình thành nên các không gian mở theo dạng trung tâm cục bộ cho khu đô thị nói chung và nhóm nhà ở nói riêng đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng, cảnh quan môi trường và thuận lợi trong tổ chức duy tu bảo dưỡng.

- Hệ thống các công trình công cộng, trường học được bố trí phân tán, đảm bảo bán kính phục vụ phù hợp. Các công trình này được tổ chức với quy mô diện tích hợp lý kết hợp với giải pháp thiết kế kiến trúc linh hoạt, khai thác tốt các không gian mở, không gian xanh ở xung quanh.

4.2.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và Thiết kế đô thị:

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư, 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 công trình...), đảm bảo nguyên tắc bố trí diện tích có cây xanh xen kẽ tại các mặt đứng nhà liên kế và biệt thự cũng như các yêu cầu đã không chế tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các yêu cầu, quy định hiện hành có liên quan.

- Tại các dải ranh giới tiếp giáp các công trình trường học, công trình công

cộng, công trình hạ tầng với các khu dân cư hiện trạng phải được xử lý kiến trúc chống lấn chiếm, kết hợp tổ chức dải tuyến cây xanh và không gian mở tạo hiệu quả thẩm mỹ và cảnh quan chuyển tiếp hài hòa, thân thiện.

- Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình. Các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Yêu cầu về công trình:

+ Bố cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, tranh thủ hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

+ Công trình tạo lập điểm nhấn đô thị là khu hỗn hợp và các khu ở cao tầng. Khu vực công trình hỗn hợp được thiết kế chiều cao theo kiểu tầng bậc để chuyển hóa tính chất cảnh quan sinh thái cho lối vào tiếp cận từ quốc lộ 6, được bố trí dọc theo tuyến đường trục chính 40m vào khu đô thị.

+ Các cụm công trình chung cư cao tầng được thiết kế với các khu công viên cây xanh nội bộ, các khu công viên được liên kết với nhau để tạo nên những không gian riêng, đặc trưng cho khu vực.

+ Thiết kế các công trình hỗn hợp đảm bảo ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, hài hòa về hình thức, vật liệu và màu sắc tạo nên một khu vực đặc trưng bởi không gian công cộng đa dạng kết hợp với các tuyến đường dạo tiện ích.

+ Công trình nhà ở liên kế được thiết kế đa dạng về hình thức, song thống nhất một số kiểu mẫu, có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà, cùng với hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc công trình phù hợp khí hậu, tiết kiệm năng lượng, ... tạo không gian thân thiện và gắn kết với cảnh quan xung quanh. Thống nhất hình thức hàng rào, kiến trúc thoáng nhẹ.

+ Các công trình trường học được thiết kế đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định và tổ chức kiến trúc theo hướng sinh động, hấp dẫn, phù hợp lứa tuổi, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Đảm bảo các yêu cầu về giao thông tại khu vực lối vào chính các công trình công cộng và trường học phải an toàn, thông suốt, đầu nối giao thông hợp lý, không bị tắc nghẽn, tổ chức các vịnh ra vào xe, không gian chuyển tiếp và đưa đón học sinh.

+ Công trình bãi đỗ xe cần có không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung, để tạo không gian mở không bố trí tường rào bao quanh, đảm bảo các yêu cầu công tác phòng cháy chữa cháy, thoát người...

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng cộng đồng phù hợp 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 hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

+ Các 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 ... đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ cho khu dân cư.

+ Bố cục vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý, lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp hướng tới tạo lập bản sắc riêng, đồng thời phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, 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 các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

+ Các yêu cầu về cây trồng, kích thước hố trồng cây tuân thủ theo Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

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

+ Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ở, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh...

+ Các thiết bị lộ thiên như cột đèn, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp. 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. Các trạm điện, trạm xử lý nước phải được bố trí kín, khuất hoặc phối hợp che chắn với cây xanh.

+ Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội hoạ... vào tổ chức các không gian cảnh quan, không gian mở, giao tiếp chung của khu ở.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các quy định tại 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 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Giao thông:

a) Mạng lưới đường cấp đô thị xung quanh khu quy hoạch:

- Tuyến đường liên khu vực (đường Tô Hữu kéo dài): Giáp phía Tây Bắc khu quy hoạch, đã được xây dựng cơ bản hoàn chỉnh với mặt cắt ngang điển hình rộng B=40m (06 làn xe).

- Tuyến đường chính đô thị - đường vành đai 3,5 (đường Lê Trọng Tấn): Giáp phía Đông Bắc khu quy hoạch, đã được xây dựng với mặt cắt ngang điển hình rộng B=42m (06 làn xe). Xây dựng đường trên cao và tuyến đường sắt đô thị số 7 trong thành phần đường. Chỉ giới đường đỏ, quy mô, cấu tạo mặt cắt ngang sẽ được xác định cụ thể theo hồ sơ Chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 đường vành đai 3,5 được

UBND Thành phố phê duyệt.

- Tuyến đường liên khu vực: Giáp phía Tây Nam khu quy hoạch, mặt cắt ngang điển hình rộng $B=40m$ thành phần gồm: 02 lòng đường xe chạy rộng $11,25m \times 2=22,5m$, dải phân cách trung tâm rộng $3m$, vỉa hè hai bên rộng $7,25m \times 2=14,5m$.

(Chiều rộng, cấu tạo mặt cắt ngang của các tuyến đường sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng, đảm bảo thống nhất toàn tuyến).

b) Mạng lưới đường trong khu quy hoạch:

- Tuyến đường cấp đô thị:

+ Tuyến đường liên khu vực, mặt cắt ngang điển hình rộng $B=40m$ (mặt cắt 3-3), thành phần gồm: 02 lòng đường xe chạy rộng $11,25m \times 2=22,5m$, dải phân cách trung tâm rộng $3m$, vỉa hè hai bên rộng $7,25m \times 2=14,5m$. Riêng đoạn gần nút giao với đường Tố Hữu kéo dài, mở rộng cục bộ chỉ giới đường đỏ $B=44m$ (mặt cắt 4-4) để bố trí cầu vượt trục thông trong thành phần đường (giải pháp thiết kế cụ thể nút giao trục thông sẽ được xác định theo dự án riêng). Bố trí các điểm dừng đỗ xe bus dọc tuyến đường.

- Các tuyến đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường chính khu vực (nối từ đường vành đai 3,5 đến hết ranh giới khu quy hoạch): mặt cắt ngang điển hình rộng $B=24m-40m$ (mặt cắt 5-5; 6-6), thành phần gồm 02 lòng đường xe chạy rộng $7m \times 2=14m$, dải phân cách trung tâm rộng $1m-4m$, vỉa hè hai bên rộng $(4,5m-11m) \times 2=9m-22m$.

+ Tuyến đường khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng $B=20,5m$ (mặt cắt 7-7), thành phần gồm 02 lòng đường xe chạy rộng $7m \times 2=14m$, dải phân cách trung tâm rộng $0,5m$, vỉa hè hai bên rộng $3m \times 2=6m$.

+ Tuyến đường khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng $B=15m$ (mặt cắt 8-8), thành phần gồm lòng đường xe chạy rộng $7m$, vỉa hè hai bên rộng $4m \times 2=8m$.

- Các tuyến đường cấp nội bộ:

+ Tuyến đường phân khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng $B=24m$ (mặt cắt 10-10), thành phần gồm 02 lòng đường xe chạy rộng $7m \times 2=14m$, dải phân cách trung tâm rộng $4m$, vỉa hè hai bên rộng $3m \times 2=6m$.

+ Tuyến đường phân khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng $B=13m$ (mặt cắt 11-11), thành phần gồm lòng đường xe chạy rộng $7m$, vỉa hè hai bên rộng $3m \times 2=6m$.

+ Tuyến đường phân khu vực (giáp phía Đông trường Nguyễn Huệ): mặt cắt ngang điển hình (mặt cắt 14-14), thành phần gồm lòng đường xe chạy rộng $6m$, vỉa hè phía Đông rộng $3m$, quy mô chiều rộng vỉa hè phía Tây (nằm trong tường rào trường Nguyễn Huệ) sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Tuyến đường phân khu vực (giáp phía Nam tiểu khu 1): mặt cắt ngang điển hình rộng $B=19m$ (mặt cắt 9-9), thành phần gồm lòng đường xe chạy rộng $7m+6m=13m$, dải phân cách giữa 02 lòng đường rộng $1,5m$, vỉa hè hai bên rộng $1,5m+3m=4,5m$.

+ Các tuyến đường nhóm nhà ở, vào nhà: mặt cắt ngang điển hình rộng B= 9m-10m, thành phần gồm lòng đường xe chạy rộng 6m-7m, vỉa hè hai bên rộng 1,5m x 2 = 3m.

c) Bãi đỗ xe:

- Các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng, biệt thự... tự đảm bảo diện tích đỗ xe của bản thân công trình và khách vĩnh lai theo quy định. Vị trí đỗ xe bên trong công trình được bố trí tại tầng hầm, khối đế hoặc khuôn viên và sân vườn của mỗi công trình (cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

- Xây dựng 06 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích khoảng 9.000m² phục vụ nhu cầu đỗ xe chung của khu vực. Các bãi đỗ xe cho phép xây dựng nhiều tầng (cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

* Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu quy hoạch: 77,4 ha
- Tổng diện tích đất đường giao thông: 18,11 ha (chiếm 23,39%).
- Tổng diện tích bãi đỗ xe công cộng tập trung: 0,90 ha (1,16%) .

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng bao gồm cống tròn kết hợp cống hộp.
- Hướng và mạng lưới thoát nước chính: khu quy hoạch gồm 03 lưu vực thoát nước chính, bao gồm:

+ Lưu vực 1 (khu vực trung tâm và phía Nam khu quy hoạch): Xây dựng và cải tạo các tuyến cống tròn tiết diện D400-D2000mm và cống hộp BxH=0,4mx0,6m –1,0mx1,0m để thu gom nước mưa, đưa về hồ điều hòa (diện tích 1,24ha) trước khi được bơm ra kênh La Khê thông qua trạm bơm (công suất 1,2m³/s) xây dựng phía Nam trong khu quy hoạch.

+ Lưu vực 2 (khu vực phía Đông Bắc khu quy hoạch): Xây dựng các tuyến cống tròn tiết diện D400-D1000mm để thu gom nước mưa, thoát về tuyến cống D1250mm hiện có trên đường Lê Trọng Tấn.

+ Lưu vực 3 (khu vực phía Tây Bắc khu quy hoạch): Xây dựng các tuyến cống tròn tiết diện D400-D800mm để thu gom nước mưa, thoát về tuyến cống D1250mm và D1500mm dọc đường Tố Hữu.

- Dọc các tuyến cống, các điểm chuyển hướng, bố trí các giếng kiểm tra, giếng thu nước mưa, khoảng cách giữa các giếng theo quy định.

b) San nền:

Cao độ san nền khu quy hoạch: Hmax= 8,0m, Hmin = 6,4m

4.3.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: trong giai đoạn trước mắt khu quy hoạch được cấp nước từ Nhà máy nước Hà Đông 1, 2. Về lâu dài được cấp nguồn bổ sung từ Nhà máy nước mặt sông Đà thông qua tuyến ống truyền dẫn D400mm xây dựng trên đường Tố Hữu.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Tuyến ống truyền dẫn D315 hiện có dọc tuyến đường chính, đấu nối với mạng lưới cấp nước Thành phố.

+ Xây dựng các tuyến ống phân phối D100-D200 và ống dịch vụ D50-D80mm kết hợp các tuyến ống cấp nước hiện có dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nước đến các công trình.

- Đối với công trình thấp tầng, nước được cấp trực tiếp từ các tuyến ống dịch vụ, đối với các công trình cao tầng nước được cấp thông qua trạm bơm, bể chứa cục bộ trong tầng hầm các công trình (vị trí điểm đấu nối cấp nước vào công trình, công suất trạm bơm, dung tích bể chứa và các giải pháp cấp nước sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau).

- Cấp nước chữa cháy: Xây dựng các họng cứu hỏa đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính \geq D100mm trở lên, được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn đảm bảo theo quy định. Xây dựng các hố thu nước chữa cháy xung quanh hồ điều hòa để bổ sung nước chữa cháy khi cần thiết.

4.3.4. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110KV Hà Đông hiện có (công suất 2x63+25MVA) phía Nam khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Các tuyến điện 220, 110KV, 35KV hiện có từ trạm biến áp 220/110KV Hà Đông sẽ được di chuyển, hạ ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch, có giải pháp đấu nối hoàn trả đảm bảo mạng lưới cấp điện chung cho khu vực.

+ Xây dựng và cải tạo các trạm biến áp phân phối cấp điện áp 22/0,4KV để cấp điện cho khu quy hoạch. Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá 300m để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn.

+ 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.

- Cấp điện chiếu sáng công cộng: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV dọc các tuyến đường để phục vụ cấp điện chiếu sáng. Các khu vực quảng cáo, chiếu sáng công trình cảnh quan, công viên, đường dạo sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

4.3.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ HOST E10 Hà Đông hiện có.

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng 01 tổng đài vệ tinh 20.000 số phía Nam khu quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm thông tin dọc hệ các tuyến đường quy hoạch để cấp nguồn thông tin đến công trình. Xây dựng các tủ cáp phân phối để cấp nguồn thông tin đến các 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 cho phù hợp với mặt bằng chính thức của ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau.

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

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống riêng.
- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế theo 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn trước mắt (khi hệ thống thoát nước thải của khu vực chưa xây dựng hoàn chỉnh): Cải tạo, xây dựng mới các tuyến cống thoát nước thải kích thước D200mm÷D400mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải của các công trình dẫn về 03 trạm bơm chuyển bậc, bơm về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch (công suất khoảng 10.000m³/ng.đ, diện tích khoảng 8921m² đã xây dựng cơ bản) để xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường được cơ quan quản lý môi trường cho phép trước khi xả vào hệ thống thoát nước mưa.

+ Giai đoạn lâu dài (khi hệ thống thoát nước thải của khu vực xây dựng hoàn chỉnh): nước thải của khu quy hoạch được thoát về trạm xử lý nước thải tập trung Dương Nội thông qua hệ thống cống và các trạm bơm chuyển bậc (xây dựng tại vị trí trạm xử lý nước thải cục bộ).

b) Quản lý chất thải rắn:

- Đối với khu vực nhà cao tầng và công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên.
- Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Khoảng cách giữa các thùng rác là 50m-80m/1 thùng.
- Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

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 tại 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:

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

* Trong quá trình triển khai xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm cải tạo hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện đã xây dựng, đảm bảo thông số kỹ thuật của các công trình này phù hợp với quy hoạch được duyệt.

4.4. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

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

- Có thể nghiên cứu xây dựng các tầng hầm dưới các công trình dịch vụ thương mại, văn phòng, nhà hỗn hợp, chung cư... phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình và hạ tầng kỹ thuật, quản lý điều hành cho công trình. Đối với các công trình nhà ở thấp tầng có thể xây dựng tầng hầm để xe nếu có nhu cầu.

4.5. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các công trình hạ tầng xã hội: Trường mầm non, các công trình công cộng đơn vị ở, nhóm ở (trung tâm y tế, câu lạc bộ, thương mại dịch vụ...), cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở (cây xanh, vườn hoa, vui chơi...) đảm bảo đáp ứng nhu cầu cơ bản của dân cư trong khu đô thị.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, trạm trung chuyển rác thải... đảm bảo tính đồng bộ của khu đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trình duyệt; tổ chức kiểm tra và xác nhận hồ sơ, bản vẽ quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn, tỷ lệ 1/500 tại các phường La Khê, Yên Nghĩa, quận Hà Đông phù hợp với nội dung Quyết định này.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp với UBND quận Hà Đông, Công ty cổ phần phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND các phường La Khê, phường Yên Nghĩa chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm giám sát, hướng dẫn Công ty cổ phần phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

- Công ty cổ phần phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam:

+ Chịu trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và phối hợp với UBND quận Hà Đông, UBND phường La Khê, UBND phường Yên Nghĩa và các cơ quan liên quan triển khai cấm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết ngoài thực địa, thực hiện theo Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014.

+ Liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở... và các quy định của Nhà nước và

Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

+ Thi công đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn.
Cơ chế về sử dụng đất và tài chính thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện 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, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Khoa học và Công nghệ, Lao động Thương binh và Xã hội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND phường La Khê; Chủ tịch UBND phường Yên Nghĩa; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các ph.CV;
- Lưu: VT, QH_{Tr} (01). ✓



Nguyễn Thế Thảo

CVD: 30145 (40)