

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 74 /2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 29 tháng 6 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)

Khu du lịch sinh thái Đông Anh - Hà Nội

Địa điểm tại các xã: Vân Nội và Nam Hồng - huyện Đông Anh - Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô và Nghị định số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 về Quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thủ đô;

Căn cứ Quyết định số 73 /2007/QĐ-UBND ngày 29 / 6 / 2007 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Đông Anh - Hà Nội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Đông Anh - Hà Nội";

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND thành phố Hà Nội; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh, Chủ tịch UBND các xã Nam Hồng và Vân Nội; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển công nghệ MEFRIMEX; Thủ trưởng các Ban, ngành, tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- Các PCV, THKT, THI, Xd (03);
- Lưu: VT.

Nguyễn Quốc Triệu

ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Đông Anh - Hà Nội

Địa điểm tại các xã: Vân Nội và Nam Hồng - huyện Đông Anh - Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số...~~74~~.../2007/QĐ-UBND ngày ~~29~~ / 6 /2007
của UBND thành phố Hà Nội)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Đông Anh - Hà Nội, đã được phê duyệt theo Quyết định số...~~73~~.../2007/QĐ-UBND ngày ~~29~~ / 6 /2007 của UBND thành phố Hà Nội.

Điều 2. Ngoài những quy định nêu trong bản Điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Đông Anh - Hà Nội còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật.

Điều 3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Điều lệ phải được UBND Thành phố xem xét, quyết định.

Điều 4. Giám đốc sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội, Chủ tịch UBND huyện Đông Anh, Chủ tịch UBND các xã Vân Nội, Nam Hồng và Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển công nghệ MEFRIMEX chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND thành phố về việc quản lý xây dựng tại Khu du lịch sinh thái Đông Anh theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của Pháp luật.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Vị trí, ranh giới và quy mô:

1. Vị trí: Khu đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết thuộc địa bàn các xã Vân Nội và Nam Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội.

2. Ranh giới: Khu đất nghiên cứu được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc đến hết phạm vi đường quy hoạch (đường chính đô thị);
- + Phía Đông đến khu dân cư làng xóm hiện có;
- + Phía Nam đến hết phạm vi đường quy hoạch (đường liên khu vực);
- + Phía Tây đến hết phạm vi đường quy hoạch và tuyến mương khu vực.

Điều 6. Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) có tổng diện tích 779.353 m², có cơ cấu sử dụng đất như sau:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

T	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất thuộc đơn vị ở	69.868	8,96
1	Đất ở xây dựng nhà cao tầng	11.690	1,50
2	Đất ở xây dựng nhà cao 5 tầng	25.383	3,26
3	Đất ở xây dựng nhà thấp tầng	13.475	1,72
4	Đất ở hiện có cải tạo, chỉnh trang	6.220	0,80
5	Đất trường mầm non	8.000	1,03
6	Đất cây xanh, thể dục thể thao kết hợp hạ tầng kỹ thuật	5.100	0,65
II	Đất khu du lịch sinh thái	486.466	62,42
1	Đất khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái	113.423	14,55
2	Đất dịch vụ công cộng và trụ sở điều hành (gồm: nhà điều hành, khách sạn, nhà hàng, trung tâm giải trí và thể thao, nhà nghỉ cao cấp...)	79.759	10,23
3	Đất cây xanh, công viên	131.819	16,92
4	Đất mặt nước, hồ đầm	161.465	20,72
III	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khu vực	223.019	28,62
1	Đất trạm xử lý nước thải	1.255	0,15
2	Đất bãi đỗ xe khu vực	6.077	0,80
3	Đất giao thông có MC ngang từ 13,5m trở lên	202.729	26,01
4	Hành lang cách ly các tuyến điện cao thế	12.958	1,66
	Tổng cộng	779.353	100,00

Điều 7. Đất ở xây dựng nhà cao tầng: có diện tích 11.690m², ô đất có ký hiệu: CT1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao CT (Tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất ở xây dựng nhà cao tầng	CT1	11.690	9; 11	27	2,4; 3

*. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT:

- Các công trình xây dựng cần tuân thủ chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi của công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Trước khi xây dựng cần có thiết kế và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình nhà ở cao tầng: Tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 323:2004 "Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế", được ban hành kèm theo Quyết định số 26/2004/QĐ-BXD ngày 02/11/2004 của Bộ Xây dựng. Trong khu đất xây dựng nhà ở có thể bố trí sân bãi TDTT, cây xanh, chỗ đỗ xe cho công trình theo quy định. Tại tầng 01 chỉ sử dụng làm dịch vụ công cộng (có thể bố trí tầng hầm).

- Đối với phần đất ở mới (có quy mô chiếm đất trên 3.000m²): sẽ được cấp thẩm quyền xem xét quyết định thực hiện theo đúng quy định về quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

Điều 8. Đất ở xây dựng nhà cao 5 tầng: có tổng diện tích 25.383m², gồm 03 ô đất (ký hiệu: CT2, CT3, CT4). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao CT (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất ở xây dựng nhà cao 5 tầng	CT2	5.150	5	25	1,2
2		CT3	6.375	5	33	1,6
3	Đất ở xây dựng nhà cao 5 tầng phục vụ tái định cư GPMB (thực hiện theo dự án)	CT4	13.858	5	29	1,5

*. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT:

- Các công trình xây dựng cần tuân thủ chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi của công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Trước khi xây dựng cần có thiết kế và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Trong khu đất xây dựng nhà ở có thể bố trí sân bãi TDTT, cây xanh, chỗ đỗ xe cho công trình theo quy định.

- Đối với phần đất ở mới: sẽ được cấp thẩm quyền xem xét quyết định thực hiện theo đúng quy định về quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

Điều 9. Đất ở xây dựng nhà thấp tầng: có diện tích 13.475m², ô đất có ký hiệu: TT. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (M2)	Tầng cao CT (Tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (Lần)
1	Đất ở xây dựng nhà thấp tầng phục vụ tái định cư GPMB (thực hiện theo dự án)	TT	13.475	3; 4	49	1.5; 2

*. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT:

- Khi thiết kế xây dựng cần tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Hình thức kiến trúc phải đẹp, phong cách kiến trúc thống nhất, đóng góp cho bộ mặt của trục đường khu vực. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho từng công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng trên cơ sở quy mô lô đất cụ thể trong dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế (TCVN 353-2005) được ban hành kèm theo Quyết định số 42/2005/QĐ-BXD ngày 29/11/2005 của Bộ Xây dựng;

- Đất ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình khảo sát, lập Dự án đầu tư xây dựng do Chính quyền địa phương, UBND huyện Đông Anh và Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng nghiên cứu đề xuất theo các quy định hiện hành của Thành phố, được bố trí trong phần Đất ở mới.

Điều 10. Đất ở hiện có cải tạo, chỉnh trang: có diện tích 6.220m², ô đất có ký hiệu: CTR. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (M2)	Tầng cao CT (Tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (Lần)
1	Đất ở hiện có cải tạo, chỉnh trang	CTR	6.220	3; 5	45	1,4; 2,3

*. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT:

Khi thiết kế xây dựng cần tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Hình thức kiến trúc phải đẹp, phong cách kiến trúc thống nhất, đóng góp cho bộ mặt của trục đường khu vực. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho từng công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng trên cơ sở quy mô lô đất cụ thể trong dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo các tiêu chuẩn phòng hỏa cứu hoả và khớp nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực.

Điều 11. Đất trường mầm non: có diện tích 8.000m², ô đất có ký hiệu: NT. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao CT (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất trường mầm non	NT	8.000	2,0	25; 30	0,5; 0,6

*. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT:

Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình. Hình thức kiến trúc phải đẹp, phù hợp với chức năng công trình. Trong các ô đất cần bố trí vườn hoa, sân chơi cho các cháu. Mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất, chỗ tập kết xe, lối ra vào công trình tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế.

Điều 12. Đất cây xanh, thể dục thể thao kết hợp hạ tầng kỹ thuật: có diện tích 5.100m², ô đất có ký hiệu: CX0. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao CT (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất cây xanh kết hợp hạ tầng kỹ thuật	CX0	5.100	<i>(thực hiện theo dự án)</i>		

*. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT:

Trong khu đất trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp bố trí sân chơi, công trình TĐTT... tạo cảnh quan, có thể bố trí xây dựng kiến trúc nhỏ như: tượng đài, vòi phun nước hoặc Bãi đỗ xe ngầm... Đảm bảo cốt san nền theo yêu cầu thiết kế, xây dựng hệ thống thoát nước cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo.

Điều 13. Đất khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái: có tổng diện tích 113.423m², gồm 03 khu đất (gồm các ô đất: Khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái và Giao thông nội bộ) có ký hiệu: NN1 (NN1.1, NN1.2,

NN1.3), NN2 (NN2.1, NN2.2, NN2.3, NN2.4), NN3 (NN3.1, NN3.2). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (M ²)	Tầng cao CT (Tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (Lần)
1	Đất khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái		113.423			
1.1	Đất khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái	NN1	22.170			
1.1.1	Đất khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái	NN1.1	2.935	2,5	14	0,4
1.1.2		NN1.2	17.670	2,5	14	0,4
1.1.3	Đất giao thông nội bộ	NN1.3	1.565	(mặt cắt ngang rộng 11,5m trở xuống)		
1.2	Đất khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái	NN2	69.600			
1.2.1	Đất khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái	NN2.1	37.605	2,5	15	0,4
1.2.2		NN2.2	14.395	2,5	14	0,4
1.2.3		NN2.3	11.530	2,5	15	0,4
1.2.4	Đất giao thông nội bộ	NN2.4	6.070	(mặt cắt ngang rộng 11,5m trở xuống)		
1.3	Đất khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái	NN3	21.653			
1.3.1	Đất khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái	NN3.1	18.510	2,5	14	0,3
1.3.2	Đất giao thông nội bộ	NN3.2	3.143	(mặt cắt ngang rộng 11,5m trở xuống)		

*. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT:

- Thiết kế công trình hiện đại, tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Trong khuôn viên đất xây dựng công trình phải bố trí đủ chỗ đỗ xe, sân bãi phục vụ cho công trình theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các Quy định về cơ sở lưu trú du lịch.

- Công trình thiết kế có chiều cao không quá 03 tầng sử dụng mái dốc, vật liệu truyền thống (gạch, đá, sỏi, gỗ, tre...) để phù hợp cảnh quan khu vực. Khi thiết kế cần nghiên cứu tổng thể cả Cụm (nhóm) công trình theo chủ đề phục vụ du lịch sinh thái, đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

Điều 14. Đất dịch vụ công cộng và trụ sở điều hành (gồm: nhà điều hành, khách sạn, nhà hàng, trung tâm giải trí và thể thao, nhà nghỉ cao cấp...) có tổng diện tích 79.759m², gồm 10 khu đất (gồm các ô đất: Dịch vụ công cộng, Trụ sở điều hành và

Giao thông nội bộ), có ký hiệu: từ CC1...đến CC10. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao CT (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
2	Đất dịch vụ công cộng và trụ sở điều hành		79.759			
2.1	Đất dịch vụ công cộng và trụ sở điều hành	CC1	10.255			
2.1.1	Đất dịch vụ công cộng và trụ sở điều hành	CC1.1	7.677	6	27	1,6
2.2.2	Đất giao thông nội bộ	CC1.2	2.578	(mặt cắt ngang rộng 11,5m trở xuống)		
2.2	Đất dịch vụ công cộng (Trung tâm văn hoá ẩm thực)	CC2	10.920	3	19	0,6
2.3	Đất dịch vụ công cộng (Khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp)	CC3	22.808	3,5	18	0,6
2.4	Đất dịch vụ công cộng (Nhà hàng giải khát và ngắm cảnh)	CC4	2.160	2	12	0,2
2.5	Đất dịch vụ công cộng (Khách sạn và trung tâm hội thảo)	CC5	15.123	11	30	3,3
2.6	Đất dịch vụ công cộng (Khu thể dục thể thao)	CC6	4.613	1	12	0,1
2.7		CC7	3.826	1	12	0,1
2.8	Đất dịch vụ công cộng (Câu lạc bộ, dịch vụ tổng hợp và chòi câu cá)	CC8	5.623	1	8	0,1
2.9		CC9	2.121	1	21	0,2
2.10		CC10	2.310	1	19	0,2

*. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT:

Thiết kế công trình tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Nếu có thay đổi so với quy định, cần được xem xét theo thiết kế cụ thể và có ý kiến của cấp có thẩm quyền. Trong khuôn viên đất xây dựng công trình phải bố trí đủ chỗ đỗ xe, sân bãi phục vụ cho công trình theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam và các Quy định về cơ sở lưu trú du lịch.

Điều 15. Đất cây xanh, công viên: có tổng diện tích 131.819m², gồm 09 khu đất (gồm: Đất cây xanh, công viên kết hợp dự phòng HTKT và giao thông đường dạo), có ký hiệu: từ CX1...đến CX9).

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (M2)	Tầng cao CT (Tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (Lần)
3	Đất cây xanh, công viên		131.819	-	-	-
3.1	Đất cây xanh, công viên (kết hợp dự phòng hạ tầng kỹ thuật)	CX1	47.815	(không bao gồm đất Hành lang cách ly các tuyến điện cao thế)		
3.1.1	Đất cây xanh, công viên	CX1.1	39.887	(thực hiện theo dự án)		
3.1.2	Đất giao thông, đường dạo	CX1.2	7.928	(mặt cắt ngang rộng 11,5m trở xuống)		
3.2	Đất cây xanh, công viên	CX2	52.699	(không bao gồm đất Hành lang cách ly các tuyến điện cao thế)		
3.2.1	Đất cây xanh	CX2.1	15.618	-	-	-
3.2.2	Đất cây xanh	CX2.2	26.786	-	-	-
3.2.3	Đất giao thông, đường dạo	CX2.3	10.295	(mặt cắt ngang rộng 11,5m trở xuống)		
3.3	Đất cây xanh, công viên	CX3	1.047	-	-	-
3.4		CX4	2.310	-	-	-
3.5		CX5	1.725	-	-	-
3.6		CX6	5.265	-	-	-
3.7		CX7	7.590	-	-	-
3.8		CX8	3.758	-	-	-
3.9		CX9	9.610	(không bao gồm đất Hành lang cách ly các tuyến điện cao thế)		

*. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT: Trong khu đất trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp bố trí sân chơi, công trình thể dục thể thao, có thể bố trí xây dựng kiến trúc nhỏ như: tượng đài, vòi phun nước... (không xây dựng công trình kiến trúc ngoài chức năng phục vụ công cộng, vui chơi, nghỉ ngơi). Tuân thủ về chỉ giới đường đỏ, cốt cao độ san nền, hướng thoát nước và các yêu cầu về xử lý nước thải cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo.

Điều 16. Đất mặt nước, hồ đầm: có tổng diện tích 161.465m², gồm 04 ô đất (ký hiệu: từ MN1...đến MN4). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (M2)	Tầng cao CT (Tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (Lần)
4	Đất mặt nước, hồ đầm		161.465			
4.1	Đất mặt nước, hồ đầm	MN1	90.370	Thực hiện theo dự án (đảm bảo nguyên tắc không giảm diện tích o với hiện trạng)		
4.2		MN2	2.110			
4.3		MN3	24.087			
4.4		MN4	44.898 ⁵			

*. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch và HTKT: Khu hồ, đầm nước (Đầm Đìa Ma) hiện có được kê và bảo vệ, thực hiện theo các quy định (nếu tại công văn số

946/SNN-TL ngày 08/8/2006 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn), tạo các tuyến đường dạo đi bộ ven hồ, trồng cây, hoa phù hợp với hệ sinh thái mặt nước phục vụ sinh hoạt, nghỉ ngơi, kết hợp với các dải cây xanh dọc các trục đường tạo thành hệ thống liên hoàn.

Điều 17. Quy hoạch giao thông:

Đất giao thông (có mặt cắt đường từ 13,5m trở lên) và hạ tầng kỹ thuật khu vực (bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, hành lang cách ly...): có tổng diện tích 223.019m², gồm 4 ô đất (ký hiệu: GT; P; KT; HL). Thiết kế cần tuân thủ: Chỉ giới đường đỏ, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các Quy định có liên quan về cơ sở lưu trú du lịch.

a. Đường chính thành phố và đường khu vực:

+ Đường chính thành phố phía Bắc khu Du lịch sinh thái rộng 50m, bao gồm các thành phần chính: Mặt đường xe chạy: 2 x 7.5m + 2 x 7.0m; Vĩa hè: 8m x 2.

+ Đường khu vực phía Nam khu Du lịch sinh thái rộng: B=40m, mặt cắt ngang điển hình bao gồm : Mặt đường xe chạy : 11,25m x 2; Vĩa hè : 7,25m x 2, giải phân cách trung tâm: 3m

Các tuyến đường này sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

+ Đường phân khu vực:

- Tuyến Bắc Nam rộng: B = 25m, mặt cắt ngang điển hình gồm có: Mặt đường xe chạy: 15m; Vĩa hè: 5m x 2.

- Tuyến Đông Tây rộng: B = 24m, mặt cắt ngang điển hình gồm có: Mặt đường xe chạy: 11.25m; Vĩa hè: hè phía Bắc rộng 6,75m, hè phía Nam rộng 6m.

+ Đường nhánh :

- 2 Tuyến đường nhánh phía Đông Nam rộng: B = 17.5m, mặt cắt ngang điển hình gồm có: Mặt đường xe chạy: 7,5m; Vĩa hè: hè phía công trình rộng 6m, phần hè dải cây xanh trung tâm rộng 4m.

- Tuyến Đông Tây (phía Nam đầm Địa Ma) rộng: B = 17.5m, mặt cắt ngang điển hình gồm có: Mặt đường xe chạy: 7.5m; Vĩa hè: 2x 5m.

- Đường biên phía Tây rộng: B = 14m ; 16,75m, mặt cắt ngang điển hình gồm có: Mặt đường xe chạy: 7,5m; Vĩa hè: hè phía Tây rộng 1,5m ; 4,25m, hè phía Đông rộng 5m. Khi đầu tư xây dựng tuyến đường này cần kết hợp việc cải tạo tuyến kênh hiện có ở phía Tây.

b. Giao thông nội bộ khu du lịch sinh thái và khu nhà ở tái định cư:

- Đường giao thông nội bộ khu du lịch sinh thái và khu nhà tái định cư có chiều rộng 9,5m ; 11,5m (mặt đường 5,5m ; 7,5m).

c. Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được giải quyết theo các nguyên tắc sau:

- Đối với khu chức năng trung tâm công cộng, dịch vụ (nhà hàng, khách sạn, nhà điều hành...) và khu nhà nghỉ kinh doanh du lịch dạng nhà vườn sinh thái, khi lập dự án đầu tư xây dựng phải nghiên cứu giải pháp thiết kế đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong khuôn viên công trình (sân bãi, tầng hầm, tầng 1...). Xây dựng 01 bãi đỗ tập trung có diện tích khoảng 2.500 m² tại khu vực cửa ngõ phía Đông (để giải quyết yêu cầu đỗ xe của các phương tiện công cộng chuyên chở khách du lịch đến khu sinh thái).

- Đối với khu nhà ở: các công trình cao tầng khi lập dự án đầu tư xây dựng phải nghiên cứu giải pháp thiết kế giải quyết chỗ đỗ xe cho từng công trình trong khuôn viên (sân bãi, tầng hầm, tầng 1...). Diện tích dành cho nhu cầu đỗ xe cần đảm bảo

tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng hiện hành. Xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung, diện tích khoảng 400 m² tại khu đất cây xanh, TĐTT trong nhóm nhà ở (để giải quyết cho nhu cầu đỗ xe cho khách vắng lại và dân cư khu vực). Về lâu dài khi nhu cầu đỗ xe của khu vực lớn có thể nghiên cứu xây dựng gara ngầm tại vị trí này.

Điều 18. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) San nền:

Hướng thoát nước chính cho khu du lịch sinh thái ra đầm Vân Trì; Cao độ san nền: Cao nhất: H_{max}= + 9.80 m và thấp nhất: H_{min}= + 8.50m.

b) Thoát nước mưa:

+ Nâng cấp, cải tạo đầm Đìa Ma hiện có là hồ điều hòa thoát nước liên thông với đầm Vân Trì, kết hợp tạo cảnh quan môi trường khu vực. Diện tích mặt nước hồ phải đảm bảo yêu cầu thoát nước của khu vực.

+ Xây dựng tuyến mương thoát nước tạm giáp phía Bắc khu du lịch sinh thái để đảm bảo yêu cầu thoát nước phục vụ sản xuất nông nghiệp của địa phương. Dự án xây dựng tuyến mương tạm và cải tạo đầm Đìa Ma phải có sự thống nhất với cơ quan quản lý thủy nông địa phương để đáp ứng yêu cầu thoát nước chung của khu vực.

+ Xây dựng mạng cống thoát nước kích thước D1000-D2000 và các tuyến cống thoát nước nhánh kích thước D600-D800 bố trí dọc theo hệ thống đường quy hoạch để thoát nước ra hệ thống hồ điều hòa và Đầm Vân Trì.

* Lưu ý: Giải pháp thoát nước qua đường 23B và đường quy hoạch (B= 40m) phía Nam phải đảm bảo liên thông mặt nước giữa đầm Đìa Ma với đầm Vân Trì. Khi lập dự án xây dựng hệ thống thoát nước giải pháp thiết kế phải đảm bảo yêu cầu thoát nước và cảnh quan chung của khu vực.

Điều 19. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Vân Trì (công suất 30000 m³/ngày.đêm), trước mắt khi chưa xây dựng được nhà máy nước Vân Trì, nguồn cấp được lấy từ nhà máy nước Đông Anh thông qua các ống truyền dẫn bố trí dọc theo đường quy hoạch B=40m phía Nam khu nghiên cứu, tuyến ống truyền dẫn trên đường 23B.

- Xây dựng mạng ống cấp nước chính kích thước ϕ 150 ; ϕ 300 tạo mạng vòng đảm bảo cấp nước an toàn, ổn định và mạng ống cấp nước nhánh ϕ 80 ; ϕ 100 và ϕ 40 ; ϕ 65 để cấp nước cho các công trình.

- Đối với các khu chung cư, khách sạn cao tầng xây dựng trạm bơm tăng áp và bể chứa riêng.

** Cấp nước chữa cháy:*

Dọc theo các tuyến ống cấp nước phân phối có đường kính ϕ 100 trên các tuyến đường quy hoạch đặt các họng cứu hỏa và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của Thành phố. Đối với các công trình cao tầng cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

Điều 20. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của khu du lịch sinh thái được xây dựng hệ thống cống riêng thoát ra trạm xử lý nước thải cục bộ (công suất khoảng 1600 m³/ngđ.) xây dựng ở góc phía Nam khu quy hoạch, phía Bắc đường B = 40m (khu đất ký hiệu KT) sau khi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường (được cơ quan quản lý môi trường cho phép) mới

được thoát vào hồ điều hoà. Trong trường hợp, tuyến đường 40m và tuyến cống thoát nước thải chính chưa được triển khai xây dựng theo quy hoạch, vị trí trạm xử lý nước thải có thể được điều chỉnh vào khu đất dự phòng bố trí trong khu chức năng cây xanh phía Bắc khu quy hoạch, phía Tây Bắc trục đường đôi. Trường hợp vị trí trạm xử lý nước thải được điều chỉnh vào khu đất dự phòng, cần xây dựng bổ sung tuyến cống thoát nước thải D400 đầu nối từ tuyến cống D300 trên đường 23B, đi dọc theo trục đường đôi phía Tây dẫn về trạm xử lý nước thải.

- Mạng cống thoát nước: Xây dựng tuyến cống thoát nước thải chính kích thước D300 ; D400 mm (bố trí dọc theo đường quy hoạch 40m phía Nam) và các tuyến cống nhánh kích thước D 200 ; D 300 mm (bố trí dọc theo trục trung tâm Bắc - Nam, Đông Tây và các tuyến đường nội bộ) để thoát ra trạm xử lý nước thải.

- Dọc theo tuyến cống thoát nước thải có bố trí các ga thăm, đảm bảo khoảng cách theo yêu cầu tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

b) Xử lý chất thải rắn:

Rác thải được thu gom, phân loại và vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của Thành phố.

Điều 21. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:

a) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện từ trạm biến áp Đông Anh 110KV thông qua tuyến cáp điện 35KV hiện có trong khu vực.

- Xây dựng lưới điện 22KV ngầm dưới các tuyến đường quy hoạch tạo mạch vòng cấp điện an toàn, ổn định.

- Xây dựng 11 trạm biến áp 35/22/0,4 KV để cấp điện cho các công trình.

- Các tuyến điện 110, 35, 06 KV hiện có sẽ được di chuyển dọc theo tuyến đường đường B= 50m phía Bắc khu vực (thực hiện theo dự án riêng), giai đoạn trước mắt chưa di chuyển được các tuyến điện nêu trên, yêu cầu đảm bảo tuân thủ hành lang an toàn lưới điện và thực hiện theo đúng yêu cầu Luật Điện lực và Nghị định 106/2005/NĐ-CP ngày 17/8/2005 của Chính phủ.

b) Thông tin liên lạc:

Hệ thống cáp điện thoại, cáp truyền hình và mạng máy tính sẽ do các cơ quan chuyên ngành nghiên cứu cụ thể ở giai đoạn lập dự án.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 22. Mọi hành vi phạm các điều khoản của Điều lệ này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

Điều 23. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (Tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Đông Anh - Hà Nội được duyệt và quy định cụ thể của Điều lệ này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 24. Đồ án “Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Đông Anh - Hà Nội” và bản Điều lệ này được lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- UBND Thành phố Hà Nội;

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất;
- UBND huyện Đông Anh;
- UBND các xã Nam Hồng và Vân Nội (huyện Đông Anh);
- Công ty Tư vấn Đại học Xây dựng - Trường Đại học Xây dựng.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH *NT*



Nguyễn Quốc Triệu