

UỶ BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số:85...../2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 27 tháng 7 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài - Tỷ lệ 1/500
thuộc xã Trung Văn - huyện Từ Liêm - Hà Nội**

UỶ 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 Quyết định số 84./2007/QĐ - UBND ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Nhóm Nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài - tỷ lệ 1/500, thuộc xã Trung Văn - huyện Từ Liêm - Hà Nội ;

Xét đề nghị của Giám đốc 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 Nhóm Nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài - tỷ lệ 1/500, thuộc xã Trung Văn - huyện Từ Liêm- Hà Nội".

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; Chủ tịch UBND huyện Từ Liêm, Chủ tịch UBND xã Trung Văn, Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

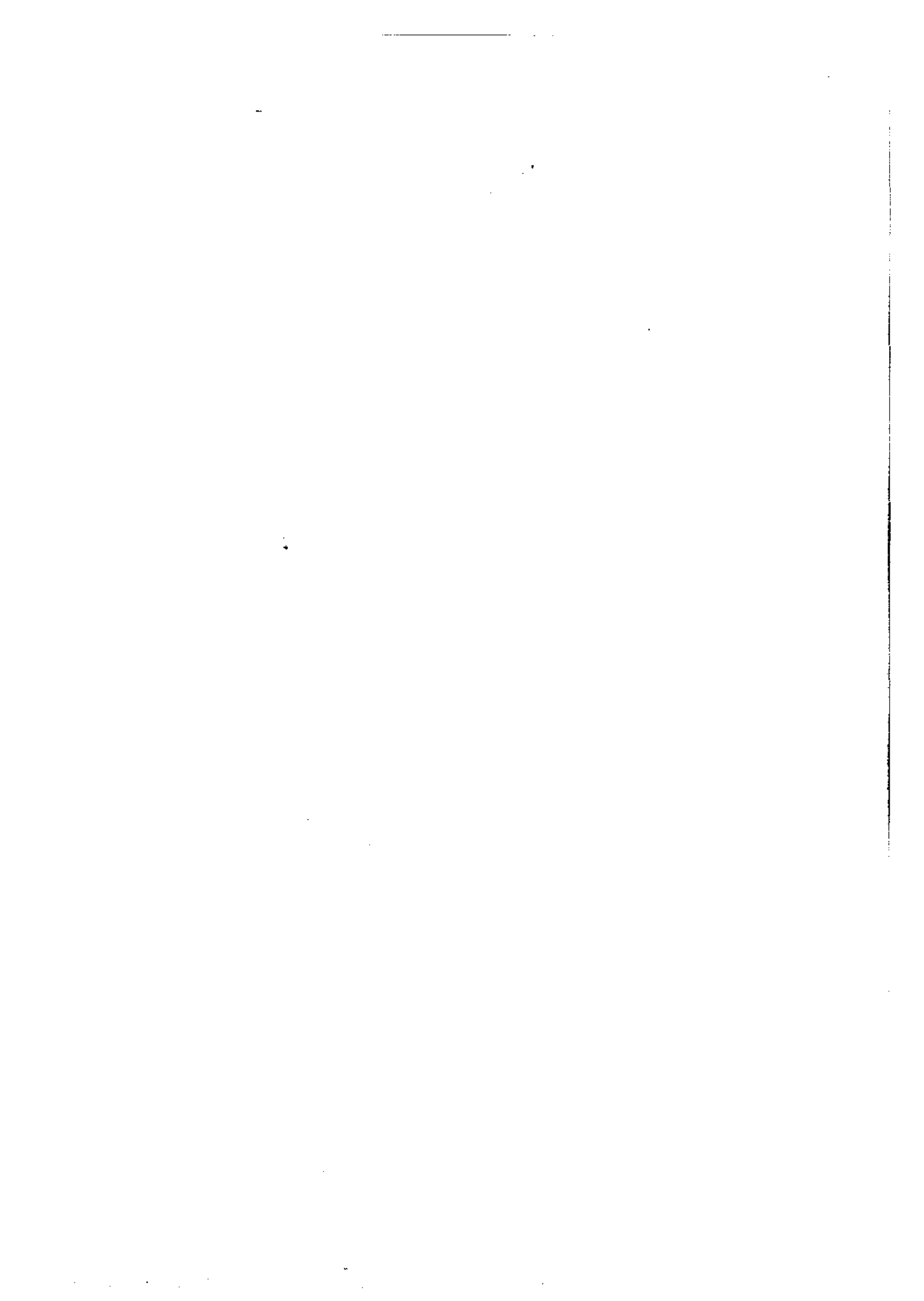
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT TU, TT HĐND TP;
- CT và các PCT UBND TP;
- Bộ Xây dựng;
- Các PVP, TH, NN, XD, KT.Xn;
- Lưu VT.

T/M UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH *U*



Nguyễn Quốc Triệu



**ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT
NHÓM NHÀ Ở ĐÔNG NAM ĐƯỜNG LÁNG HẠ - THANH XUÂN KÉO DÀI- TỶ LỆ 1/500
THUỘC XÃ TRUNG VĂN - HUYỆN TỪ LIÊM - TP HÀ NỘI**
(Ban hành theo Quyết định số. ~~85~~ /2007/QĐ-UBND ngày ~~27~~ tháng ~~7~~ năm 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 Nhóm Nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài - tỉ lệ 1/500, thuộc xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, đã được phê duyệt theo Quyết định số. ~~84~~ /2007/QĐ-UBND, ngày ~~27~~ tháng ~~7~~ năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Điều 2. Ngoài những quy định trong Điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong Nhóm Nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài thuộc xã Trung Văn, huyện Từ Liêm còn phải tuân thủ 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.

Điều 4. Chủ tịch UBND huyện Từ Liêm, 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 quy hoạch Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài thuộc xã Trung Văn, huyện Từ Liêm theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

**Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

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

* *Vị trí:* Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài tỷ lệ 1/500 nằm ở phía Tây Nam Thành phố Hà Nội, thuộc xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội,

* *Giới hạn:*

- + Phía Đông Bắc giáp dân cư và một số cơ quan, thuộc địa bàn xã Trung Văn.
- + Phía Tây Bắc giáp tuyến đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài.
- + Phía Nam và Đông Nam giáp tỉnh Hà Tây.

* *Quy mô:*

- + Tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 90.745m².
- + Quy mô dân số quy hoạch: khoảng hơn 2.000 người.

Điều 6. Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ Thanh Xuân kéo dài được quy hoạch thành các khu chức năng sau:

- Đất xây dựng cơ quan, văn phòng (ký hiệu CQ)
- Đất xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo (ký hiệu NT).
- Đất cây xanh, vườn hoa (ký hiệu từ CX1 đến CX4).
- Đất xây dựng nhà ở:
 - + Đất xây dựng nhà ở cao tầng (có ký hiệu CT1, CT2 và CT3).
 - + Đất xây dựng nhà ở thấp tầng, nhà vườn (có ký hiệu từ TT1 đến TT5).

Điều 7.

- Đất nhà ở xây mới có tổng diện tích 43.885m²

Các chỉ tiêu cho từng lô đất được quy định cụ thể như sau:

Ký hiệu	Chức năng lô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Mật độ XD	Hệ số SDD	Tầng cao BQ	Ghi chú
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(%)	(Lần)	(Tầng)	
CT1	Nhà ở cao tầng	9567	4080	30870	42,6	3,23	7,6	Tầng 1 dành cho mục đích công cộng có diện tích sàn 4080m ² . Diện tích bãi đỗ xe 545m ² .
CT2	Nhà ở cao tầng	5897	2110	17100	35,8	2,9	8,1	Tầng 1 dành cho mục đích công cộng có diện tích sàn 2110m ² . Diện tích bãi đỗ xe 410m ²
CT3	Nhà ở cao tầng	7686	2890	20435	37,6	2,66	7,1	Tầng 1 dành cho mục đích công cộng có diện tích sàn 2890m ² .
TT1	Nhà ở TT, nhà vườn	4616	1265	3795	27,4	0,82	3	Diện tích bãi đỗ xe 860m ²
TT2	Nhà ở TT, nhà vườn	2194	720	2160	32,8	0,98	3	
TT3	Nhà ở TT, nhà vườn	2194	720	2160	32,8	0,98	3	
TT4	Nhà ở TT, nhà vườn	5069	1650	4950	32,6	0,98	3	Diện tích bãi đỗ xe 405m ²
TT5	Nhà ở TT, nhà vườn	6662	2755	8265	41,4	1,24	3	

Ghi chú:

- Căn cứ quyết định số 153/2006/QĐ-UBND, ngày 31 tháng 08 năm 2006 của UBND Thành phố Hà Nội, về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội, Chủ đầu tư phải bàn giao lại cho Thành phố diện tích đất xây dựng và quỹ nhà chung cư để bổ sung vào quỹ nhà ở của Thành phố như sau:

+ Bàn giao 4.670m² đất xây dựng nhà ở cao tầng giới hạn bởi các mốc 16'.16.17.18.19.20.21.21'.21''.16' trong ô CT2 có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật (tương

đương 20% diện tích đất nhà ở cao tầng) để làm quỹ nhà ở phục vụ nhu cầu chung của Thành phố.

+ Dành từ 30% đến 50% quỹ nhà chung cư còn lại bán cho Thành phố theo giá kinh doanh của dự án để phục vụ công tác tái định cư hoặc chủ đầu tư bán theo giá kinh doanh cho cán bộ công nhân viên các cơ quan theo danh sách giới thiệu của UBND thành phố.

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

+ Khi thiết kế công trình phải tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng cách công trình theo quy hoạch được duyệt. 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.

+ Các công trình nhà ở cao tầng, tầng 1 được sử dụng làm dịch vụ công cộng kết hợp chỗ để xe, phục vụ cho bản thân công trình (Đối với các công trình cao tầng có tầng 1 và 2 sử dụng vào mục đích công cộng, dịch vụ thì riêng phần tầng 1 và 2 này có thể lấy chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ).

+ Hình thức kiến trúc các công trình phải có phong cách hiện đại, mẫu sắc hài hoà, phù hợp với chức năng sử dụng. 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.

Điều 8. - Đất xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo có tổng diện tích 6.646m².

Các chỉ tiêu cho lô đất được quy định cụ thể như sau:

Ký hiệu	Chức năng ô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Mật độ XD	Hệ số SĐĐ	Tầng cao BQ
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(%)	(Lần)	(Tầng)
NT	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	6646	1445	2000	21,7	0,3	1,4

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

Khi thiết kế xây dựng các công trình phải tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Hình thức kiến trúc công trình phải đẹp, hài hoà với các công trình lân cận và phù hợp với chức năng sử dụng.

Điều 9. - Đất cây xanh, vườn hoa kết hợp bãi đỗ xe có tổng diện tích 1.491m²

Ký hiệu	Chức năng lô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Mật độ XD	Hệ số SĐĐ	Tầng cao BQ
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(%)	(Lần)	(Tầng)
CX1	Đất cây xanh	660					
CX2	Đất cây xanh	326					
CX3	Đất cây xanh	208					
CX4	Đất cây xanh	297					

Là đất cây xanh, sân chơi phục vụ dân cư trong nhóm nhà ở. Nghiên cứu trồng cây xanh mang đặc thù riêng cho mỗi ô, tạo bóng mát và phù hợp với cảnh quan chung.

Điều 10. - Đất xây dựng cơ quan, văn phòng có tổng diện tích 5964m².

Các chỉ tiêu cho lô đất được quy định cụ thể như sau:

Ký hiệu	Chức năng ô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Mật độ XD	Hệ số SĐĐ	Tầng cao BQ
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(%)	(Lần)	(Tầng)
CQ	Đất cơ quan, văn phòng	5964	2335	18275	39,2	3,06	7,8

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

Khi thiết kế xây dựng các công trình phải tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Hình thức kiến trúc công trình phải đẹp, hiện đại hài hoà với các công trình lân cận và phải đảm bảo đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình bên trong ô đất xây dựng.

Điều 11. Các công trình đầu mối và hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

- Cao độ nền khống chế được xác định tại các tim đường và các điểm giao nhau của mạng đường trong khu vực trên cơ sở đáp ứng yêu cầu tổ chức hệ thống thoát nước mưa. Nền trong từng ô đất được san với cao độ phù hợp với cao độ đường ở xung quanh.

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước bẩn.

- Ngoài việc xây dựng hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu cần phối hợp với các dự án đầu tư xây dựng ở lân cận để xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước ra tới trạm bơm Trung Văn. Trong trường hợp chưa có điều kiện giải quyết cần phối hợp với chính quyền địa phương để lựa chọn biện pháp thoát nước tạm cho phù hợp.

- Hệ thống cấp nước thiết kế theo quy hoạch được cấp từ hệ thống của Thành phố thông qua tuyến ống truyền dẫn dự kiến xây dựng dọc đường quy hoạch ở phía Tây Bắc. Nguồn cấp trước mắt và lâu dài sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng và được cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét giải quyết.

+ Đối với nhà ở và các công trình dưới 5 tầng được cấp nước trực tiếp từ các tuyến phân phối đặt dọc theo các trục đường trong khu vực.

+ Đối với các công trình cao từ 5 tầng trở lên khi áp lực trên mạng lưới không đáp ứng sẽ được cấp nước thông qua trạm bơm và bể chứa cục bộ (sẽ được tính toán riêng tùy thuộc vào dự án đầu tư xây dựng các công trình đó).

- Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường giao thông thuận tiện cho việc lấy nước khi có cháy. Các họng cứu hỏa được bố trí trên đường ống cấp nước chính phù hợp với hệ thống chung của Thành phố và theo yêu cầu của cơ quan PCCC. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo Quy chuẩn.

- Các trạm biến thế dự kiến xây dựng là trạm xây gần đường giao thông để tiện quản lý và sửa chữa đảm bảo bán kính phục vụ tới các phụ tải với khoảng cách trung bình 300m.

- Nguồn trung thế cấp cho các trạm hạ thế sử dụng cấp điện áp 22KV phù hợp với cấp điện áp chuẩn theo quy hoạch ngành điện. Nguồn cấp cụ thể sẽ do cơ quan quản lý ngành điện giải quyết.

- Mạng lưới cáp ngầm trung thế 22 KV được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở.

- Mạng lưới hạ thế cấp điện cho sinh hoạt và chiếu sáng đường được bố trí đi ngầm. Khối lượng đầu tư xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- Hệ thống thoát nước bản là hệ thống cống riêng, theo quy hoạch được thoát về trạm bơm chuyển bậc dự kiến xây dựng trong khu vực Ngòi – Cầu Trại để được đưa về xử lý tại trạm xử lý Yên Xá. Trước mắt khi trạm xử lý Yên Xá chưa được xây dựng thì nước bẩn của công trình phải được xử lý bên trong ô đất đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi thoát ra hệ thống cống bên ngoài ô đất. Cần phối hợp với dự án Khu Ngòi – Cầu Trại để kết hợp xây dựng trạm bơm chuyển bậc.

- Đối với các công trình nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống đổ rác từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng có thể giải quyết rác theo 2 phương thức:

+ Đặt các thùng rác có nắp đậy dọc theo các tuyến đường với khoảng cách giữa các thùng khoảng 50m-100m để thuận tiện cho dân đổ rác.

+ Xe chở rác thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

- Đối với các công trình công cộng, rác được thu gom, vận chuyển thông qua hợp đồng trực tiếp với doanh nghiệp có chức năng thực hiện công tác vệ sinh môi trường đô thị của Thành phố.

- Đối với các yếu tố môi trường khác phải được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 12. Hệ thống giao thông.

- Mạng đường khu vực: Tuyến đường khu vực (đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài) có mặt cắt ngang $B=40M$, gồm hai lòng đường (bề rộng mỗi bên là 11,25m), dải phân cách trung tâm rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 7,25m ở phía Tây Bắc ô đất.

- Mạng đường nhánh bên trong khu đất có mặt cắt ngang $B=13,5m$ đến 17,5m với bề rộng lòng đường 7,5m, vỉa hè rộng từ 3÷5m dành cho người đi bộ và để đặt các công trình ngầm. Việc trồng cây xanh dọc theo đường chỉ mang tính kết hợp khi có điều kiện để tạo thêm cảnh quan cho khu vực.

- Đối với đường nội bộ và lối vào nhà có mặt cắt ngang $B \leq 11,5m$ được tính trong chỉ tiêu đất xây dựng công trình.

- Bãi đỗ xe :

+ Yêu cầu đối với các công trình công cộng, các khu nhà ở chung cư cao tầng và các khu nhà ở thấp tầng, nhà vườn, xây dựng phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình này, chỉ tiêu đất dành cho nhu cầu đỗ xe được tính trong đất xây dựng công trình.

+ Đối với nhu cầu đỗ xe công cộng từ nơi khác đến với thời gian đỗ ngắn (dưới 6 giờ) còn được giải quyết tại một số bãi đỗ xe công cộng. Các bãi đỗ xe công cộng có tổng diện tích là 2570 m², được bố trí làm 5 vị trí bãi đỗ, diện tích của 5 bãi đỗ xe này được cân đối trong các ô đất chức năng.

Điều 13. Khối lượng đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được thực hiện theo dự án do cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cần đưa vào Quy hoạch chi tiết được duyệt, văn bản thoả thuận của các cơ quan chuyên ngành để xác định cụ thể khối lượng đầu tư xây dựng, nhằm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và phù hợp với thực tế.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH


Điều 14. Điều lệ này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 15. Mọi 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 hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết và Điều lệ này để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

Điều 17. Đồ án quy hoạch chi tiết Nhóm Nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài, tỉ lệ 1/500, thuộc xã Trung Văn - huyện Từ Liêm - Hà Nội 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 Quy hoạch Kiến trúc.
- Sở Xây dựng .
- Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất.
- UBND huyện Từ Liêm.
- Cty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

T/M. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH 



Nguyễn Quốc Triệu