

Số: **7839/QĐ-UBND**

Hà Nội, ngày **09** tháng **11** năm **2017**

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

**Khu vực Trường quay Cổ Loa**

Địa điểm: 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 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

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 2088/QĐ-BVHTTDL ngày 15/6/2010 của Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Phục hồi, nâng cấp, cải tạo Trường quay Cổ Loa giai đoạn 2;

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 1897/QĐ-UBND ngày 07/5/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Trường quay Cổ Loa tại các xã Uy Nỗ, Cổ Loa, huyện Đông Anh;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 6845/TTr-QHKT ngày 09/10/2017,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Trường quay Cổ Loa với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Trường quay Cổ Loa.

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

a) Vị trí:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính các xã Uy Nỗ, Cổ Loa, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

b) Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch (mặt cắt ngang khoảng 50m);

- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch (mặt cắt ngang khoảng 17m);
- Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch (mặt cắt ngang khoảng 17m);
- Phía Tây Nam giáp đường Đào Duy Tùng (mặt cắt ngang khoảng 17m);

c) Quy mô diện tích đất và dân số:

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch chi tiết khoảng: 157.693m<sup>2</sup>.
- Dân số khoảng 400 người.

### 3. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N7 tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt;

- Xây dựng khu trường quay hiện đại, góp phần thúc đẩy sự phát triển nền điện ảnh nước nhà nói riêng và khu vực nói chung, đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa và giải quyết tốt những vấn đề kinh tế - xã hội. Tạo lập không gian đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với khu đô thị xung quanh.

- Xác định chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất) cho từng ô đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phù hợp với chỉ tiêu theo Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt. Xác định giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính đặc thù và phù hợp không gian trong khu vực, đóng góp vào bộ mặt chung của khu vực phát triển đô thị Bắc sông Hồng.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn thiết kế, quy chuẩn xây dựng hiện hành, khớp nối đồng bộ giữa khu vực đã xây dựng với khu vực sẽ xây dựng mới trong khu đất và với khu vực xung quanh theo quy hoạch.

- Ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết, làm cơ sở cho Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và làm căn cứ pháp lý để các cấp chính quyền quản lý xây dựng theo quy hoạch.

### 4. Nội dung quy hoạch:

#### a) Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có tổng diện tích khoảng 157.693m<sup>2</sup> được phân chia thành các lô đất quy hoạch, bao gồm các chức năng sử dụng đất chính sau:

- Khu Trường quay:
  - + Đất Trường quay nội có chức năng dựng các bối cảnh phim trong nhà, có ký hiệu TQN, diện tích khoảng 16.623m<sup>2</sup>.
  - + Đất Nhà thu âm có ký hiệu NTA, diện tích khoảng 2.370m<sup>2</sup>.
  - + Đất Nhà lưu trú có ký hiệu NCV, diện tích khoảng 1.595m<sup>2</sup>.
  - + Đất Nhà đào tạo có ký hiệu NDT, diện tích khoảng 1.553m<sup>2</sup>.
  - + Đất Nhà thu thanh có ký hiệu NTT, diện tích khoảng 1.637m<sup>2</sup>.
  - + Đất Khu xử lý hình ảnh có ký hiệu XLA, diện tích khoảng 1.280m<sup>2</sup>.

- + Đất Trạm xử lý nước cấp có ký hiệu XLNC, diện tích khoảng 368m<sup>2</sup>.
- + Đất Trạm xử lý nước thải có ký hiệu XLNT, diện tích khoảng 276m<sup>2</sup>.
- + Đất Trạm điện có ký hiệu TĐ, diện tích khoảng 143m<sup>2</sup>.
- + Đất Rạp chiếu thử và dịch vụ du lịch có ký hiệu RCT, diện tích khoảng 5.738m<sup>2</sup>.
- + Đất Nhà điều hành trung tâm và Khu dịch vụ đón tiếp có ký hiệu DHDV, diện tích khoảng 4.556m<sup>2</sup>.
- + Đất Khu trường quay nước bao gồm 02 khu có ký hiệu TNU1, TNU2; tổng diện tích khoảng 4.310m<sup>2</sup>.
- + Đất Khu bãi cảnh thể thao có ký hiệu BCTT, diện tích khoảng 3.065m<sup>2</sup>.
- + Đất Khu trường quay ngoại (bãi cảnh sử dụng một lần hoặc nhiều lần) bao gồm 02 lô đất có ký hiệu TNG1, TNG2, tổng diện tích khoảng 51.620 m<sup>2</sup>, có chức năng là trường quay ngoại cảnh, có thể sử dụng các bãi cảnh một lần hoặc nhiều lần tùy theo các phim.
- + Đất Kho chứa vật tư bãi cảnh có ký hiệu KVT, diện tích khoảng 1.523m<sup>2</sup>.
- + Đất Cây xanh cảnh quan bao gồm 07 lô đất có ký hiệu từ CX1 đến CX7, tổng diện tích khoảng 5.402m<sup>2</sup>.
- + Đất đường giao thông nội bộ, sân, bãi đỗ xe có tổng diện tích là 27.880m<sup>2</sup>; gồm: 03 bãi đỗ xe ký hiệu GT1, GT2, GT3, tổng diện tích khoảng 3.608m<sup>2</sup>, Đường giao thông nội bộ có tổng diện tích khoảng 24.272m<sup>2</sup>.
- + Bãi đỗ xe trung chuyển có ký hiệu ĐXTC, diện tích khoảng 10.821m<sup>2</sup>;
- + Đường giao thông (mặt cắt ngang 17m) có ký hiệu GTDN, diện tích khoảng 3.540m<sup>2</sup>.
- Khu nhà ở:
- + Đất Khu nhà ở (hiện có, cải tạo) ký hiệu DO, diện tích khoảng 4.810m<sup>2</sup>.
- + Đất cây xanh nhóm nhà ở có ký hiệu CXO, diện tích khoảng 1.249m<sup>2</sup>.
- + Đất sân đường giao thông nội bộ có ký hiệu GTO, diện tích khoảng 7.334m<sup>2</sup>.

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )
A	Khu vực trường quay		129.939
1	Trường Quay nội	TQN	16.623
2	Nhà thu âm (hiện có)	NTA	2.370
3	Nhà lưu trú (hiện có)	NCV	1.595
4	Nhà đào tạo (hiện có)	NDT	1.553
5	Nhà thu thanh	NTT	1.637
6	Xử lý hình ảnh	XLA	1.280
7	Trạm xử lý nước cấp	XLNC	368
8	Trạm xử lý nước thải	XLNT	276

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )
9	Trạm điện	TĐ	143
10	Rạp chiếu thử và dịch vụ du lịch	RCT	5.738
11	Nhà điều hành trung tâm, Khu dịch vụ đón tiếp	DHDV	4.556
12	Trường Quay Nước 1	TNU 1	2.198
13	Trường Quay Nước 2	TNU 2	2.112
14	Bồi cảnh thể thao	BCTT	3.065
15	Kho chứa vật tư bồi cảnh	KVT	1.523
16	Trường quay ngoại (bồi cảnh sử dụng một lần hoặc nhiều lần)		51.620
17	Cây xanh cảnh quan		5.402
18	Sân, đường giao thông, bãi đỗ xe		27.880
B	Bãi đỗ xe trung chuyển		14.361
C	Khu nhà ở (hiện có, cải tạo)		13.393
	Tổng		157.693

Bảng thông kê chi tiết các lô đất quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	MĐ XD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(lần)
A	Khu vực trường quay		129.939	14,77		0,32
1	Trường Quay nội	TQN	16.623	63	3	0,94
a	Trường Quay nội (hiện có)	TQNC	1.851	42	2	0,60
b	Trường Quay Nội 1	TQN 1	7.477	65	3	0,97
c	Trường Quay Nội 2	TQN 2	7.295	66	3	0,99
2	Nhà thu âm (hiện có)	NTA	2.370	31	3	0,50
3	Nhà lưu trú (hiện có)	NCV	1.595	36	3	1,09
4	Nhà đào tạo (hiện có)	NDT	1.553	37	3	1,12
5	Nhà thu thanh	NTT	1.637	53	3	1,48
6	Xử lý hình ảnh	XLA	1.280	68	3	1,90
7	Trạm xử lý nước cấp	XLNC	368	20	1	0,20
8	Trạm xử lý nước thải	XLNT	276	18	1	0,18
9	Trạm điện	TĐ	143	35	1	0,35
10	Rạp chiếu thử và dịch vụ du lịch	RCT	5.738	33	2	0,38
11	Nhà điều hành trung tâm, Khu dịch vụ đón tiếp	DHDV	4.556	34	7	2,41
12	Trường Quay Nước 1	TNU 1	2.198	26	3	0,79
13	Trường Quay Nước 2	TNU 2	2.112	6	1	0,06
14	Bồi cảnh thể thao	BCTT	3.065	5	1	0,05
15	Kho chứa vật tư bồi cảnh	KVT	1.523	40	1	0,40
16	Trường quay ngoại (bồi cảnh sử dụng một lần hoặc nhiều lần)		51.620			
a	TNG1	TNG1	45.366			

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	MĐ XD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(lần)
<i>b</i>	TNG2	TNG2	6.254			
17	Cây xanh cảnh quan		5.402			
<i>a</i>	CX 1	CX1	1.439			
<i>b</i>	CX 2	CX2	1.238			
<i>c</i>	CX 3	CX3	688			
<i>d</i>	CX 4	CX4	435			
<i>e</i>	CX 5	CX5	481			
<i>g</i>	CX 6	CX6	614			
<i>h</i>	CX 7	CX7	507			
18	Sân, đường giao thông, bãi đỗ xe		27.880			
<i>a</i>	GT1	GT1	2.357			
<i>b</i>	GT2	GT2	945			
<i>c</i>	GT3	GT3	306			
<i>d</i>	Sân, đường		24.272			
B	Bãi đỗ xe trung chuyển		14.361			
1	Bãi đỗ xe trung chuyển	ĐXTC	10.821			
2	Giao thông	GTDN	3.540			
C	Khu nhà ở (hiện có, cải tạo)		13.393			
1	Đất ở	DO	4.810			
2	Đất cây xanh	CXO	1.249			
3	Sân, đường giao thông nội bộ	GTO	7.334			
	Tổng		157.693	12,17		0,26

\* Ghi chú:

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

- Các công trình xây dựng tại Trường quay Cổ Loa được thực hiện theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt trên cơ sở các quy định, yêu cầu chuyên ngành điện ảnh, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và các quy định tại quy hoạch chi tiết được duyệt. Nghiên cứu kết hợp khai thác dịch vụ du lịch với việc sản xuất phim...

- Khu nhà ở hiện có cần rà soát nguồn gốc đất, kiểm soát các quỹ đất trồng để ưu tiên bổ sung hệ thống HTXH, cây xanh TDTT, sân chơi, bãi đỗ xe... phục vụ nhu cầu cho dân cư khu vực. Việc cải tạo, chỉnh trang khu đất sẽ tiếp tục được nghiên cứu cụ thể hóa, bổ sung đường giao thông, lối vào nhà, hạ tầng kỹ thuật... đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, cảnh quan kiến trúc,...

- 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.

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

\* Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc:

Bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính định hướng, quá trình triển khai các bước tiếp theo được nghiên cứu thiết kế cụ thể trên cơ sở phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại đồ án đã được UBND Thành phố phê duyệt; phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế và các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

- Nguyên tắc bố cục không gian:

Tận dụng quỹ đất có hiệu quả để tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, đảm bảo các yếu tố môi trường, kiến trúc, mỹ thuật, kỹ thuật, hiệu quả kinh tế... phù hợp với chức năng là trường quay và là một điểm đến hấp dẫn về văn hóa, du lịch của cả khu vực.

Đảm bảo sự linh hoạt trong việc xây dựng các bối cảnh phục vụ việc sản xuất phim ảnh.

Giảm thiểu các tác động tiêu cực của các hiện tượng khói, bụi, tiếng ồn... với khu dân cư lân cận.

- Giải pháp:

+ Trục trung tâm: trục trung tâm của Trường quay được bố trí hướng Bắc Nam. Tại khu vực sản xuất, làm việc, các công trình được bố trí cơ bản đối xứng. Tại khu vực kết hợp dịch vụ du lịch, các công trình được bố trí linh hoạt, phù hợp với chức năng của mỗi công trình.

+ Các công trình được thiết kế theo yêu cầu chuyên ngành, đảm bảo tính thẩm mỹ, sử dụng vật liệu mới, phong cách kiến trúc hiện đại, đáp ứng yêu cầu về không gian sản xuất nhưng cần đảm bảo hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực.

+ Khu vực trường quay ngoài trời được xác định là không gian trống, đáp ứng các yêu cầu linh hoạt trong việc xây dựng các bối cảnh.

+ Đối với khu dân cư hiện có khi thực hiện cải tạo chỉnh trang phải đảm bảo bộ mặt kiến trúc đô thị, bổ sung không gian cây xanh, vườn hoa phục vụ nhu cầu của người dân.

+ Về cảnh quan, cây xanh: xung quanh khu đất được bố trí hệ thống cây xanh, đảm bảo cảnh quan trường quay, vừa là không gian đệm, giảm tiếng ồn với khu dân cư lân cận.

\* Thiết kế đô thị:

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

Xác định hai cụm công trình điểm nhấn là Khu xử lý hình ảnh - Nhà thu thanh và Khu trường quay nội.

+ Khu xử lý hình ảnh - Nhà thu thanh (kí hiệu lô đất là XLA và NTT): có vị trí: trên tuyến đường Đào Duy Tùng; Công trình thiết kế mang phong cách kiến trúc hiện đại có hình khối đơn giản, sử dụng các loại vật liệu mới, tạo diện mạo trẻ trung, hiện đại cho không gian kiến trúc của khu vực.

+ Khu trường quay nội (kí hiệu lô đất là TQN1 và TQN2): có vị trí: tại trung tâm của trường quay, là điểm cuối của trục cảnh quan trong khu vực; Công trình thiết kế mang phong cách kiến trúc hiện đại có hình khối đơn giản, sử dụng các loại vật liệu mới, tạo diện mạo trẻ trung, hiện đại cho không gian kiến trúc của khu vực.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình: Thực hiện theo tầng cao đã được xác định tại Bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án.

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

+ Khoảng lùi các công trình xây dựng tiếp giáp với đường Đào Duy Tùng được xử lý bằng giải pháp giải cây xanh, thảm cỏ rộng tối thiểu 10m.

+ Tại ô đất Khu tâm điều hành và Dịch vụ đón tiếp: phía Tây giáp đường có bề rộng 40m được xác định khoảng lùi 15m; phía Bắc giáp đường có mặt cắt rộng 17,5m được xác định khoảng lùi 05m.

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

+ Hình khối kiến trúc các công trình chủ yếu là các khối cơ bản, đơn giản với ý đồ tạo ra một không gian hiện đại trong khu vực. Các công trình phía ngoài gần đường Đào Duy Tùng sử dụng các khối phân tán. Khu trường quay nội, Khu điều hành - dịch vụ đón tiếp, khu bối cảnh thể thao có thể sử dụng hình thức hợp khối để đảm bảo sự liên kết giữa các công trình, thuận lợi trong quá trình vận hành. Phía trung tâm khu trường quay nội xây dựng biểu hiệu trang trí lớn (nhà cầu kết nối giữa các công trình) mang biểu tượng của Trường quay.

+ Đối với hình thức kiến trúc chủ đạo: kiến trúc hiện đại. Hình thức cửa, ban công, lô gia sử dụng các kiểu dáng đơn giản, nhẹ nhàng, ưu tiên sử dụng các loại vật liệu mới.

+ Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc sử dụng chủ yếu là các màu: Kem sáng, trắng, xanh lá cây nhạt... nhằm tạo cảm giác nhẹ nhàng cho kiến trúc cảnh quan khu vực cũng như cho người cảm thụ mỹ quan công trình.

- Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường:

+ Hệ thống cây xanh: Trong khu vực quy hoạch trồng các loại cây bóng mát chủ yếu là cây xanh phổ biến trong đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

+ Đối với các khu có mặt nước cần khai thác được tính liên kết giữa mặt nước và cây xanh, tạo thành tổng thể hài hòa cho cảnh quan khu vực.

+ Khu vực quảng trường (khu cổng vào chính giữa hai khu Xử lý hình ảnh và Nhà thu thanh): đường vào có mặt cắt rộng (36m), hai bên đường trồng cây bóng mát, phía trước là khu cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan cho khu vực. Các công trình xây dựng xung quanh khu vực này yêu cầu có hình thức kiến trúc đơn giản, màu sắc nhẹ nhàng, sử dụng vật liệu mới, hiện đại, hài hòa với khu vực không gian này. Các loại cây xanh ưu tiên sử dụng cây cao, thân thẳng. Bố trí đèn chiếu sáng vào ban đêm, ưu tiên sử dụng các loại đèn có độ rọi lớn, màu sắc

nhẹ nhàng (xanh lá cây, trắng...) hình thức có tính thẩm mỹ cao.

\* Chủ đầu tư 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.

c) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

\* Quy hoạch giao thông:

- 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  $B = 50\text{m}$ , gồm: lòng đường  $2 \times 11,25\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng  $11,5\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $2 \times 8\text{m}$ .

++ 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  $B = 40\text{m}$ , gồm: lòng đường  $2 \times 11,25\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng  $3\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $2 \times 7,25\text{m}$ .

+ Đường cấp nội bộ:

++Tuyến đường Đào Duy Tùng ở phía Nam khu quy hoạch là tuyến đường cấp phân khu vực 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  $2 \times 5,0\text{m}$  (đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy mô quy hoạch).

++ Các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang  $B=17\text{m}$  ở phía Tây, phía Đông và phía Bắc, có thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường  $7,0\text{m}$ , vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 5\text{m}$ ).

++ Xây dựng các tuyến đường nội bộ bên trong khu đất có mặt cắt ngang  $B=10\text{m} \div 36\text{m}$  nhằm tạo cảnh quan và kết nối với tuyến đường xung quanh, cụ thể như sau: Xây dựng tuyến đường có mặt cắt ngang  $B=36\text{m}$  thành phần mặt cắt ngang gồm: Lòng đường rộng  $12\text{m}$ , vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times 12\text{m}$ ; tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang  $B=16,5\text{m}$ , thành phần mặt cắt ngang gồm: Lòng đường rộng  $12\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng  $0,5\text{m}$ ; vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times 2\text{m}$ ; tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang  $B=15,5\text{m}$ , thành phần mặt cắt ngang gồm: Lòng đường rộng  $7,5\text{m}$ , vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times 4,0\text{m}$ ; tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang  $B=10,0\text{m}$ , thành phần mặt cắt ngang gồm: Lòng đường rộng  $6,0\text{m}$ , vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times 2,0\text{m}$ .

- Bãi đỗ xe:

+ Tổng nhu cầu đỗ xe của khu vực khoảng:  $5.117\text{m}^2$ .

+ Bãi đỗ xe công cộng: xây dựng 04 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích  $14.429\text{m}^2$  ( trong đó bãi đỗ xe P1 có diện tích  $10.821\text{m}^2$  để phục vụ nhu cầu đỗ xe, trung chuyển phương tiện của khu quy hoạch và khu vực lân cận theo quy hoạch phân khu đô thị N7 đã được phê duyệt). Đối với các bãi đỗ xe tập trung khuyến khích xây dựng (ngầm hoặc nổi) để tăng diện tích đỗ xe của khu vực. 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.

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

- Các chỉ tiêu đạt được:

+ Tổng diện tích lập quy hoạch : 157.693m<sup>2</sup> (100%).

+ Tổng diện tích đất giao thông : 38.701m<sup>2</sup> (24,54%), Trong đó: Đất đường nội bộ: 24.272m<sup>2</sup> (15,39%); Đất bãi đỗ xe tập trung : 14.429 m<sup>2</sup> (9,15%).

\* Chuẩn bị kỹ thuật:

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước: được thoát vào tuyến cống D1500 được xây dựng dọc theo tuyến đường Đào Duy Tùng ở phía Nam khu đất và được thoát về sông Ngũ Huyện Khê.

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước có tiết diện D600mm ÷ D1000mm dọc theo các tuyến đường nội bộ bên trong khu đất để đầu nối với tuyến cống D1500mm dọc tuyến đường Đào Duy Tùng.

+ 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.

- San nền:

+ Cao độ san nền khu quy hoạch: Hmax =12,0m; Hmin = 11,3m.

+ Các điểm khống chế cao độ được xác định tại vị trí các điểm giao cắt tim của các tuyến đường giao thông thành phố và khu vực. Cao độ này được tính toán trên cơ sở đảm bảo yêu cầu bố trí hệ thống thoát nước, đồng thời cũng xem xét đến cao độ nền của các khu vực dân cư làng xóm hiện có, các khu vực xây dựng trước đây nhằm hạn chế sự chênh lệch cao độ hiện trạng và cao độ khu vực theo thiết kế, tránh gây úng ngập cục bộ.

*\* Lưu ý: Đối với tuyến đường Đào Duy Tùng ở phía Nam khu đất, cao độ khống chế tim đường sẽ được xác định theo dự án đầu tư xây dựng tuyến đường được cấp thẩm quyền phê duyệt.*

\* Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: cấp từ Nhà máy nước mặt sông Đuống với công suất đến năm 2020 là 300.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, công suất đến năm 2030 là 600.000m<sup>3</sup>/ngày đêm tuyến ống phân phối đi ngầm tại trục đường Đào Duy Tùng, giai đoạn trước mắt chưa có hệ thống cấp nước sạch của Thành phố, xây dựng trạm cấp nước cục bộ công suất 250m<sup>3</sup> được bố trí ở phía Tây khu vực nghiên cứu. (Vị trí các giếng khai thác nước và đường ống dẫn nước thô sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và được cơ quan quản lý chuyên ngành cấp phép theo quy định).

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng các tuyến ống phân phối kích thước Φ110mm, tuyến ống dịch vụ kích thước Φ25mm-Φ75mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch theo hình thức mạng vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho

các công trình.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Xây dựng các họng cứu hoả gần ngã ba, ngã tư đầu nối với các tuyến ống cấp nước phân phối có kích thước  $\geq \Phi 100\text{mm}$  (khoảng cách các họng cứu hoả được xác định theo quy định).

+ Các công trình xây dựng nhiều tầng, công cộng: Xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình (chi tiết thực hiện ở giai đoạn sau). Hệ thống cấp nước cứu hoả phải được Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

\* Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

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

+ Hướng thoát nước: theo Quy hoạch phân khu đô thị N7 đã được phê duyệt, khu quy hoạch được thoát nước thải về trạm xử lý nước thải Cổ Loa (công suất  $75.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ ) 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 phải được thu gom xử lý cục bộ ngay tại công trình đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường trước khi thoát vào hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng các tuyến công thoát nước thải D300 dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý nước thải Cổ Loa theo quy hoạch.

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

- Vệ sinh môi trường: Tại các khu vực công cộng (công trình công cộng, đất 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 (Vị trí, quy mô sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư).

\* Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Việt Hùng công suất:  $2 \times 25\text{MVA}$  phía Bắc khu quy hoạch.

- Cấp ngầm trung thế và trạm biến áp:

+ Xây dựng tuyến điện trung thế 22KV dẫn từ trạm Việt Hùng cấp đến chạy dọc theo tuyến đường quy hoạch.

- Trong khu vực nghiên cứu dự kiến xây dựng mới 04 trạm 22/0,4kv với tổng công suất 2500KVA để cấp cho các phụ tải phát triển mới theo quy hoạch. Các trạm biến áp xây mới được chọn đặt gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý.

- Mạng lưới hạ thế: Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường.

\* Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm vệ tinh 7.7 dung lượng 20.000 số hiện có phía Đông Nam khu quy hoạch thông qua các tuyến cáp quang bố trí dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: Xây dựng tuyến cáp quang nhánh ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho 15 tủ cáp. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đấu nối.

\* Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật 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 theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Sau khi Quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và trình cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ thiết kế cắm mốc giới để 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.

\* Đánh giá môi trường chiến lược:

- Nội dung đánh giá môi trường chiến lược tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng. Cụ thể như sau:

- Xác định các vấn đề về môi trường chính: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh).

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

- Khi triển khai dự án 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.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác



động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định số 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

## **Điều 2.**

- 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 vực Trường quay Cổ Loa phù hợp nội dung Quyết định này; chủ trì, phối hợp với UBND huyện Đông Anh, Trường quay Cổ Loa tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND huyện Đông Anh có trách nhiệm phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc 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.

- 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.

## **Điều 3.**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

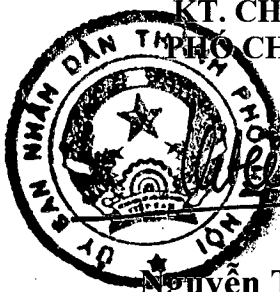
Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể Thao, Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND các xã Uy Nỗ, Cổ Loa; Giám đốc Trường quay 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 Bí thư Thành ủy; | để
- Đ/c Chủ tịch UBND TP; | báo cáo
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP,
- Các phòng: TKBT, ĐT, TH, KT;
- Lưu: VT, ĐT. ✓

41137 - 93

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



Nguyễn Thế Hùng