

Số: 6597/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

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

Khu di dân Tái định cư giải phóng mặt bằng khi triển khai

dự án thành phần đầu tư bảo tồn, tôn tạo Khu di tích Cổ Loa

Địa điểm: Các xã: Uy Nỗ, Cổ Loa, huyện Đông Anh, thành phố 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 Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

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 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 Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 25/5/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 15/04/2014 của UBND huyện Đông Anh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu di dân tái định cư giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án thành phần đầu tư bảo tồn, tôn tạo khu di tích Cổ Loa xã Uy Nỗ, Cổ Loa - huyện Đông Anh - thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội 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 Thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 6671/TTr-QHKT ngày 07/11/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di dân tái định cư giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án thành phần đầu tư bảo tồn, tôn tạo khu di tích Cổ Loa với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di dân tái định cư giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án thành phần đầu tư bảo tồn, tôn tạo khu di tích Cổ Loa.

[Handwritten mark]

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí:

Phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc ô quy hoạch ký hiệu VII.5.4 trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N7, tại các xã Uy Nỗ và Cổ Loa, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

b) Ranh giới lập quy hoạch:

- + Phía Đông Bắc giáp ô quy hoạch VII.5.3.
- + Phía Tây Bắc giáp khu công viên cây xanh TDTT.
- + Phía Tây Nam giáp ranh giới phân khu đô thị GN.
- + Phía Đông Nam giáp ranh giới Quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo Khu di tích Cổ Loa.

c) Quy mô diện tích đất và dân số:

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch chi tiết khoảng: 342.446 m².
- Dân số dự kiến khoảng 2.935 người.

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Quy hoạch phân khu đô thị N7 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Xây dựng Khu nhà ở phục vụ công tác giải phóng mặt bằng tái định cư khi triển khai dự án thành phần đầu tư bảo tồn, tôn tạo Khu Di tích Cổ Loa phù hợp với quy hoạch và chủ trương chính sách của Nhà nước và Thành phố.

- Tạo lập không gian sống, không gian công cộng, dịch vụ hiện đại, đồng bộ về hạ tầng, hài hòa với cảnh quan chung và phù hợp với tập quán sinh hoạt của người dân tại khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý để các cấp chính quyền địa phương và cơ quan quản lý đất đai, xây dựng theo quy hoạch. Triển khai lập các dự án đầu tư xây dựng theo quy định, phục vụ nhu cầu tái định cư cho dân cư thuộc khu vực giải phóng mặt bằng.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất lập quy hoạch chi tiết có tổng diện tích khoảng 342.446 m² được phân chia thành các lô đất quy hoạch, bao gồm các chức năng sử dụng đất chính sau:

a) Đất công cộng thành phố: ký hiệu CCTP; tổng diện tích đất khoảng 38.196 m²; bao gồm các công trình dịch vụ thương mại như trung tâm thương mại, nhà hàng ăn uống, khu vui chơi giải trí trong nhà và ngoài trời, rạp chiếu phim...

b) Đất công cộng đơn vị ở: ký hiệu CC01, CC02, CC03, DV1, DV2; tổng diện tích đất khoảng 8.894 m²; bao gồm các công trình trạm y tế, điểm sinh hoạt văn hóa; công trình thương mại, dịch vụ, chợ...

c) Đất trường học:

- Nhà trẻ, mẫu giáo: ký hiệu GD03; diện tích đất khoảng 5.110 m².
- Trường tiểu học: ký hiệu GD02; diện tích đất khoảng 9.101m².
- Trường trung học cơ sở: ký hiệu GD01; diện tích đất khoảng 7.567m².

d) Đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi, TDTT: có ký hiệu CX01 đến CX05; tổng diện tích đất khoảng 16.494m². Các công trình hạ tầng như trạm biến áp, trạm bơm, nhà vệ sinh công cộng... được bố trí kết hợp trong các khu cây xanh vườn hoa.

e) Đất nhóm nhà ở

Phân chia toàn khu thành 3 nhóm nhà ở, bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhóm ở như vườn hoa, sân chơi và bãi đỗ xe. Đất xây dựng nhà ở gồm 32 lô đất được ký hiệu LK01 đến LK32; tổng diện tích đất khoảng 68.671m².

f) Bãi đỗ xe: ký hiệu từ P1 đến P4; tổng diện tích đất khoảng 6.738m².

Đồng thời trong các công trình công cộng, dịch vụ phải bố trí diện tích dành cho bãi đỗ xe phục vụ bản thân công trình.

g) Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối: ký hiệu ĐM; diện tích khoảng 1.705m².

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

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất XD các khu chức năng thuộc đơn vị ở	191.650	56,0
1	Đất nhóm nhà ở	68.671	20,0
2	Đất công cộng, dịch vụ, hành chính phục vụ đơn vị ở	8.894	2,6
3	Đất trường học	21.778	6,4
4	Đất cây xanh TDTT	16.494	4,8
-	Đất CX-TDTT đơn vị ở	6.132	1,8
-	Đất cây xanh vườn hoa	10.362	3,0
5	Đất giao thông	69.075	20,2
6	Đất bãi đỗ xe	6.738	2,0
B	Đất XD các khu chức năng phục vụ chung	150.796	44,0
1	Đất CT công cộng phục vụ chung	38.196	11,1
2	Đất giao thông đối ngoại	110.895	32,4
3	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	1.705	0,5
	Tổng diện tích (I+II)	342.446	100

Bảng thống kê chi tiết các lô đất quy hoạch

TT	Ký hiệu	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	Số người
	I	Đất nhóm nhà ở	68671	20.05				2935
1	LK01	Đất ở liền kề	1797	0.52	4	68	2.72	75
2	LK02	Đất ở liền kề	2.400	0.70	4	70	2.80	100
3	LK03	Đất ở liền kề	2.220	0.65	4	68	2.72	90
4	LK04	Đất ở liền kề	2.204	0.64	4	69	2.76	90
5	LK05	Đất ở liền kề	2.407	0.70	4	70	2.80	100

TT	Ký hiệu	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	Số người
6	LK06	Đất ở liền kề	2.353	0.69	4	80	3.20	120
7	LK07	Đất ở liền kề	2.228	0.65	4	80	3.20	120
8	LK08	Đất ở liền kề	2.645	0.77	4	80	3.20	135
9	LK09	Đất ở liền kề	2.626	0.77	4	80	3.20	130
10	LK10	Đất ở liền kề	1.829	0.53	4	66	2.64	70
11	LK11	Đất ở liền kề	1.680	0.49	4	70	2.80	70
12	LK12	Đất ở liền kề	1.826	0.53	4	66	2.64	70
13	LK13	Đất ở liền kề	2.627	0.77	4	80	3.20	130
14	LK14	Đất ở liền kề	2.244	0.66	4	80	3.20	115
15	LK15	Đất ở liền kề	2.368	0.69	4	80	3.20	120
16	LK16	Đất ở liền kề	2.368	0.69	4	80	3.20	120
17	LK17	Đất ở liền kề	2.368	0.69	4	80	3.20	120
18	LK18	Đất ở liền kề	2.275	0.66	4	60	2.40	70
19	LK19	Đất ở liền kề	2.117	0.62	4	56	2.24	60
20	LK20	Đất ở liền kề	2.986	0.87	4	59	2.36	90
21	LK21	Đất ở liền kề	2.342	0.68	4	71	2.84	100
22	LK22	Đất ở liền kề	2.400	0.70	4	70	2.80	100
23	LK23	Đất ở liền kề	1.400	0.41	4	70	2.80	60
24	LK24	Đất ở liền kề	2.384	0.70	4	57	2.28	70
25	LK25	Đất ở liền kề	2.307	0.67	4	52	2.08	60
26	LK26	Đất ở liền kề	2.384	0.70	4	57	2.28	70
27	LK27	Đất ở liền kề	816	0.24	4	67	2.68	30
28	LK28	Đất ở liền kề	1.784	0.52	4	80	3.20	90
29	LK29	Đất ở liền kề	1.784	0.52	4	80	3.20	90
30	LK30	Đất ở liền kề	1.686	0.49	4	71	2.84	75
31	LK31	Đất ở liền kề	2.384	0.70	4	80	3.20	130
32	LK32	Đất ở liền kề	1.432	0.42	4	78	3.12	65
	II	Đất Trường học	21.778	8.96				148
1	GD01	Trường THCS	7.567	2.21	4	40	1.60	504
2	GD02	Trường tiểu học	9.101	2.66	4	40	1.60	607
3	GD03	Trường mẫu giáo	5.110	1.49	3	35	1.05	341
	III	Đất công cộng đơn vị ở	8.894					
1	CC03	Chợ	1.886	0.55	2	40	0.80	
2	CC02	Nhà văn hóa	1.031	0.30	2	35	0.70	
3	CC01	Trạm y tế	1.052	0.31	2	38	0.66	
4	DV1	Thương mại dịch vụ	3.488	1.02	9	35	3.15	
5	DV2	Thương mại dịch vụ	1.437	0.42	5	30	1.50	
	IV	Đất cây xanh, TDTT	16.494	18.54			-	
1	CX01	Đất cây xanh vườn hoa	2.639	0.77	-	-	-	

TT	Ký hiệu	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	Số người
2	CX02	Đất cây xanh vườn hoa	454	0.13	-	-	-	
3	CX03	Đất cây xanh vườn hoa	3.873	1.13	-	-	-	
4	CX04	Đất cây xanh vườn hoa	6.132	1.79	1	5		
5	CX05	Đất cây xanh vườn hoa	3.396	0.99	-	-		
	V	Đất công cộng thành phố	38.196	11.15			-	
1	CCTP	Đất công cộng thành phố	38.196	11.15	9	30	2.70	
	VI	Đất giao thông	186.708	54.52			-	
1		Giao thông đối ngoại	110.895	32.38			-	
2		Giao thông đối nội	69.075	20.17			-	
3		Bãi đỗ xe	6.738	1.97				
	VII	Đất hạ tầng đầu mối	1.705	0.5				
1	ĐM	Đất hạ tầng đầu mối	1.705	0.5	1	30	0.3	
		Tổng	342.446					

* *Ghi chú:*

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

- Trên cơ sở phương án đền bù giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án thành phần bảo tồn, tôn tạo Khu di tích Thành Cổ Loa được cấp thẩm quyền phê duyệt và các yêu cầu về việc triển khai dự án đầu tư, các lô đất nhà ở, công cộng sẽ được nghiên cứu cụ thể hóa, đảm bảo tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình theo quy hoạch được duyệt, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được tính toán phục vụ cho dân cư trong phạm vi lập quy hoạch và khoảng 400 người tại Khu tập thể Trường quay Cổ Loa – ngoài ranh giới lập quy hoạch

- Trong các công trình nhà ở, công trình công cộng, bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình với chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe đạp, xe máy) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam, hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố. Quy mô diện tích đỗ xe chính xác sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.

- Các công trình phải đảm bảo các yêu cầu về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, quy định

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

- Trước khi thi công chủ đầu tư cần tiến hành khảo sát các công trình ngầm và nổi trong khu vực, nếu có cần liên hệ với các cơ quan quản lý các công trình nêu trên để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn theo quy định.

- Việc triển khai dự án đầu tư, san nền, thi công công trình không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước chung, giao thông và sinh hoạt bình thường của người dân khu vực.

- Trong phạm vi nghiên cứu hiện có một số tuyến điện và mương thủy lợi phải di chuyển theo quy hoạch. Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chủ quản các tuyến hạ tầng kỹ thuật nêu trên để được thỏa thuận bằng văn bản.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan - Thiết kế đô thị:

4.2.1. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc:

- Tổ chức thành các nhóm nhà ở, phù hợp với tập quán sinh hoạt của người dân, liên kết với nhau bởi hệ thống giao thông liên hoàn và hệ thống công trình công cộng.

- Các công trình công cộng, khu vực cây xanh vườn hoa được tổ chức liên kết trực tiếp với các tuyến đường chính, đường phân khu vực để tạo cảnh quan kiến trúc cho các trục đường này.

- Tại các góc giao của hai tuyến đường liên khu vực (mặt cắt 40m và 50m), tổ chức các công trình có tính chất công cộng hỗn hợp với không gian mở, đón các hướng nhìn từ các trục đường này, tạo thành các công trình điểm nhấn cho toàn khu.

- Công trình công cộng cấp thành phố được quy hoạch có hướng tiếp cận và hướng nhìn từ các trục đường liên khu vực và đặc biệt từ đường Đào Duy Tùng. Các khối công trình được hợp khối, đảm bảo tạo lập cảnh quan kiến trúc trên các tuyến phố, đóng góp vào cảnh quan kiến trúc khu vực.

- Các khu cây xanh vườn hoa được bố trí ở trung tâm các nhóm ở, là không gian mở, xanh và đảm bảo an toàn cũng như bán kính phục vụ cho các hộ dân trong nhóm ở.

- Tổ chức cảnh quan đảm bảo sự vận hành thuận lợi cho khu dân cư và xây dựng mô hình khu dân cư hiện đại, đồng bộ về hạ tầng và phù hợp với văn hóa của địa phương.

4.2.2 Thiết kế đô thị:

* **Các công trình điểm nhấn:** Công trình dịch vụ thương mại cấp thành phố ở phía Nam khu đất (CCTP) và công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp (DV01) ở phía Bắc khu đất.

* **Xác định chiều cao xây dựng công trình:**

- Nhà ở: tối đa 04 tầng

- Công trình trường học: 02 – 04 tầng

- Công trình công cộng: 02 tầng
- Công trình dịch vụ thương mại: tối đa 05 tầng. Riêng công trình ở ô đất DV01 có tầng cao 09 tầng.

** Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:*

- Đối với các trục đường đối ngoại:

+ Các công trình công cộng, dịch vụ xây dựng dọc theo các trục đường này phải tuân thủ khoảng lùi theo quy định của Quy hoạch phân khu đô thị N7 tối thiểu 6m.

+ Đối với các công trình trường học: khoảng lùi 8m.

+ Đối với các công trình dịch vụ thương mại tại các góc giao giữa các trục đường chính: tối thiểu 10m. Riêng công trình dịch vụ thương mại cấp thành phố đảm bảo khoảng lùi 20m đối với đường đối ngoại; 25m đối với đường Đào Duy Tùng.

- Đối với các trục đường khác: các công trình công cộng, trường học khoảng lùi 8 - 10m.

** Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:*

- Khối tích công trình :

+ Khi thiết kế xây dựng công trình cần đặc biệt chú ý tới khối tích, khoảng lùi, tầng cao diện tích chiếm đất.

+ Các công trình kiến trúc trên các trục không gian được thiết kế như một điểm nhấn và có ý nghĩa như điểm kết chặn trục đóng mở không gian.

+ Các công trình trong khu đất công cộng thành phố được hợp khối để tạo nên bộ mặt kiến trúc công trình mang tính điểm nhấn và tạo ra các không gian mở đón các hướng nhìn.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:

+ Đối với các khu thương mại, hỗn hợp: Hình thức kiến trúc hiện đại, có tính đặc trưng, chú trọng đến việc tổ hợp hình khối kiến trúc. Khuyến khích việc sử dụng hành lang cầu liên kết khối để của các tòa nhà hỗn hợp.

+ Đối với công trình trường học: Hình thức kiến trúc hiện đại phù hợp với chức năng của công trình.

+ Đối với kiến trúc nhà ở độc lập: Sử dụng một số mẫu nhà, kết hợp giữa nhà ở độc lập và tổ hợp song lập... nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu đô thị. Sử dụng kiến trúc hiện đại có mái dốc một mái hoặc hai mái. Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng.

- Quy định đối với biển quảng cáo: đối với nhà ở có kết hợp dịch vụ thương mại nhỏ: thiết kế mẫu biển hiệu và vị trí đặt thống nhất, hài hòa với mặt đứng công trình.

** Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường:*

- Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình.

- Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú : tuyến, điểm, diện.

- Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp, không ảnh hưởng đến hoạt động TDTT của người dân khu vực. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- 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 sắc phong phú; Không có quả gây hấp dẫn côn trùng; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu.

- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hoà, có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

* Chủ đầu tư sẽ có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp với nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các qui 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.

4.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Quy hoạch giao thông:

a) Mạng lưới đường:

*** Đường cấp đô thị:**

- Tuyến đường liên khu vực kết nối từ vành đai 3 Bắc Sông Hồng đến đường Trường Sa (đường 5 kéo dài) đi qua phía Đông Nam khu đất lập quy hoạch, quy mô bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 50m$, gồm: lòng đường $2 \times 11,25m$, dải phân cách giữa rộng $11,5m$, vỉa hè hai bên $2 \times 8m$.

- Tuyến đường liên khu vực kết nối từ đường Võ Văn Kiệt – đường 23B – Vân Trì – Quốc lộ 3 đi qua phía Tây Nam khu đất lập quy hoạch, quy mô bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 40m$, gồm: lòng đường $2 \times 11,25m$, dải phân cách giữa rộng $3m$, vỉa hè hai bên $2 \times 7,25m$.

*** Đường cấp khu vực:**

- Tuyến đường chính khu vực phía Đông Bắc khu quy hoạch có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 25m$, gồm: lòng đường rộng $15m$, vỉa hè hai bên $2 \times 5m$.

- Tuyến đường khu vực phía Tây Bắc khu quy hoạch có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 20,5m$, gồm: lòng đường rộng $10,5m$, vỉa hè hai bên $2 \times 5m$.

- Đường Đào Duy Tùng đi qua phía Nam khu quy hoạch có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 17,5\text{m}$, gồm: lòng đường rộng $7,5\text{m}$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5,0\text{m}$.

** Đường nội bộ:*

+ Xây dựng mới các tuyến đường cấp phân khu vực, mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 20\text{m}$ (gồm: lòng đường $2 \times 5,5\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 3m , vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3\text{m}$) và $B = 17\text{m}$ (gồm: lòng đường rộng 7m , vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5\text{m}$).

+ Xây dựng mới các tuyến đường vào nhà có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 13\text{m}$, gồm: lòng đường rộng 7m ; vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3\text{m}$. Một số đoạn tuyến đường vào nhà đi dọc theo các tuyến đường cấp đô thị ở xung quanh, không bố trí vỉa hè phía tiếp giáp với tuyến đường cấp đô thị.

b) Bãi đỗ xe:

- Xây dựng 04 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích 6.738m^2 (khoảng $4,1\%$ tổng diện tích đất đơn vị ở) đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe công cộng của khu hoạch. Quy mô công suất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của khu đất xây dựng bãi đỗ xe công cộng sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Công trình xây dựng trong khu quy hoạch tự đảm bảo nhu cầu bãi đỗ xe của bản thân. Chỉ tiêu tính toán đỗ xe tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013. Quá trình lập dự án đầu tư, đối với các công trình cao tầng (nhà ở, công cộng, thương mại dịch vụ ...) cần xác định cụ thể quy mô tầng hầm đáp ứng đủ nhu cầu bản thân công trình và một phần nhu cầu công cộng của khu vực theo đúng chỉ đạo của Thành ủy Hà Nội tại Thông báo số 83-TB/TU ngày 24/3/2016.

c) Nút giao thông:

- Các nút giao thông trong phạm vi lập quy hoạch tổ chức giao bằng.

- Trên các tuyến đường cấp liên khu vực đi qua phạm vi lập quy hoạch xây dựng các cầu vượt (hoặc hầm chui) cho người đi bộ qua đường để đảm bảo an toàn giao thông. Vị trí, quy mô sẽ được xác định chính xác khi lập dự án đầu tư xây dựng.

d) Các chỉ tiêu đạt được:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - Tổng diện tích lập quy hoạch | : 342.446m^2 (100%). |
| - Tổng diện tích đất giao thông | : 186.708m^2 (54,52%). Trong đó: |
| + Đất đường thành phố và khu vực | : 110.895m^2 (32,38%) |
| + Đất đường nội bộ | : 69.075m^2 (20,17%) |
| + Đất bãi đỗ xe tập trung | : 6.738m^2 (1,97%) |
| - Mật độ mạng lưới đường toàn khu | : $23,6\text{km}/\text{km}^2$. |
| - Mật độ mạng lưới đường nội bộ | : $13,68\text{km}/\text{km}^2$. |

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: khu quy hoạch bao gồm 03 lưu vực thoát nước chính, bao gồm:

+ Lưu vực lưu vực 01 (phía Tây khu quy hoạch): nước mưa được thu gom vào các tuyến cống D600mm-D1250mm xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch, thoát về sông Thiếp.

+ Lưu vực 02 (phía Đông Nam khu quy hoạch): nước mưa được thu gom vào tuyến cống D600mm- D1500mm dọc đường quy hoạch phía Đông Nam, thoát về sông Ngũ Huyện Khê. Trong giai đoạn trước mắt nước mưa được thoát vào tuyến cống D1500mm dọc đường Đào Duy Tùng.

+ Lưu vực 03 (phía Bắc khu quy hoạch): nước mưa được thu gom vào các tuyến cống (BxH) = (1,5x1,0m) - (2,0x2,0m) dọc tuyến đường quy hoạch phía Đông Bắc, thoát về hệ thống thoát nước ở phía Tây khu quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Tuyến mương tưới hiện có cắt qua khu quy hoạch được xây dựng hoàn trả dọc đường quy hoạch phía Đông Bắc và Tây Nam, kích thước BxH=3,0x2,0m.

+ Dọc các tuyến cống, các điểm chuyên 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: $H_{max} = 12,3m$; $H_{min} = 10,0m$.

4.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: khu vực được cấp nước từ Nhà máy nước mặt sông Đuống (công suất đến năm 2020: $300.000m^3/ngđ$, đến năm 2030: $600.000m^3/ngđ$) thông qua trạm bơm tăng áp Đông Anh (công suất đến năm 2020: $100.000m^3/ngđ$; đến năm 2030: $200.000m^3/ngđ$). Giai đoạn trước mắt khi Nhà máy nước mặt chưa xây dựng, khu vực có thể được cấp nước từ nhà máy nước Đông Anh.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Bố trí đường ống cấp nước truyền dẫn chính của thành phố D1200mm chạy dọc đường quy hoạch phía Tây Nam khu đất cấp nước cho khu vực nghiên cứu thông qua trạm bơm tăng áp Đông Anh; đường ống cấp nước truyền dẫn khu vực D300mm, D400mm chạy dọc đường quy hoạch phía Tây Nam và phía Đông Nam của khu đất để đảm bảo cấp nguồn cho khu quy hoạch và khớp nối với khu vực xung quanh theo định hướng quy hoạch.

+ Bố trí hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối D150mm-D200mm theo mạng vòng để đảm bảo cấp nước tới từng ô đất quy khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

+ Bố trí hệ thống mạng lưới cấp nước dịch vụ D50mm-D75mm dọc các tuyến đường quy hoạch và đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối nêu trên.

+ Bố trí các họng cứu hỏa đấu nối với các đường ống cấp nước đường kính $\geq D100mm$ trở lên sẽ, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, các họng cứu hỏa này sẽ có 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 được thiết kế hệ thống cấp nước cứu hỏa riêng tùy theo tính chất của từng công trình và được thực hiện chính xác trong giai đoạn sau.

4.3.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng với thoát nước mưa.

- Hướng thoát nước: khu quy hoạch được thoát nước thải về trạm xử lý nước thải Cổ Loa (công suất 75.000m³/ngđ) dự kiến xây dựng phía Tây Nam khu quy hoạch. Trước mắt khi trạm xử lý nước thải Cổ Loa và hệ thống thoát nước thải của khu vực chưa được xây dựng theo quy hoạch, nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ (công suất 1.700m³/ngđ) xây dựng ở phía Tây Bắc ô quy hoạch CCTP, nước thải được xử lý đảm bảo yêu cầu môi trường, được thoát tạm vào hệ thống thoát nước mưa. Về lâu dài sẽ chuyển đổi công năng trạm xử lý nước thải cục bộ thành trạm bơm chuyển bậc.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải D800mm dọc các tuyến đường quy hoạch phía Tây và phía Đông Nam để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý nước thải Cổ Loa theo quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải D300mm-D600mm dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ trong khu quy hoạch.

+ 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.

b) 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.

- Chất thải rắn được thu gom, tập kết tại điểm trung chuyển rác thải bố trí tại phía Tây Bắc ô quy hoạch CCTP và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập chung của khu vực để xử lý.

- Nghĩa trang: nghĩa trang hiện có phía Nam khu quy hoạch phải ngừng các hoạt động táng (hung táng, cát táng...), từng bước đóng cửa, trồng cây xanh đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Khi có nhu cầu sử dụng đất phải di chuyển về nghĩa trang tập trung của thành phố.

4.3.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được định hướng cấp điện từ trạm biến áp 110/22KV Việt Hùng.

- Trạm biến áp 22/0,4kV: Xây dựng 03 trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV trong ranh giới khu quy hoạch để cấp điện cho các công trình. Để đảm bảo an toàn và mỹ quan các trạm biến thế 22/0,4kV sử dụng loại trạm kín (trạm xây) hoặc trạm kios. Vị trí, quy mô công suất các trạm hạ thế 22/0,4kV sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thực hiện dự án phù hợp với tổng mặt bằng các công trình xây dựng trong khu vực, gần trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ cho phép và gần đường giao thông để tiện quản lý vận hành.

- Lưới điện:

+ Xây dựng cáp điện 22/0,4kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp hạ thế.

+ Xây dựng cáp hạ thế 0,4kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cáp từ trạm biến áp 22/0,4kV đến tủ điện tổng để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

+ Xây dựng tủ điện tổng được đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa hai công trình.

+ Xây dựng hệ thống chiếu sáng dọc theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa được cấp nguồn từ các tủ phân phối trong khu vực.

+ Vị trí cụ thể các công trình điện sẽ xác định chính xác trong giai đoạn sau.

4.3.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm host Đông Anh thông qua trạm vệ tinh 7.7 với dung lượng 20.000 số.

- Tủ cấp: xây dựng các tủ cấp đảm bảo việc đấu nối thông tin liên lạc cho các công trình trong khu quy hoạch, đặt ở các khu đất công cộng, khu cây xanh công viên, gần đường giao thông và trung tâm vùng phục vụ.

- Xây dựng hệ thống cống bể cáp để bố trí mạng lưới thông tin liên lạc ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường quy hoạch từ tuyến cáp gốc đến các tủ cấp và từ tủ cấp đến các công trình trong khu quy hoạch, kích thước các tuyến cống bể 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 của đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

4.3.7. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

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

4.3.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Thực hiện đồng bộ các giải pháp xử lý các nguồn gây ô nhiễm đảm bảo hạn chế tối đa ảnh hưởng, tác động đến môi trường của khu vực. Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ Môi trường 2014.

Điều 2.

Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di dân tái định cư giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án thành phần đầu tư bảo tồn, tôn tạo khu di tích Cổ Loa phù hợp nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Đông Anh; UBND các xã Uy Nỗ, Cổ Loa tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

Giao Chủ tịch UBND huyện Đông Anh, Chủ tịch UBND các xã Uy Nỗ, Cổ Loa và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Giao Giám đốc Ban Quản lý dự án huyện Đông Anh tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ thiết kế cắm mốc giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt, thực hiện 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 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Điều 3.

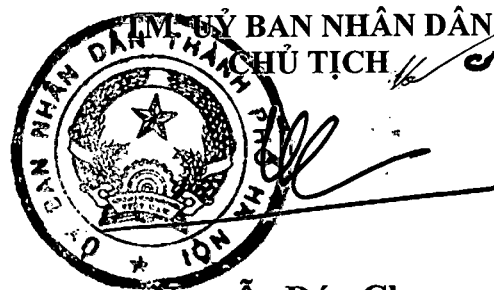
Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể Thao; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND các xã Uy Nỗ, Cổ Loa; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP, các phòng: TKBT, ĐT, N
- Lưu: VT, ĐT

46517, vta2. (32)



Nguyễn Đức Chung