

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Thành phố Công nghệ xanh Hà Nội, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

UỶ 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 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 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 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; 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 5358/QĐ-UB ngày 17/10/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Thành phố Công nghệ xanh Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm;

Căn cứ Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000;

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 1556/TTr-QHKT ngày 22/4/2015 và văn bản số 4755/QHKT-P1 ngày 20/10/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Thành phố Công nghệ xanh Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, 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 Quy hoạch chi tiết Thành phố Công nghệ xanh Hà Nội, tỷ lệ 1/500 nằm phía Tây sông Nhuệ, thuộc địa giới hành chính phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

1.2. Phạm vi, ranh giới:

- Phía Đông Bắc: Giáp hành lang bảo vệ sông Nhuệ.
- Phía Tây Bắc: Giáp tuyến đường liên khu vực qua sông Nhuệ.
- Phía Đông Nam: Giáp tuyến đường quy hoạch trong khu vực và đường Tố Hữu (Lê Văn Lương kéo dài).
- Phía Tây Nam: Giáp đường 70 (trừ phần đất của các dự án đã và đang triển khai: Chợ vật liệu xây dựng Đại Mỗ, dự án Công ty TNHH phát triển Việt Hiền, khu dân cư hiện có).

1.3. Quy mô:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 574.650m² (≈ 57,5ha).
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 4.000 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 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, Quy hoạch phân khu đô thị GS được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

Đề xuất phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất đai hợp lý, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết nối hài hoà với không gian sông Nhuệ, xây dựng và khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường chung trong khu vực phù hợp với định hướng quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy

hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị GS.

Tổ chức khu nhà ở theo hướng sinh thái có chất lượng sống theo mô hình mới, phù hợp xu hướng hiện nay. Nâng cao điều kiện môi trường sống các khu dân cư hiện có ở lân cận bằng các công trình chức năng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tạo sự đồng bộ, đảm bảo phát triển đô thị bền vững.

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, đề xuất danh mục các dự án ưu tiên đầu tư, 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 và Quy hoạch phân khu đô thị GS, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

Tăng chỉ tiêu diện tích cây xanh, hồ nước, tạo các liên kết giữa các dải xanh trong và ngoài khu vực nghiên cứu, các công trình xây dựng thấp tầng để kết nối hài hòa giữa khu làng xóm cũ, khu vực phát triển mới với không gian xanh ven sông Nhuệ. Bổ sung các công trình công cộng, hạ tầng xã hội (trường học, nhà trẻ - mẫu giáo, dịch vụ công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe), hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tính chất khu vực, đảm bảo bán kính sử dụng, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng.

Tổ chức các công trình công cộng, nhà ở sinh thái (theo mô hình nhà ở sinh thái liền kề, nhà ở sinh thái nhà vườn...) phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, mật độ xây dựng toàn đơn vị ở và nhóm ở sinh thái thấp, phù hợp với định hướng khu vực trong Vành đai xanh sông Nhuệ theo Quy hoạch phân khu đô thị GS tỷ lệ 1/5.000.

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 Thành phố Công nghệ xanh Hà Nội, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích khoảng 574.650m² (≈57,5ha), được quy hoạch gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất công cộng thành phố và khu vực (ký hiệu CCKV), có tổng diện tích khoảng 19.684m², gồm 03 ô đất.

- Đất đường thành phố và khu vực (ký hiệu GT1), có tổng diện tích khoảng 51.541m².

- Đất cây xanh khu vực có tổng diện tích khoảng 164.598m², gồm:

+ Đất cây xanh, mặt nước (ký hiệu CXKV), có tổng diện tích khoảng 152.448m², gồm 18 ô đất, trong đó có tổng diện tích mặt nước khoảng 50.512m².

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT), có diện tích khoảng 3.000m².

- + Đất bãi đỗ xe (ký hiệu P), có tổng diện tích khoảng 9.150m², gồm 07 ô đất.
- Đất trường tiểu học (ký hiệu C6-TH), có diện tích khoảng 5.010m².
- Đất trường mầm non (ký hiệu C8-NT), có diện tích khoảng 3.008m².
- Đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX), có tổng diện tích khoảng 17.071m², gồm 07 ô đất.
- Đất đường phân khu vực (ký hiệu GT2), có tổng diện tích khoảng 45.632m².
- Đất nhóm nhà ở sinh thái có tổng diện tích khoảng 266.616m², trong đó:
 - + Đất ở sinh thái có tổng diện tích 189.775m², bao gồm: 55 ô đất nhà ở sinh thái (ký hiệu BT, SL, LK), có tổng diện tích 142.110m² và 03 ô đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH), có tổng diện tích 47.665m².
 - + Đất đường nhóm ở có tổng diện tích khoảng 76.841m².
- Đất tôn giáo, tín ngưỡng (ký hiệu DT), có diện tích khoảng 1.490m².

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

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao (tầng)
I	ĐẤT DÂN DỤNG		573.160	88.631	15,5	263.348	1-3
1	Đất đường thành phố và khu vực	GT1	51.541				
2	Đất công cộng thành phố và khu vực	C11-CCKV	19.684	5.905	30,0	17.715	3
3	Đất cây xanh khu vực (cây xanh - mặt nước khu vực, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật)		164.598	300	0,2	300	1
3.1	Đất cây xanh khu vực (bao gồm 50.512m ² diện tích mặt nước)	CXKV	152.448				
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3.000	300	10,0		1
3.3	Đất bãi đỗ xe	P	9.150				
4	Đất đơn vị ở		337.337	82.426	24,4	245.333	2-3
4.1	Đất đường phân khu vực	GT2	45.632				
4.2	Đất trường học		8.018	2.405	30,0	5.562	2-3
4.2.1	Đất trường tiểu học	C6-TH	5.010	1.503	30,0	3.758	2-3
4.2.2	Đất trường mầm non	C8-NT	3.008	902	30,0	1.804	2
4.3	Đất cây xanh đơn vị ở (cây xanh, thể dục thể thao)	CX	17.071				
4.4	Đất nhóm nhà ở sinh thái		266.616	80.021	30,0	239.771	3
4.4.1	Đất nhà ở sinh thái		189.775	80.021	42,2	239.771	3
a	Đất nhà ở sinh thái	BT, SL, LK	142.110				
b	Đất nhà ở xã hội	NOXH	47.665				
4.4.2	Đất đường nhóm nhà ở		76.841				
II	ĐẤT TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG	A2-DT	1.490				
	Tổng		574.650				1-3

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô đất:

TT	Chức năng sử dụng	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất	Dân số	Ghi chú
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)		
1	Đất đường Thành phố và khu vực	GT1	51.541					
2	Đất công cộng Thành phố và khu vực	C11-CCKV	19.684	30,0	3	0,9		
		C11-CCKV1	9.626	30,0	3	0,9		Thương mại, dịch vụ, văn hóa giải trí
		C11-CCKV2	3.844	30,0	3	0,9		Thương mại, dịch vụ
		C11-CCKV3	6.214	30,0	3	0,9		Thương mại, dịch vụ
3	Cây xanh khu vực	CXKV	152.448					
		A2-CXKV	19.578					
		A3-CXKV1	34.362					Có 3.789m ² mặt nước
		A3-CXKV2	7.210					
		C2-CXKV1	482					
		C2-CXKV2	5.851					Có 3.108m ² mặt nước
		C3-CXKV	5.981					Có 1.647m ² mặt nước
		C4-CXKV1	10.158					Có 5.719m ² mặt nước
		C4-CXKV2	7.851					Có 4.170m ² mặt nước
		C5-CXKV	7.531					Có 4.183m ² mặt nước
		C7-CXKV	6.677					Có 3.370m ² mặt nước
		C8-CXKV	3.945					Có 2.544m ² mặt nước
		C9-CXKV1	6.857					Có 4.338m ² mặt nước
		C9-CXKV2	8.265					
		C9-CXKV3	1.129					
		C10-CXKV	6.340					Có 3.241m ² mặt nước
		C11-CXKV1	15.210					Có 14.403m ² mặt nước
		C11-CXKV2	2.148					
		C14-CXKV	2.873					
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3.000	10,0	1	0,1		
5	Đất bãi đỗ xe	P	9.150					
		C2-P1	1.586					
		C4-P1	850					
		C4-P2	1.032					
		C5-P1	497					

		C5-P2	2.995				
		C7-P1	1.265				
		C10-P1	925				
6	Đất đường phân khu vực	GT2	45.632				
7	Đất trường tiểu học	C6-TH	5.010	30,0	3	0,75	
8	Đất trường mầm non	C8-NT	3.008	30,0	2	0,6	
9	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	17.071				Cây xanh, thể dục thể thao
		C4-CX	4.872				
		C6-CX	7.932				
		C9-CX1	106				
		C9-CX2	189				
		C9-CX3	126				
		C12-CX1	1.751				
		C12-CX2	2.095				
10	Đất nhóm nhà ở sinh thái		266.616	30,0	3	0,9	
10.1	Đất nhà ở sinh thái	BT, SL, LK, NOXH	189.775	42,2	3	1,26	
	Nhà ở xã hội	C3-NOXH1	19.260	22,0	3	0,63	222
	Nhà ở xã hội	C3-NOXH2	20.205	22,0	3	0,63	232
	Nhà ở sinh thái	C4-BT01	3.889	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C4-BT02	3.303	40,0	3	1,20	66
	Nhà ở sinh thái	C4-BT03	2.978	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C4-BT04	4.214	40,0	3	1,20	78
	Nhà ở sinh thái	C4-BT05	3.115	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C4-BT06	3.466	40,0	3	1,20	72
	Nhà ở sinh thái	C4-BT07	2.642	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C4-BT08	2.985	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C4-BT09	3.048	40,0	3	1,20	72
	Nhà ở sinh thái	C4-BT10	2.745	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C4-BT11	3.238	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C4-BT12	3.141	40,0	3	1,20	54
	Nhà ở sinh thái	C4-BT13	1.499	40,0	3	1,20	30
	Nhà ở sinh thái	C6-BT01	3.396	40,0	3	1,20	78
	Nhà ở sinh thái	C6-BT02	2.938	40,0	3	1,20	72
	Nhà ở sinh thái	C6-BT03	3.025	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C6-BT04	2.329	40,0	3	1,20	48
	Nhà ở sinh thái	C6-BT05	1.980	40,0	3	1,20	48
	Nhà ở sinh thái	C6-BT06	2.190	40,0	3	1,20	48
	Nhà ở sinh thái	C6-BT07	3.984	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C6-BT08	3.408	40,0	3	1,20	72
	Nhà ở sinh thái	C6-BT09	3.028	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C6-BT10	3.100	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C6-BT11	3.658	40,0	3	1,20	60
	Nhà ở sinh thái	C6-BT12	3.792	40,0	3	1,20	72
	Nhà ở sinh thái	C6-BT13	3.168	40,0	3	1,20	72
	Nhà ở sinh thái	C6-BT14	3.896	40,0	3	1,20	90
	Nhà ở sinh thái	C6-BT15	4.362	40,0	3	1,20	96
	Nhà ở sinh thái	C9-SL01	1.729	60,0	3	1,80	54

	Nhà ở sinh thái	C9-SL02	2.639	60,0	3	1,80	84	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL03	2.849	60,0	3	1,80	84	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL04	2.579	60,0	3	1,80	72	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL05	2.471	60,0	3	1,80	54	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL06	926	60,0	3	1,80	18	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL07	1.739	60,0	3	1,80	48	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL08	1.093	60,0	3	1,80	30	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL09	1.441	60,0	3	1,80	42	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL10	1.832	60,0	3	1,80	48	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL11	2.016	60,0	3	1,80	60	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL12	1.813	60,0	3	1,80	54	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL13	1.566	60,0	3	2,44	42	
	Nhà ở sinh thái	C9-SL14	2.785	60,0	3	1,80	84	
	Nhà ở sinh thái liên kế	C9-LK01	1.631	75,0	3	2,25	56	
	Nhà ở sinh thái liên kế	C9-LK02	1.576	75,0	3	2,25	56	
	Nhà ở sinh thái liên kế	C9-LK03	2.283	75,0	3	2,25	76	
	Nhà ở sinh thái liên kế	C9-LK04	822	75,0	3	2,25	28	
	Nhà ở xã hội	C12-NOXH1	8.200	22,0	3	0,64	104	
	Nhà ở sinh thái liên kế	C12-LK01	948	75,0	3	2,25	36	
	Nhà ở sinh thái liên kế	C12-LK02	1.976	70,0	3	2,10	48	
	Nhà ở sinh thái liên kế	C12-LK03	1.984	70,0	3	2,10	48	
	Nhà ở sinh thái	C12-BT01	1.970	40,0	3	1,20	42	
	Nhà ở sinh thái	C12-BT02	1.332	40,0	3	1,20	30	
	Nhà ở sinh thái	C12-BT03	1.691	40,0	3	1,20	36	
	Nhà ở sinh thái liên kế	C13-LK01	3.320	75,0	3	2,25	144	
	Nhà ở sinh thái liên kế	C14-LK01	3.262	75,0	3	2,25	136	
	Nhà ở sinh thái liên kế	C14-LK02	3.320	75,0	3	2,25	144	
10.2	Đất đường nhóm nhà ở sinh thái		76.841					
11	Đất tôn giáo tín ngưỡng	A2-DT	1.490					Thực hiện theo dự án riêng
	Tổng		574.650				4.000	

*** Ghi chú:**

Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội thực hiện theo Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố, có tổng diện tích khoảng 47.665m² (chiếm ≈ 25,1% tổng diện tích đất xây dựng nhà ở) gồm 03 ô đất (ký hiệu NOXH), vị trí được xác định cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

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; nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trong các công trình nhà ở, công trình công cộng, bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Các công trình phải đảm bảo các yêu cầu về phòng

chống cháy nổ, an toàn vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận bằng văn bản.

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

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 Quy hoạch phân khu đô thị GS, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

- Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình công cộng và nhà ở cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của từng khu đất, hài hòa thống nhất về phong cách, phù hợp với tính chất “xanh”, 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 và thân thiện với môi trường.

- 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.

+ Công trình nhà ở sinh thái thấp tầng có hình thức đa dạng nhưng thống nhất theo một số kiểu mẫu, phải đảm bảo các yêu cầu về hình thức kiến trúc “xanh”, đáp ứng khoảng lùi, mật độ xây dựng, mật độ cây xanh trong khuôn viên. Đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn để dành diện tích trồng cây xanh.

+ Các công trình công cộng, trường học xây dựng thấp tầng cần đảm bảo diện tích cây xanh, sân chơi theo quy định và có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên, gắn bó với không gian cây xanh, mặt nước lân cận. Khuyến khích không bố trí tường rào bao quanh đối với các công trình công cộng để tạo không gian mở, cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng.

+ Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lõi vào chính các công trình công cộng và trường học được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

+ Trong khuôn viên ô đất của từng công trình 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. Áp dụng các giải pháp công nghệ mới trong kỹ thuật trồng cây và tổ chức quy hoạch cây xanh. Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

+ 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 cải thiện tốt môi trường vi khí hậu cho khu dân cư.

+ Việc kê hồ, thiết kế các lan can bảo vệ chạy xung quanh hồ (nếu có) phải kết hợp xen lẫn với cây xanh, thảm cỏ và mặt nước, tạo cảnh quan hài hòa gắn với thiên nhiên, tránh hình thức bê tông hóa, cứng hóa làm ảnh hưởng hạ tầng kỹ thuật chung và không gian cây xanh cảnh quan bao quanh.

- 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 trọng tâm là khu vực tập trung các công trình công cộng thành phố và khu vực (ô đất ký hiệu CCKV). Khu vực này được gắn kết với không gian cây xanh, quảng trường, kết hợp với cảnh quan mặt nước tạo nên một khung cảnh độc đáo hấp dẫn, tạo dấu ấn về kiến trúc sinh thái, kiến trúc xanh của khu vực.

Các tuyến quan trọng: Các tuyến đường Tố Hữu (Lê Văn Lương kéo dài), đường 70 và tuyến đường 40m ở phía Tây là sự kết nối không gian bên trong và ngoài khu vực nghiên cứu. Các điểm nhấn là các ô đất công cộng thành phố và khu vực, có vị trí tạo lập không gian và không chế không gian chung cho toàn bộ khu vực, được kết nối với hướng giao thông chính, không gian cây xanh và mặt nước cảnh quan khu vực.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Mạng lưới đường thành phố và khu vực:

Tuyến đường Tố Hữu (giáp phía Đông Nam khu quy hoạch), mặt cắt ngang điển hình rộng B=40m. Đoạn tuyến qua khu quy hoạch bố trí thêm đường gom dân sinh phía khu quy hoạch rộng B=10m, thành phần gồm lòng đường xe chạy rộng 6m, vỉa hè rộng 4m.

Tuyến đường liên khu vực (giáp phía Tây Bắc 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 giữa rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng $7,25m \times 2 = 14,5m$. Riêng đoạn gần nút giao với đường 70, mặt cắt ngang được mở rộng cục bộ B=55m để bố trí đường gom hai bên.

Tuyến đường 70 (giáp phía Tây Nam khu quy hoạch, cấp khu vực): Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=30m$, thành phần gồm 02 lòng đường xe chạy rộng $7,5m \times 2=15m$, dải phân cách giữa rộng $3m$, vỉa hè hai bên rộng $6m \times 2=12m$.

Tuyến đường khu vực (giáp phía Nam khu dân cư thôn Ngọc Trục hiện có), mặt cắt ngang điển hình rộng $B=18,5m$, thành phần gồm dải xe chạy rộng $10,5m$, vỉa hè giáp khu đất lập quy hoạch rộng $3m$, vỉa hè giáp khu dân cư rộng $5m$.

- Mạng lưới đường trong khu quy hoạch:

+ Xây dựng tuyến đường liên khu vực (cấp đô thị) phía Đông Bắc khu quy hoạch chạy dọc theo sông Nhuệ, mặt cắt ngang điển hình của từng đoạn tuyến cụ thể như sau:

Đoạn tuyến không bố trí đường gom, không mở rộng cục bộ dải phân cách trung tâm: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=40m$ (mặt cắt 1-1), thành phần gồm: 02 lòng đường xe chạy rộng $11,25m \times 2=22,5m$, dải phân cách giữa rộng $3m$, vỉa hè hai bên rộng $7,25m \times 2=14,5m$.

Đoạn tuyến không bố trí đường gom, có mở rộng cục bộ dải phân cách trung tâm: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=40 \div 70m$ (mặt cắt 1B-1B), thành phần gồm: 02 lòng đường xe chạy rộng $11,25m \times 2=22,5m$, dải phân cách giữa rộng $3m \div 39m$, vỉa hè hai bên rộng $(0m \div 7,25m) \times 2=7,25m \div 14,5m$.

Đoạn tuyến có bố trí đường gom, không mở rộng cục bộ dải phân cách trung tâm: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=45m \div 53,25m$ (mặt cắt 1C-1C), thành phần gồm: 02 lòng đường xe chạy chính rộng $11,25m \times 2=22,5m$, lòng đường gom rộng $6m$; vỉa hè phía khu dân cư rộng $6,25m \div 7,25m$; vỉa hè phía sông Nhuệ rộng $7,25m$; dải phân cách giữa rộng $3m$; dải phân cách giữa lòng đường xe chính và lòng đường gom rộng $0m \div 8m$.

+ Các tuyến đường cấp khu vực và nội bộ:

Xây dựng tuyến đường khu vực: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=26,5m \div 35,5m$ (mặt cắt 3'-3'), thành phần gồm: 02 lòng đường xe chạy rộng $7m \times 2=14m$, dải phân cách giữa rộng $2,5m \div 11,5m$, vỉa hè hai bên rộng $5m \times 2=10m$.

Xây dựng tuyến đường phân khu vực: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=17m$ (mặt cắt 4-4), thành phần gồm: lòng đường xe chạy rộng $7m$, vỉa hè hai bên rộng $5m \times 2=10m$.

Xây dựng tuyến đường phân khu vực: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=15m$ (mặt cắt 5-5), thành phần gồm: lòng đường xe chạy rộng $7m$, vỉa hè hai bên rộng $4m \times 2=8m$.

Xây dựng các tuyến đường nội bộ: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=12m$ (mặt cắt 6-6), thành phần gồm: lòng đường xe chạy rộng $6m$, vỉa hè hai bên rộng $3m \times 2=6m$ (riêng đối với đoạn tuyến tiếp giáp khu dân cư hiện có đảm bảo chiều rộng vỉa hè phía khu dân cư $\geq 3m$).

- Bãi đỗ xe:

Các công trình phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân tại các gara nằm trong khuôn viên, tầng nổi, tầng hầm của công trình.

Xây dựng 07 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích khoảng 9.150m² gồm C2-P1: 1.586m²; C4-P1: 850m²; C4-P2: 1.032m², C5-P1: 497m², C5-P2: 2.995m², C7-P1: 265m², C10-P1: 925m² phục vụ nhu cầu chung của khu quy hoạch.

* Các chỉ tiêu đạt được:

Tổng diện tích khu quy hoạch: 574.650 m² (100%)

Tổng diện tích đất giao thông: 183.164 m² (31,87%)

Trong đó:

+ Đường cấp đô thị : 46.735m² (8,13%)

+ Đường cấp khu vực : 4.806 m² (0,84 %)

+ Đường cấp nội bộ (mặt cắt ngang B≥12m) : 122.473 m² (21,31%)

+ Diện tích bãi đỗ xe tập trung : 9.150m² (1,59%)

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

* San nền:

Cao độ san nền thấp nhất Hmin = 6,70m, cao độ san nền cao nhất trong nhóm nhà ở Hmax = 7,10m. Nền khu đất được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức với độ dốc i=0,004 đảm bảo thoát nước mặt tự chảy.

* Thoát nước mưa:

Hướng thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa kích thước D600mm ÷ 2.000mm dọc theo đường quy hoạch thu nước mặt của khu quy hoạch và thoát ra sông Nhuệ theo hai hình thức tự chảy và bơm cưỡng bức thông qua trạm bơm của khu vực ở phía Tây Bắc khu quy hoạch.

Xây dựng hồ điều hòa có diện tích 1,44ha liên kết với hệ thống kênh dẫn phục vụ thoát nước kết hợp với tạo cảnh quan cho khu vực.

Xây dựng đập điều tiết tại vị trí cửa xả thoát ra sông Nhuệ và vị trí đầu nối với hệ thống thoát nước của khu vực ở phía Tây khu quy hoạch, đảm bảo tiêu thoát nước cho khu quy hoạch ra sông Nhuệ.

c) Cấp nước:

* Nguồn cấp nước:

Cấp nguồn từ Nhà máy nước mặt sông Đà thông qua các tuyến ống truyền dẫn D300mm-D1.200mm được xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và quy hoạch chuyên ngành đã được duyệt. Hiện tại khi hệ thống tuyến ống truyền dẫn chưa được xây dựng hoàn chỉnh, nguồn cấp từ Nhà máy nước số 1 Hà Đông qua tuyến truyền dẫn D400mm trên đường Tô Hữu hiện có.

* Mạng lưới đường ống:

Xây dựng mạng lưới các tuyến ống cấp nước phân phối kích thước từ D110mm÷D225mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch, các tuyến phân phối được thiết kế đầu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đầu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập cấu trúc

theo dạng mạch vòng đảm bảo cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ D40mm, D50mm, D75mm đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối trong khu quy hoạch, tuyến cấp nước dịch vụ được bố trí dọc theo mạng đường quy hoạch đảm bảo cấp nước đến từng đối tượng sử dụng nước trong khu quy hoạch.

* Cấp nước chữa cháy:

Xây dựng các họng cứu hỏa đấu nối với các tuyến ống cấp nước đường kính từ D110mm trở lên, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định.

Xây dựng các hồ lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực các hồ điều hoà theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy.

d) Cấp điện - Thông tin liên lạc:

* Cấp điện:

Khu quy hoạch được cấp nguồn từ các trạm biến áp 110/22kV Mỗ Lao công suất 3x63MVA, dự kiến xây dựng trong khu đô thị Mỗ Lao ở phía Đông Nam khu qua hoạch và trạm biến áp 110/22kV Dương Nội công suất 3x63MVA ở phía Tây Nam khu quy hoạch.

Xây dựng các trạm biến áp hạ áp 22/0,4KV (trạm xây hoặc trạm kios). Vị trí, quy mô công suất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, đảm bảo bán kính phục vụ cho phép và gần đường giao thông để tiện quản lý vận hành.

Xây dựng lưới điện trung thế 22KV ngầm dọc các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch đấu nối với tuyến cáp ngầm 22KV trong khu vực để cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV trong khu quy hoạch.

Xây dựng lưới điện hạ thế 0,4KV ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cáp từ trạm biến thế 22/0,4KV đến tủ điện tổng của từng ô quy hoạch hoặc tủ tổng của công trình, từ tủ tổng sẽ cấp điện đến công trình và chiếu sáng.

Xây dựng các tủ điện tổng đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa 2 công trình, vị trí cụ thể sẽ xác định trong giai đoạn sau.

Xây dựng hệ thống chiếu sáng dọc theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa, nguồn cấp từ các tủ phân phối trong khu vực. Đối với tuyến đường có bề rộng $\geq 12m$ được bố trí chiếu sáng hai bên, những tuyến đường có bề rộng $< 12m$ được bố trí chiếu sáng một bên.

Khu vực vườn hoa, bãi đỗ xe, các điểm nhân kiến trúc sẽ được nghiên cứu bố trí chiếu sáng trên cơ sở tổng mặt bằng của từng công trình, được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn sau.

* Thông tin liên lạc:

Được cấp nguồn từ trạm Hà Đông thông qua các tuyến cáp quang trục chính bố trí trên tuyến đường Tố Hữu, trên đường 70 và tuyến đường dọc sông Nhuệ.

Xây dựng các tủ cáp đảm bảo đấu nối cung cấp thông tin liên lạc cho các công trình, vị trí tủ cáp và dung lượng sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

Xây dựng hệ thống công bề cấp ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường quy hoạch nối từ tuyến cấp gốc đến các tủ cấp và từ tủ cấp đến các công trình. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến công bề được thiết kế với kích thước phù hợp trong giai đoạn sau. Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình... được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, trên cơ sở căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật mà đồ án đã thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

* Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống riêng giữa nước mưa và nước thải.

Xây dựng hệ thống thoát nước thải có tiết diện D300mm dọc theo hè đường quy hoạch thu gom nước thải của công trình thoát về trạm bơm chuyển bậc của khu đô thị (công suất khoảng 1.000m³/ngđ) và thoát về trạm xử lý nước thải của khu quy hoạch. Nước thải khu vực dân cư thôn Ngọc Trục được thoát vào hệ thống công bao và giếng tách nước để thoát về trạm xử lý của khu quy hoạch.

Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 2.500m³/ngđ tại khu đất hạ tầng kỹ thuật ở phía Đông Bắc khu quy hoạch để xử lý nước thải cho khu vực dân cư thôn Ngọc Trục và khu xây dựng mới (khi chưa có trạm xử lý nước thải Dương Nội).

* Vệ sinh môi trường:

Rác thải cần được phân loại ngay tại nguồn: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định.

Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng chất thải rắn và công ten nơ kín. Thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết chất thải rắn xây dựng tại khu quy hoạch.

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 khống 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.

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và trình Sở Quy hoạch – Kiến trúc phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới để triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội và Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và công văn số 293/CCMT-TĐ ngày 10/4/2015 của Chi cục Bảo vệ môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước, tạo hành lang bảo vệ mặt nước, cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn, trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất, sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường, thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

Dự án đầu tư xây dựng phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

4. Quy định quản lý:

Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết Thành phố Công nghệ xanh Hà Nội, tỷ lệ 1/500” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các Tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

5. Phân đợt đầu tư và các dự án ưu tiên:

Trên cơ sở phương án quy hoạch, toàn bộ khu vực nghiên cứu dự kiến phân kỳ đầu tư như sau:

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên phạm vi nghiên cứu quy hoạch. Hỗ trợ địa phương cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư hiện có.

- Xây dựng hệ thống cây xanh, bao gồm cây xanh dọc các trục đường giao thông, cây xanh cảnh quan sân vườn trong các lô đất biệt thự, cây xanh sân vườn trong các lô đất công cộng.

- Xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc bao gồm: Các công trình công cộng, trường học, nhà trẻ; Các công trình nhà ở sinh thái. Thứ tự từng hạng mục dự án đầu tư xây dựng công trình sẽ được cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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 Thành phố Công

nghệ xanh Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo đúng quy định và phù hợp với nội dung Quyết định này; chủ trì, phối hợp với UBND quận Nam Từ Liêm và Công ty TNHH thành phố Công nghệ Xanh Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch chi tiết này để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Thành phố Công nghệ xanh Hà Nội, 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 quận Nam Từ Liêm; Chủ tịch UBND phường Cầu Diễn; Giám đốc Công ty TNHH thành phố Công nghệ Xanh Hà Nội; 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 (Lưu Quang Huy),
các phòng: TH, XDGT, QHKT;
- Lưu VT (bản), QH_{A1}

32777 (24)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo