

Số : 66...../2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Về việc: Ban hành Điều lệ Quản lý xây dựng
theo Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Trùng Kênh, tỷ lệ 1/500.
Địa điểm: Phường Thịnh Liệt, Hoàng Liệt - quận Hoàng Mai - 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;

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô Hà Nội;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới;

Căn cứ thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số: 65...../2007/QĐ-UB ngày 20/6 /2007 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Trùng Kênh, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch Kiến trúc,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Điều lệ Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Trùng Kênh, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Xây dựng, Giao thông Công chính, Tài chính; Chủ tịch UBND Quận Hoàng Mai; Chủ tịch UBND các Phường: Thịnh Liệt, Hoàng Liệt; Giám đốc Công ty cổ phần Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- CPVP, TH, NN, XD, Xn;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Triệu

**ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ TRUNG KÊNH, TỶ LỆ 1/500**

(Ban hành kèm theo Quyết định số. **66**./2007/QĐ-UB, ngày **20** tháng **6** năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Trung Kênh, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

Điều 2. Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng ở Khu chức năng đô thị Trung Kênh còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Điều lệ phải được Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 4. Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng tại Khu chức năng đô thị Trung Kênh theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

**Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 5. Vị trí, ranh giới và quy mô quy hoạch:

Vị trí:

Khu chức năng đô thị Trung Kênh nằm phía Nam Thành phố Hà Nội thuộc địa phận phường Thịnh Liệt, Hoàng Liệt- quận Hoàng Mai- Thành phố Hà Nội.

Giới hạn:

- + Phía Đông Bắc giáp khu di dân Đồng Tàu (đang xây dựng theo quy hoạch).
- + Phía Tây giáp đường Giải Phóng.
- + Phía Đông giáp đường quy hoạch dự kiến.
- + Phía Nam giáp tuyến mương nối mương bao hồ Yên Sở và hồ Linh Đàm.

Quy mô nghiên cứu:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng: 196.110m² (≈ 19,61ha). Trong đó: Phường Thịnh Liệt: 170.086m², phường Hoàng Liệt: 26024m².

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 3425 người.

Điều 6. Khu chức năng đô thị Trung Kênh được quy hoạch thành các khu chức năng sau:

- Đất công cộng Thành phố (ký hiệu: CCTP)
- Đất công cộng hỗn hợp (ký hiệu: HH1, HH2)
- Đất cơ quan, trường đào tạo (ký hiệu: CQ1)
- Đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu: CC1, CC2)
- Đất trường mầm non (ký hiệu: MN1)
- Đất trường trung học cơ sở (ký hiệu: TH1)
- Đất cây xanh, công trình kỹ thuật (ký hiệu: CX1, CX2, CX3, CX4, CX-P, CX6)
- Đất ở phát triển mới:
 - + Đất ở cao tầng (ký hiệu: CT1, CT2, CT3, CT4)
 - + Đất ở thấp tầng (ký hiệu: TT1, TT2, TT3)
- Đất ở cải tạo chính trang và tái định cư (ký hiệu: DC1, DC2, DC3)
- Đất bãi đỗ xe (ký hiệu: P1, P2).
- Đất đường giao thông khu vực, phân khu vực và đường nhánh.

Điều 7. Đất xây dựng công trình công cộng thành phố, hỗn hợp, cơ quan, trường học.

7.1. Đất công trình công cộng Thành phố gồm 1 ô đất có diện tích khoảng 3490m².

- Chức năng: Thương mại- dịch vụ, khách sạn... (thực hiện theo dự án riêng). Vị trí cụ thể ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.
- Các chỉ tiêu ô đất được quy định cụ thể ở Bảng số liệu sau:

Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	M. độ XD (%)	T.cao TB (tầng)	Hệ số SDD (lần)
Công cộng Thành phố	CCTP	3490	49	1,8	0,9

7.2/ Đất công trình công cộng hỗn hợp gồm 2 lô đất có tổng diện tích đất khoảng 10890m²

- Chức năng: Thương mại dịch vụ, văn phòng giao dịch, căn hộ cao cấp. Vị trí cụ thể từng ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.
- Các chỉ tiêu ô đất được quy định cụ thể ở Bảng số liệu sau:

Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	M. độ XD (%)	T.cao TB (tầng)	Hệ số SDD (lần)
Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ cao cấp	HH1	6319	35.6	12,4	4,4
Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ cao cấp	HH2	4571	30	8,9	2,7

Ghi chú: Các công trình hỗn hợp cao tầng có vị trí và tầm nhìn đẹp, trong quá trình lập dự án có thể điều chỉnh về chiều cao và hệ số sử dụng đất, song phải đảm bảo không vượt quá các quy định của Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và phải được cấp thẩm quyền cho phép.

7.3. Đất cơ quan với 1 ô đất có diện tích đất khoảng 1051m²

- Chức năng: Ngân hàng đầu tư phát triển Thanh Trì (dự án riêng)
- Vị trí cụ thể ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.
- Các chỉ tiêu ô đất được quy định cụ thể ở Bảng số liệu sau:

Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	M. độ XD (%)	T.cao TB (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
Ngân hàng Đầu tư phát triển Thanh Trì	CQ1	1051	42,6	8	3,4

7.4/ Đất công trình công cộng đơn vị ở gồm 2 ô đất có tổng diện tích đất khoảng 9198m².

- Chức năng: Trụ sở HĐND và UBND- Công an, trạm Y tế, chợ...
- Vị trí cụ thể từng ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.
- Các chỉ tiêu ô đất được quy định cụ thể ở Bảng số liệu sau::

Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	M. độ XD (%)	T.cao TB (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
Công cộng đơn vị ở (trụ sở hành chính, công an, y tế)	CC1	7131	34,2	3,9	1,3
Công cộng đơn vị ở (Chợ dân sinh, nhà văn hoá...)	CC2	2067	39,7	1,5	0,6

7.5/ Đất xây dựng trường học gồm 2 ô đất có tổng diện tích đất khoảng 10272m²

- Chức năng: Nhà trẻ- mẫu giáo, trường trung học phổ thông.
- Vị trí cụ thể từng ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.
- Các chỉ tiêu ô đất được quy định cụ thể ở Bảng số liệu sau:

Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	M. độ XD (%)	T.cao TB (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
Trường mầm non	MN1	3192	28,2	2	0,6
Trường trung học cơ sở	TH1	7080	24,9	2,7	0,7

7.6/ Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với các khu đất có chức năng công cộng thành phố, hỗn hợp, cơ quan, trường học.

+ Quy hoạch kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn hài hoà, phù hợp với chức năng sử dụng, đóng góp bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho khu vực. Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng không che chắn tầm nhìn.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Việc điều chỉnh cục bộ trong các ô đất phải được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

- Khi thiết kế công trình cần lưu ý đảm bảo cho người tàn tật sử dụng thuận tiện.

+ Giao thông: Tổ chức lối ra vào thuận tiện, bố trí chỗ đỗ xe đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu sử dụng cho công trình, không sử dụng lòng đường vỉa hè để đỗ xe.

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Nên được san đắp phù hợp với cao độ các trục đường quy hoạch bao quanh ô đất với độ dốc nền $i \geq 0,004$. Tổ chức các đường cống thoát nước mưa ra hệ thống cống đặt dọc theo trục đường quy hoạch.

+ Cấp nước: Nước cấp cho công trình từ mạng lưới đường ống phân phối trong khu vực thông qua bể chứa nước và trạm bơm tăng áp.

+ Cấp điện và thông tin bưu điện: Hệ thống cấp điện và thông tin bưu điện phải đảm bảo đáp ứng tới từng công trình.

+ Thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Nước bản phải được xử lý cục bộ rồi đầu vào hệ thống thoát nước của khu vực.

- Đối với các công trình cao tầng rác được thu gom bằng hệ thống thu rác của công trình và được hợp đồng với đơn vị có chức năng để chở đi
- Đối với các công trình thấp tầng cần có bể rác hoặc thùng rác to có nắp đậy kín và hợp đồng thu gom rác với đơn vị có chức năng.

Điều 8. Đất ở có tổng diện tích đất khoảng 85127m², gồm:

- Đất ở cao tầng (ký hiệu CT) gồm 4 ô đất có tổng diện tích khoảng 19500m²
- Đất ở thấp tầng (ký hiệu TT) gồm 3 ô đất có tổng diện tích khoảng 19463m²
- Đất ở cải tạo chỉnh trang và tái định cư (ký hiệu DC) gồm 3 ô đất có tổng diện tích khoảng 46164m².
- Các chỉ tiêu ô đất được quy định cụ thể ở Bảng số liệu sau:

Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	M. độ XD (%)	T.cao TB (tầng)	Hệ số SDD (lần)
Nhà ở cao tầng	CT1	4188	25	15	3,7
Nhà ở cao tầng	CT2	2061	31,1	15	4,7
Nhà ở cao tầng	CT3	7848	34,3	8,9	3
Nhà ở cao tầng	CT4	5403	32,4	10	3,3
Nhà ở thấp tầng	TT1	6345	41,8	3	1,3
Nhà ở thấp tầng	TT2	2402	52	3	1,6
Nhà ở thấp tầng	TT3	10716	51,3	3	1,5
Nhà ở tái định cư	DC1	9891	45,1	3	1,4
Nhà ở cải tạo chỉnh trang	DC2	19037	51,9	3	1,6
Nhà ở cải tạo chỉnh trang	DC3	17236	52	3	1,6

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch Kiến trúc
 - + Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn đẹp, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, khí hậu nhiệt đới và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.
 - + Công trình nhà ở cao tầng được xây dựng theo dạng hợp khối, kiến trúc dân tộc hiện đại gây được ấn tượng tốt song phải hài hòa với các công trình xung quanh. Khi thiết kế công trình nhà ở cao tầng cần lưu ý đảm bảo cho người tàn tật sử dụng thuận tiện. Các công trình nhà ở cao tầng, tầng 1 (tại một số công trình có thể bố trí thêm tầng 2) được sử dụng làm dịch vụ công cộng kết hợp chỗ để xe và khu xử lý kỹ thuật phục vụ cho bản thân công trình.
 - + Trong các khu đất xây dựng công trình cao tầng có thể kết hợp xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, tủ cáp điện thoại ... vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án.
 - + Hình thức kiến trúc mặt đứng ngoài nhà của các công trình nên thống nhất, chất liệu, hình thức và màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đồng, phù hợp với chức năng sử dụng. Không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Trừ những trường hợp đặc biệt cần có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền. Cần tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe cấp điện, cấp nước... đảm bảo yêu cầu sử dụng của dân cư khu vực.
 - + Chi giới xây dựng tối thiểu 6m đối với nhà ở cao tầng, tối thiểu 3m đối với nhà ở thấp tầng và khoảng cách công trình khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch và phù hợp với tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Đối với khu vực cải tạo chỉnh trang, đất ở được thực hiện theo Quyết định số 23/2005/QĐ-UB ngày 18/02/2005 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Quy hoạch cải tạo chỉnh trang trong khu vực này sẽ được thực hiện theo dự án riêng. Trước mắt, khi chưa có dự án riêng, các công trình xây dựng cần thực hiện theo tinh thần Quyết định số 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999 của UBND thành phố Hà Nội và tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo các tiêu chuẩn phòng hỏa và điều kiện để cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với yêu cầu đô thị. Công trình xây dựng dọc hai bên các tuyến đường trong khu dân cư, cần đảm bảo mặt cắt ngang đường tối thiểu là 5,5m; khoảng lùi công trình mỗi bên tối thiểu là 2m.

+ Đảm bảo chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất... theo đúng quy định hiện hành.

- Giao thông: Mạng lưới giao thông trong khu nhà ở phải được xây dựng hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy hoạch được phê duyệt.

- Thoát nước mưa: Nước mưa trong khu vực công trình được thoát vào hệ thống cống thoát nước mưa xây dựng trên các trục đường bao quanh ô đất rồi chảy vào hệ thống thoát nước của khu vực. Hệ thống thoát nước phải tiêu thoát nhanh, không ứ đọng gây ô nhiễm môi trường; xây dựng phải thuận tiện cho công tác duy tu, bảo dưỡng. Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Cấp nước: Nước cấp cho công trình từ mạng lưới đường ống phân phối trong khu vực. Đối với các công trình cao tầng, trường hợp áp lực trong mạng ống phân phối không đáp ứng được thì cần xây dựng bể chứa nước và trạm bơm tăng áp cục bộ.

- Cấp điện: Điện hạ thế từ trạm biến áp công cộng được dẫn đến đầu hồi của từng nhà hoặc từng đơn nguyên và phải đảm bảo an toàn theo quy định.

- Thoát nước bẩn: Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó thoát ra cống thoát nước bẩn riêng của khu vực.

- Rác thải được thu gom tại thùng rác, sau đó sẽ được đơn vị làm công tác vệ sinh môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác của thành phố.

Điều 9. Đất cây xanh, công trình kỹ thuật gồm 6 ô đất có tổng diện tích khoảng 30019m²

- Chức năng: Công viên nghĩa trang, cây xanh- văn hoá, cây xanh vườn hoa, cây xanh + bãi đỗ xe và cây xanh kết hợp công trình kỹ thuật.

- Vị trí cụ thể các ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.

- Các chỉ tiêu ô đất được quy định cụ thể ở Bảng số liệu sau:

Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	M. độ XD (%)	T.cao TB (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CX1	17431	10	1.5	0,2
Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CX2	4485			
Đất cây xanh, văn hoá (Đình Pháp Vân)	CX3	1739			
Đất cây xanh vườn hoa	CX4	2139			
Đất cây xanh tập trung + Đỗ xe	CX-P	3865			
Đất cây xanh công trình kỹ thuật	CX6	360			

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Đất cây xanh công viên nghĩa trang, chỉ quy tập các mộ cải táng, không chôn tiếp mộ mới, về lâu dài sẽ di chuyển theo quy hoạch về nghĩa trang tập trung của Thành phố.

- Cần tổ chức không gian cây xanh đảm bảo yêu cầu về tạo cảnh quan cũng như điều tiết vi khí hậu, là nơi nghỉ ngơi, vui chơi giải trí cho dân cư trong khu vực.

- Chủ yếu trồng cây xanh, thảm cỏ và các sân chơi cho trẻ em, đường dạo, đài phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng và một số công trình phục vụ có quy mô nhỏ.

- Ngoài các công trình phục vụ, không xây dựng công trình có chức năng khác với quy hoạch.

- Các công trình khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng của những người khuyết tật được thuận tiện.

- Khi thiết kế và xây dựng các công trình trong khu vực này phải được các cấp có thẩm quyền duyệt và cho phép.

* Các yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ, hệ thống chiếu sáng đường công vụ và điểm đỗ xe thuận tiện.

- Thoát nước mưa: Nước mưa trong khu vực công trình được thoát vào hệ thống cống thoát nước mưa xây dựng trên các trục đường bao quanh ô đất rồi chảy vào hệ thống thoát nước của khu vực. Hệ thống thoát nước phải tiêu thoát nhanh, không ứ đọng gây ô nhiễm môi trường; xây dựng phải thuận tiện cho công tác duy tu, bảo dưỡng. Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Cấp nước: Nước cấp cho công trình từ mạng lưới đường ống phân phối trong khu vực.

- Cấp điện: Hệ thống chiếu sáng đảm bảo đến từng khu vực.

- Rác thải được thu gom tại thùng rác, sau đó sẽ được đơn vị làm công tác vệ sinh môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác của thành phố.

Điều 10. Đất bãi đỗ xe gồm 2 ô đất có tổng diện tích đất khoảng 2277m².

- Chức năng: Nơi đỗ xe công cộng cho khu vực.

- Vị trí cụ thể từng ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.

- Các chỉ tiêu ô đất được quy định cụ thể ở Bảng số liệu sau:

Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	M. độ XD (%)	T.cao TB (tầng)	Hệ số SDD (lần)
Bãi đỗ xe	P1	619			
Bãi đỗ xe	P2	1658			

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Khi thiết kế cần đảm bảo các quy định, tiêu chuẩn về bãi đỗ xe, tuyệt đối không xây dựng công trình trong phạm vi hành lang bảo vệ trạm cấp nước phường Đại Kim, không làm mất mỹ quan chung cho khu vực.

- Kết hợp với cây xanh, vườn hoa và trồng cây xanh bóng mát. Có dịch vụ kỹ thuật phục vụ, quản lý điều hành nhỏ và kết hợp tổ chức khu vệ sinh công cộng phục vụ chung cho khu vực.

- Phải đảm bảo vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

* Các yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Bố trí nơi để xe, lối ra vào thuận tiện, đảm bảo giao thông thông suốt.

- Thoát nước mưa: Nước mưa trong khu vực công trình được thoát vào hệ thống cống thoát nước mưa xây dựng trên các trục đường bao quanh ô đất rồi chảy vào hệ thống thoát nước của khu vực. Hệ thống thoát nước phải tiêu thoát nhanh, không ứ đọng gây ô nhiễm môi trường; xây dựng phải thuận tiện cho công tác duy tu, bảo dưỡng. Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy phạm hiện hành. Tại vị trí tiếp giáp với các dự án khác trong trường hợp cần thiết sẽ xây dựng bổ xung thêm rãnh thoát nước mưa để không gây úng ngập.

- Cấp nước: Nước cấp cho công trình từ mạng lưới đường ống phân phối trong khu vực.
- Cấp điện: Hệ thống chiếu sáng đảm bảo đến từng khu vực.
- Thoát nước bẩn, vệ sinh môi trường: Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó thoát ra cống thoát nước bẩn riêng của khu vực.
- Rác thải được thu gom tại thùng rác, sau đó sẽ được đơn vị làm công tác vệ sinh môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác của thành phố.

Điều 11. Đường giao thông.

- Đường khu vực giáp phía Đông khu quy hoạch có mặt cắt ngang đường rộng 40,0m.
- Đường phân khu vực có mặt cắt ngang đường rộng 30,0m.
- Đường nhánh có mặt cắt ngang rộng 13,5m ÷ 21,5m.

Chỉ giới đường đỏ của từng tuyến đường được xác định trên bản đồ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 được duyệt. Trong quá trình triển khai cắm mốc ngoài thực địa cần đối chiếu với các chỉ giới đường đỏ có liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt để cắm mốc cho phù hợp. Trường hợp có sai lệch hoặc điều chỉnh cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định.

Đối với tuyến đường 21,5m (đường 3 làn xe), đoạn 15-16-17 (xem trên bản vẽ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật - QH 08) trong trường hợp để thống nhất mở rộng mặt cắt ngang đường lên 30m (đường 4 làn xe) tương ứng với đoạn giáp Trung tâm hành chính quận Hoàng Mai thì chỉ giới đường đỏ đoạn này cần được điều chỉnh lại cho phù hợp. Cụ thể sẽ được xem xét trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- Đường vào nhà có mặt cắt ngang $B \leq 11,5m$, lòng đường rộng 5,5m sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và thiết kế tiếp theo để phù hợp với yêu cầu sử dụng đất và đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

- Đối với khu vực dân cư hiện có hình thành một số trục đường chính trên cơ sở cải tạo mở rộng đường hiện có đảm bảo lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1,5÷3,0m (tùy điều kiện cụ thể về yêu cầu kỹ thuật và khối lượng giải phóng mặt bằng). Các tuyến đường ngõ xóm khác được cải tạo mở rộng dựa theo các ngõ xóm trên tinh thần Quyết định số 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999 của UBND Thành phố Hà Nội. Việc cải tạo xây dựng mạng lưới đường trong khu vực dân cư hiện có được thực hiện theo dự án riêng.

- Việc xây dựng đường cần đảm bảo khớp nối với các dự án có liên quan để hoàn chỉnh và đồng bộ.

Điều 12. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

a- San nền và thoát nước mưa:

- Đối với khu vực xây dựng mới, các ô đất xây dựng công trình được san nền tạo mái dốc $i \geq 0,004$ ra các tuyến đường bao quanh có bố trí hệ thống thoát nước mưa. Cao độ san nền được lựa chọn trên cơ sở cao độ mực nước tính toán tại kênh thoát nước Linh Đàm và mương bao hồ Yên Sở. Nền được san phù hợp với cao độ đường và khớp nối với nền chung các dự án có liên quan đang thực hiện theo quy hoạch. Đối với khu vực dân cư hiện có không có điều kiện tôn đắp nền về cơ bản giải quyết thoát nước dựa theo nền hiện trạng.

- Tại ranh giới tiếp giáp giữa ô đất xây dựng mới với khu vực dân cư hiện có, trong quá trình lập dự án và thiết kế tiếp sau cần lưu ý có biện pháp xử lý cao độ nền để hạn chế chênh cao giữa khu cũ và khu xây dựng mới, có biện pháp tổ chức thoát nước, tránh gây úng ngập cho khu vực dân cư hiện có. Nếu cần thiết có thể xây dựng rãnh thoát nước dọc theo ranh giới.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa có tiết diện $\phi 400mm \div \phi 2000mm$ dọc

theo các trục đường quy hoạch để thoát về mương bao hồ Yên Sở và kênh thoát nước Linh Đàm ở phía Đông và phía Nam khu quy hoạch. Trường hợp kênh Linh Đàm chưa được xây dựng theo quy hoạch thì phối hợp với địa phương đề xuất giải pháp đào mương tạm.

- Trong quá trình triển khai tiếp cận giải quyết đầu nối, tận dụng hệ thống thoát nước hiện có và khớp nối với các dự án có liên quan.

b- Cấp nước:

- Nguồn cấp nước từ các tuyến ống truyền dẫn D600mm trên đường Giải Phóng và dự kiến xây dựng trên đường khu vực giáp phía Đông khu quy hoạch. Nguồn cấp cụ thể sẽ do cơ quan quản lý ngành nước xem xét giải quyết.

- Mạng lưới đường ống phân phối có tiết diện D50 ÷ D160mm được xây dựng để cấp nước cho các ô đất xây dựng công trình theo quy hoạch và dân cư hiện có ở lân cận.

- Các công trình thấp tầng được cấp nước trực tiếp từ các tuyến ống phân phối. Các công trình cao tầng trong trường hợp áp lực nước từ mạng chung không đáp ứng cần xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp cục bộ trong công trình.

- Giải pháp cấp nước cho khu vực dân cư hiện có sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án cải tạo chỉnh trang khu vực này và được thực hiện theo dự án riêng.

- Các hạng cứu hoả được xây dựng trên mạng lưới cấp nước chính đảm bảo khoảng cách theo quy chuẩn và yêu cầu của cơ quan phòng cháy chữa cháy.

c- Cấp điện:

- Nguồn điện cao thế được lấy từ trạm biến thế 110/22KV Mai Động. Tuyến điện cao thế dẫn vào các trạm biến áp sử dụng cấp ngầm có điện áp chuẩn 22KV. Nguồn cấp điện cụ thể sẽ do ngành điện giải quyết.

- Mạng hạ thế 0,4KV cấp điện cho công trình và chiếu sáng đường phố bố trí đi ngầm dọc theo đường quy hoạch. Chiếu sáng đường bằng đèn thuỷ ngân cao áp. Khối lượng xây dựng hệ thống cấp điện sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

d- Mạng lưới thông tin bưu điện:

- Phục vụ các thuê bao là tổng đài điều khiển Giáp Bát thông qua tuyến cáp quang trên đường Giải Phóng. Mạng lưới cáp thông tin bố trí đi ngầm dọc theo đường quy hoạch. Mạng thông tin bưu điện sẽ do cơ quan chuyên ngành giải quyết.

e- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước bản là hệ thống cống riêng. Nước bản từ các công trình thoát vào hệ thống cống thoát nước bản bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch bao quanh các ô đất để về trạm bơm khu vực, từ đó về trạm xử lý tập trung của Thành phố.

- Trước mắt, khi Thành phố chưa xây dựng được hệ thống và trạm xử lý tập trung theo quy hoạch thì:

+ Đối với khu vực xây dựng mới: Nước bản cần được xử lý qua bể tự hoại xây dựng bên trong các công trình hoặc trong từng ô đất trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước bản xây dựng dọc theo các trục đường quy hoạch. Trước mắt, cống thoát nước bản được đầu tạm vào hệ thống thoát nước mưa tại một số điểm. Sau này sẽ xây dựng tiếp tuyến cống nối vào hệ thống thoát nước bản được xây dựng theo quy hoạch.

+ Đối với khu vực dân cư hiện có: Trước mắt sử dụng hệ thống cống chung giữa nước mưa và nước bản. Sau này khi hệ thống thoát nước bản của khu vực được xây dựng hoàn chỉnh sẽ cải tạo xây dựng hệ thống thoát nước bản tách riêng thoát về trạm bơm nước bản. Cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Trạm bơm nước bản của khu vực được xác định theo quy hoạch. Việc xây dựng sẽ thực hiện theo dự án riêng. Trong quá trình thiết kế tiếp cần dành đủ quỹ đất để xây dựng trạm bơm đảm bảo công suất theo quy hoạch dự kiến và hành lang cây xanh cách

li vệ sinh theo quy chuẩn quy phạm hiện hành.

- Đối với các công trình cao tầng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên và được đơn vị chuyên ngành thu gom chuyển về khu xử lý rác chung của Thành phố. Đối với các công trình nhà ở thấp tầng: hàng ngày rác được thu gom theo giờ cố định hoặc tập kết tại các điểm bố trí thùng rác, công ten nơ kín và do đơn vị có chức năng vệ sinh môi trường tới thu gom vận chuyển đi. Bố trí các thùng rác công cộng khoảng cách từ 80m - 100m/thùng trên các trục đường có nhiều hoạt động công cộng, khu vực vườn hoa công viên để người dân thuận tiện bỏ rác.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Điều lệ này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 14. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Trùng Kênh, tỷ lệ 1/500 được duyệt và quy định cụ thể của Điều lệ này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

Điều 15. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Điều lệ này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Trùng Kênh, tỷ lệ 1/500 và bản Điều lệ này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

- UBND Thành phố Hà Nội
- Sở Xây dựng
- Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất
- Sở Quy hoạch Kiến trúc
- UBND quận Hoàng Mai
- Công ty cổ phần Kinh doanh Phát triển nhà và Đô thị Hà Nội

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH *Qu*



Nguyễn Quốc Triệu