UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1242 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh Đức
Địa điểm: xã Tiền Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 2510/QĐ-UBND ngày 18/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc cho phép đầu tư Dự án khu nhà ở Minh Đức tại huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/2/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000;

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GN, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 03/10/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh Đức;

Căn cứ Công văn số 10/BXD-QLN ngày 05/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc triển khai thực hiện dự án Khu nhà ở Minh Đức tại xã Tiền Phòng, huyện Mê Linh, Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 4965/TTr-QHKT(P3) ngày 29/10/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh Đức với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh Đức.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Vị trí:

Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Tiền Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc giáp đầm Và;

- Phía Đông giáp Khu đô thị Làng hoa Tiền Phong;

- Phía Nam giáp Khu chung cư và nhà ở phục vụ cán bộ công nhân các khu công nghiệp;

- Phía Tây giáp Quốc lộ 23B và giới hạn bởi đường quy hoạch B = 17m.

c) Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 173.563 m^2, trong đó, khu vực dự án được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2375/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 khoảng 171.069 m^2; Diện tích đất nghiên cứu mở rộng khoảng 2.494 m^2.

- Quy mô dân số khoảng 3.018 người.

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch phân khu đô thị N1 và GN được phê duyệt;

- Xây dựng Khu nhà ở theo hướng hiện đại, đồng bộ công trình kiến trúc, hạ

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với các chỉ tiêu phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành;

- Xác định cơ cấu, chức năng sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng ô đất. Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để xây dựng các công trình giáo dục, y tế, thương mại, tạo quỹ nhà ở xã hội theo quy định;

- Xác định quy mô dân số phù hợp với quy hoạch khu vực;

- Khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật;

- Đề xuất quy định quản lý quy hoạch kiến trúc theo đồ án Quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư và các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực lập Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh Đức tại xã Tiền Phong, huyện Mê Linh có tổng diện tích đất khoảng 173.563m^2, được phân bổ quỹ đất theo các nhóm chức năng như sau:

- Đất đường cấp đô thị (đường liên khu vực rộng B = 48m): có diện tích khoảng 3.699,9 m^2;

- Đất đường cấp khu vực (đường chính khu vực, đường khu vực - B = 17 - 27m): có tổng diện tích khoảng 25.295,5 m^2;

- Đất cây xanh-TDTT thành phố: có diện tích khoảng 10.233,6 m^2, gồm 01 ô đất có ký hiệu CXTP;

- Đất cây xanh-TDTT khu vực: có tổng diện tích khoảng 5.363,3 m^2, gồm 02 ô đất có ký hiệu CXKV-01 và CXKV-02;

- Đất công cộng đơn vị ở: có diện tích khoảng 3.411,1 m^2, gồm 01 ô đất có ký hiệu CC có chức năng là chợ, siêu thị;

- Đất nhóm nhà ở thấp tầng: có tổng diện tích khoảng 71.934,6 m^2, bao gồm:

+ Đất nhà ở biệt thự đơn lập: có tổng diện tích khoảng 42.008,7m^2, gồm 10 ô đất có ký hiệu DL-01, DL-02, DL-03, DL-04, DL-05, DL-06, DL-07, DL-08, DL-09, DL-10;

+ Đất nhà ở biệt thự song lập: có tổng diện tích khoảng 8.181,4 m^2, gồm 2 ô đất có ký hiệu SL-01, SL-02;

+ Đất nhà ở liên kế có sân vườn: có tổng diện tích khoảng 21.744,5 m^2, gồm 6 ô đất có ký hiệu LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06;

- Đất cây xanh, vườn hoa nhóm nhà ở: có diện tích khoảng 1.254,5 m^2;

- Đất giao thông nhóm nhà ở: có tổng diện tích khoảng 19.904,4 m^2;

- Đất nhóm nhà ở chung cư - nhà ở xã hội: có tổng diện tích khoảng 11.604,3 m^2, gồm 01 ô đất có ký hiệu CT;

- Đất cây xanh đơn vị ở: có tổng diện tích khoảng 5.004,0 m^2, bao gồm 01 ô

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

đất có ký hiệu CXDVO;

- Đất đường cấp nội bộ (đường phân khu vực): có tổng diện tích khoảng 15.857,8 m^2.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Danh mục	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất giao thông cấp đô thị và khu vực**	**28.995,4**	**16,7**
1	Đường cấp đô thị (đường liên khu vực)	3.699,9	2,1
2	Đường cấp khu vực (đường chính khu vực, đường khu vực)	25.295,5	14,6
II	**Đất cây xanh, TDTT thành phố và khu vực**	**15.596,9**	**9,0**
1	Đất cây xanh - TDTT thành phố (*)	10.233,6	5,9
2	Đất cây xanh - TDTT khu vực (*)	5.363,3	3,1
III	**Đất đơn vị ở**	**128.970,7**	**74,3**
1	Đất công cộng đơn vị ở	3.411,1	2,0
2	Đất nhóm nhà ở	104.697,8	60,3
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng	*71.934,6*	*41,4*
	- Đất nhóm nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	*11.604,3*	*6,7*
	- Đất cây xanh, vườn hoa nhóm nhà ở	*1.254,5*	*0,7*
	- Đất giao thông nhóm nhà ở (đường vào nhà)	*19.904,4*	*11,5*
3	Đất cây xanh - TDTT đơn vị ở	5.004,0	2,9
4	Đường phân khu vực	15.857,8	9,1
	Tổng	**173.563,0**	**100,0**

Ghi chú: *(*) Kết hợp bố trí trạm xử lý nước thải ngầm.*

Bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng (m^2)	Diện tích sàn xây dựng (m^2)	Dân số (người)
I	**Đất giao thông cấp đô thị và khu vực**		**28.995,4**						
1	Đường liên khu vực		3.699,9						
2	Đường chính khu vực		13.545,7						
3	Đường khu vực		11.749,8						
II	**Đất cây xanh - TDTT thành phố và khu vực**		**15.596,9**						
1	Đất cây xanh - TDTT thành phố (*)	CXTP	10.233,6	5	1	0,05	511	511	
2	Đất cây xanh - TDTT khu vực (*)		5.363,3				268	268	
		CXKV-01	*3.475,3*	*5*	*1*	*0,05*	*174*	*174*	
		CXKV-02	*1.888,0*	*5*	*1*	*0,05*	*94*	*94*	
III	**Đất đơn vị ở**		**128.970,7**				**43.160**	**198.856**	

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng (m^2)	Diện tích sàn xây dựng (m^2)	Dân số (người)
1	Đất công cộng đơn vị ở	CC	3.411,1	40	5	2	1.364	6.822	
2	Đất nhóm nhà ở		104.697,8				41.546	192.034	3.018
2.1	*Đất nhóm nhà ở thấp tầng*		*71.934,6*				*36.905*	*127.050*	*1.252*
	- Đất biệt thự đơn lập		42.008,7				16.511	49.548	462
		DL-01	2.613,2	37	3	1,11	966	2.900	26
		DL-02	3.786,9	33	3	0,99	1.249	3.749	32
		DL-03	3.473,8	29	3	0,87	1.007	3.022	26
		DL-04	6.114,0	40	3	1,2	2.445	7.336	70
		DL-05	5.963,0	41	3	1,23	2.444	7.334	70
		DL-06	5.785,4	42	3	1,26	2.429	7.289	70
		DL-07	5.592,9	43	3	1,29	2.404	7.214	70
		DL-08	3.279,9	41	3	1,23	1.344	4.034	38
		DL-09	3.183,3	42	3	1,26	1.337	4.011	38
		DL-10	2.216,3	40	3	1,2	886	2.659	22
	- Đất biệt thự song lập		8.181,4				4.089	12.271	140
		SL-01	4.919,8	50	3	1,5	2.459	7.379	82
		SL-02	3.261,6	50	3	1,5	1.630	4.892	58
	- Đất nhà ở liên kế có sân vườn		21.744,5				16.305	65.231	650
		LK-01	3.095,7	75	4	3	2.321	9.287	90
		LK-02	3.033,3	75	4	3	2.275	9.099	90
		LK-03	3.049,9	75	4	3	2.287	9.149	83
		LK-04	3.638,0	75	4	3	2.728	10.914	112
		LK-05	5.229,1	75	4	3	3.921	15.687	160
		LK-06	3.698,5	75	4	3	2.773	11.095	115
2.2	*Đất nhóm nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)*	*CT*	*11.604,3*	*40*	*14*	*5,6*	*4.641*	*64.984*	*1.766*
	- Đất ở		4.641,7						
	- Đất cây xanh, vườn hoa nhóm nhà ở chung cư		2.901,1						
	- Đất sân, đường		4.061,5						
2.3	*Đất cây xanh, vườn hoa nhóm nhà ở*		*1.254,5*						
		CX-01	54,8						
		CX-02	53,4						
		CX-03	683,7						
		CX-04	262,3						
		CX-05	200,3						
2.4	*Đất giao thông nhóm nhà ở (đường vào nhà)*		*19.904,40*						
3	Đất cây xanh - TDTT đơn vị ở	CXDVO	5.004,00	5	1	0,05	250		
4	Đường phân khu vực		15.857,80						
	Tổng		**173.563,0**	**25**			**43.160**	**198.856**	**3.018**

* *Ghi chú:*

- Diện tích sàn của các công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo phù hợp với hệ số sử dụng đất quy định tại từng ô quy hoạch.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

- Quỹ nhà ở xã hội được xác định theo Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội: Bố trí tại ô đất ký hiệu CT có tổng diện tích đất khoảng 11.604,3m^2, tổng diện tích sàn ở khoảng 55.700,6m^2 (quá trình triển khai tiếp theo, Chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Luật nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn kèm theo).

- Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu đã khống chế trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất và khoảng cách các công trình theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Trong các công trình nhà ở cao tầng, công cộng cần bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình với chỉ tiêu chỗ đỗ xe theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

3.2.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực điều chỉnh quy hoạch được xác định trên nguyên tắc phù hợp với định hướng các Quy hoạch phân khu đô thị N1, GN đã được duyệt:

- Khai thác tối đa lợi thế về cảnh quan và điều kiện tự nhiên khu vực đầm Và - hình thành khu nhà ở theo hướng sinh thái, chủ yếu là nhà ở thấp tầng kết hợp nhà ở chung cư cao tầng (bố trí quỹ nhà ở xã hội theo quy định) tạo điểm nhấn trên tuyến đường chính đô thị.

- Chiều cao các công trình được bố trí thấp dần về phía đầm Và, trong đó các dãy nhà ở cao tầng và công trình công cộng được bố trí dọc theo tuyến đường B = 48m, phần còn lại là các công trình nhà ở thấp tầng (nhà liên kế, biệt thự).

- Hệ thống cây xanh kết nối dự án với khu vực lân cận cũng như các khu chức năng trong dự án. Không gian cây xanh - thể dục thể thao thành phố được bố trí gắn kết với mặt nước đầm Và; hệ thống cây xanh - thể dục thể thao đơn vị ở và nhóm nhà ở bố trí tại khu vực trung tâm của khu quy hoạch tạo thành các trục cảnh quan, cải thiện điều kiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng sống cho dân cư khu nhà ở.

3.2.2. Thiết kế đô thị:

- Công trình điểm nhấn:

+ Phía Tây tuyến đường liên khu vực bố trí công trình công cộng đơn vị ở cao 05 tầng kết hợp với tổ hợp công trình chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) cao 14 tầng và cây xanh - thể dục thể thao khu vực là điểm nhấn chính cho khu nhà ở.

+ Các khoảng không gian xanh xen kẽ trong khu nhà ở kết hợp với khu cây xanh - thể dục thể thao và mặt nước đầm Và tạo sự chuyển tiếp về không gian khu vực và là điểm nhấn không gian cho khu nhà ở.

- Chiều cao, khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

Các công trình phải đảm bảo khoảng lùi và tính thống nhất trên từng tuyến

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

phố theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn: công trình công cộng có khoảng lùi là 6m, tầng cao 05 tầng, chiều cao tầng 1 là 5,4m, chiều cao tối đa khoảng 18-20m; Các công trình nhà biệt thự đảm bảo khoảng lùi từ 2,5–5m, cao 03 tầng, chiều cao tầng 1 là 3,6-3,9m, chiều cao công trình tối đa 10,2-12,9m; Đối với nhà ở liên kế có sân vườn đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 2,5-3,5m, cao 04 tầng, chiều cao tầng 1 là 3,9m, chiều cao công trình tối đa 16m. Đối với chung cư đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m, cao 14 tầng, chiều cao tầng 1 là 3,45m, chiều cao công trình tối đa 44,95m.

- Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của công trình kiến trúc:

Thiết kế kiến trúc các công trình hiện đại, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, hài hòa với thiên nhiên, đặc biệt được tăng cường phủ xanh cỏ trên mái các công trình.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường:

+ Sử dụng cây xanh đô thị được quy định tại Quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa và hồ thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 18/3/2014.

+ Cây xanh trên các tuyến phố được trồng theo chủng loại, phù hợp quy định về sử dụng cây xanh đô thị. Các điểm cây xanh tập trung như: vườn hoa, công viên, vườn trong các khu công cộng, phối kết hợp đa dạng các chủng loại cây, hoa và trồng cây xanh trên hàng rào hoặc mặt tiền nhà phố. Lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được điểm nhấn và bản sắc cho khu nhà ở. Đảm bảo sinh trưởng và phát triển, không ảnh hưởng sức khỏe, đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

+ Bố trí các tiện ích, dụng cụ tập luyện thể thao trên các tuyến đường dạo trong các không gian cây xanh. Tổ chức sân chơi, chỗ cắm trại cho trẻ em kết hợp một số công trình dịch vụ ăn uống, chòi nghỉ...

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư sẽ có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp với nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các quy 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.

- Các quy định khác:

Các quy định về biển hiệu, biển quảng cáo, chiếu sáng, cây xanh công trình, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, điều hoà, thông gió, thông tin liên lạc, các thiết bị thu phát tín hiệu, miệng xả ống khói, ống thông hơi..., liên quan tới công trình xây dựng cần đảm bảo phù hợp Tiêu chuẩn, tạo môi trường mỹ quan đô thị xanh sạch đẹp.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Giao thông:

a) Mạng lưới đường giao thông:

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

- Đường cấp đô thị:

Tuyến đường liên khu vực (mặt cắt 1-1) có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=48m, phía Tây khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, bao gồm: lòng đường rộng 11,25mx2; dải phân cách giữa rộng 9,50m; vỉa hè hai bên 8,0mx2. Tuyến đường sẽ thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 2-2) có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=27m, phía Đông Nam của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, bao gồm: lòng đường rộng 7,0mx2; dải phân cách giữa rộng 3,0m; vỉa hè hai bên rộng 5,0mx2.

+ Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 3-3) có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=24m, phía Đông Bắc của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, bao gồm: lòng đường rộng 15m; vỉa hè hai bên rộng 4,5mx2.

+ Tuyến đường khu vực (mặt cắt 4-4) có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=20,5m, theo hướng Đông - Tây cắt qua khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, bao gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè hai bên rộng 5,0mx2.

+ Tuyến đường khu vực (mặt cắt 5-5) có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=17m, phía Tây Bắc của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, bao gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè hai bên rộng 5,0mx2.

- Đường cấp nội bộ:

+ Tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 6-6): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B = 20,5m, bao gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè hai bên rộng 5,0mx2.

+ Tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 7-7): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B = 16,5m, bao gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè hai bên rộng 3,0mx2.

+ Tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 8-8): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B = 13m, bao gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè hai bên rộng 3,0mx2.

+ Các tuyến đường vào nhà (mặt cắt 9-9): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B = 13m, bao gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè hai bên rộng 3,0mx2.

+ Các tuyến đường vào nhà (mặt cắt 10-10): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B = 12m, bao gồm: lòng đường rộng 6,0m; vỉa hè hai bên rộng 3,0mx2.

+ Các tuyến đường vào nhà (mặt cắt 11-11): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B = 9,5m, bao gồm: lòng đường rộng 6,0m; vỉa hè hai bên rộng 1,75mx2.

b) Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe tập trung: sử dụng bãi đỗ xe chung của khu vực theo quy hoạch phân khu đô thị N1 (ký hiệu I.7.3-P1) ở phía Tây Bắc, ngoài phạm vi lập quy hoạch.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

- Bãi đỗ xe trong công trình: các công trình cao tầng, công cộng đảm bảo diện tích theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định hiện hành và theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho nhà cao tầng (dự kiến sẽ bố trí vào tầng hầm và sân vườn của ô đất xây dựng công trình với tổng diện tích khoảng 7.398,2m^2, được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án và thiết kế chi tiết cho từng công trình trên). Các công trình nhà ở thấp tầng tự đảm bảo nhu cầu chỗ đỗ xe cho bản thân.

c) Giao thông công cộng:

- Dự kiến bố trí xe buýt hoạt động trên các tuyến đường cấp khu vực trở lên, vị trí chi tiết các điểm dừng xe buýt phải đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế và được xác định chính xác ở giai đoạn thiết kế sau phù hợp với mạng lưới giao thông công cộng của thành phố.

d. Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu: 173.563m^2.

- Diện tích đất giao thông: 64.757,6 m^2 chiếm 37.31% (tính đến đường vào nhà), trong đó:

+ Đường cấp đô thị: 3.699,9m^2 chiếm 2,13%.

+ Đường cấp khu vực: 25.295,5 m^2 chiếm 14,57%.

+ Đường cấp nội bộ: 35.762,2m^2 chiếm 20,6%.

3.3.2. San nền, thoát nước mưa:

a) San nền:

- Cao độ nền khu vực xây dựng công trình: Hmin=8,7m; Hmax=9,4m.

- Khi triển khai xây dựng công trình tại các ô đất phải có giải pháp thiết kế san nền hoàn thiện phù hợp với mặt bằng bố trí công trình, sân đường và hệ thống thoát nước của ô đất.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải đảm bảo thoát nước trên nguyên tắc tự chảy .

- Toàn bộ khu quy hoạch được phân chia làm 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực phía Bắc (giới hạn bởi tuyến đường quy hoạch B = 20,5m): toàn bộ nước mưa sau khi được thu gom bằng các tuyến cống sẽ thoát vào đầm Và ở phía Bắc với cao độ đáy cống tại điểm cửa xả là 6,70m (đảm bảo cao độ đỉnh cống cao hơn mực nước Hmax thiết kế = 7,5m của đầm Và).

+ Lưu vực phía Tây Nam: toàn bộ nước mưa sau khi được thu gom bằng các tuyến cống sẽ đấu nối với tuyến cống hộp BXH=1mx0.8m dọc tuyến đường quy hoạch B = 48m phía Tây và thoát về tuyến mương quy hoạch BxH=16mx3m

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

ở phía Nam.

+ Lưu vực phía Đông Nam: toàn bộ nước mưa sau khi được thu gom bằng các tuyến cống sẽ đấu nối với tuyến cống BxH=3mx2m dọc tuyến đường quy hoạch B = 27m phía Đông Nam và thoát về tuyến mương BxH=16mx3m ở phía Nam.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực, dọc các tuyến đường quy hoạch có đường kính từ D600mm÷D1000mm và cống hộp BxH=0,6mx0,8m. Trên hệ thống thoát nước mưa có bố trí các công trình kỹ thuật như giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra,.... theo quy định hiện hành.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan quản lý để được thỏa thuận về giải pháp thiết kế, cải tạo, hoàn trả các tuyến kênh, mương hiện có đi qua khu quy hoạch và giải pháp thoát nước trước mắt của khu quy hoạch đảm bảo không ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt và sản xuất của khu vực.

3.3.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn cấp: khu vực quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt Sông Hồng và nhà máy nước Bắc Thăng Long hiện có thông qua tuyến ống Ø300mm phía Bắc khu quy hoạch.

b) Mạng lưới cấp nước:

- Xây dựng các tuyến ống phân phối Ø100-Ø200m (trên các tuyến đường trong khu vực nghiên cứu quy hoạch), đấu nối với mạng lưới cấp nước khu vực bằng một số điểm đấu nối thích hợp với cấu trúc mạch vòng đảm bảo cấp nước liện tục và an toàn cho toàn bộ khu nhà ở.

- Các tuyến ống dịch vụ: Các tuyến ống dịch vụ có đường kính từ Ø40-Ø75mm được thiết kế dọc theo đường quy hoạch và được đấu nối với các đồng hồ đo nước để cấp nước đến từng ô đất trong khu nhà ở.

c) Cấp nước chữa cháy:

- Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ Ø100mm trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hoả trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cấp nước cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các công trình cao tầng sử dụng hệ thống chữa cháy riêng.

3.3.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Nam Hồng phía Bắc khu quy hoạch. Quá trình triển khai tiếp theo chủ đầu tư cần liên hệ với Điện lực Mê Linh để thỏa thuận phương án cấp nguồn trước mắt và lâu dài cho dự án.

- Các tuyến điện trung thế và trạm biến áp hạ thế: Xây dựng các tuyến cáp

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

trung thế 22KV từ trạm biến áp 110/22KV Nam Hồng đến 03 trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng mới với tổng công suất 5.000KVA. Vị trí, quy mô công suất chính xác của các trạm biến áp sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo.

- Mạng lưới điện hạ thế và chiếu sáng công cộng: mạng hạ thế 0,4KV và chiếu sáng đường được thiết kế đi ngầm trên hè của các tuyến đường quy hoạch.

3.3.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ tổng đài vệ tinh 1.7 dung lượng 30.000 số phía Tây khu quy hoạch. Quá trình triển khai tiếp theo Nhà đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận phương án cấp nguồn trước mắt và lâu dài cho dự án.

- Xây dựng các tuyến cáp từ Tổng đài vệ tinh 1.7 đến 04 tủ cáp thuê bao dọc các tuyến đường quy hoạch với tổng dung lượng khoảng 2.600 số (các chỉ tiêu tính toán, vị trí, số lượng, dung lượng của các tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển dự án đầu tư xây dựng và được các cơ quan chuyên ngành thỏa thuận).

3.3.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Khu vực quy hoạch thuộc lưu vực trạm xử lý nước thải Tiền Phong - Kim Chung ở phía Đông nằm ngoài khu quy hoạch. Trước mắt, khi mạng lưới thoát nước thải của khu vực chưa được xây dựng theo quy hoạch, xây dựng 02 trạm xử lý nước thải cục bộ ngầm tại 02 ô đất cây xanh ký hiệu CXKV-01 và CXTP với tổng công suất khoảng 800m^3/ngđ để xử lý nước thải đảm bảo quy chuẩn QCVN 14/2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực. Về lâu dài, khi mạng lưới thoát nước thải của khu vực theo quy hoạch phân khu đô thị N1 và GN được xây dựng và hoạt động ổn định, nước thải của khu vực quy hoạch sẽ đấu nối vào mạng lưới thoát nước thải chung và dẫn về trạm xử lý nước thải Tiền Phong - Kim Chung, các trạm xử lý nước thải cục bộ của khu vực sẽ đóng vai trò như các trạm bơm nước thải.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải có tiết diện D300-400mm dọc theo một số tuyến đường quy hoạch. Các tuyến cống này sau khi thu gom nước thải từ các công trình trong khu đất sẽ được đấu nối với mạng lưới thoát nước thải của khu vực.

- Đối với các lô đất dự kiến xây dựng công trình, dự kiến bố trí các cống thu gom nước thải đặt trên hè, đảm bảo khoảng cách đối với các công trình kỹ thuật hạ tầng khác. Trên hệ thống thu gom bố trí các giếng thăm chờ để đấu nối với hệ thống thoát nước từ bên trong ô đất xây dựng công trình.

- Trong giai đoạn thiết kế chi tiết, hệ thống thoát nước thải có thể được vi chỉnh nhỏ cho phù hợp với việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

b) Vệ sinh môi trường:

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

- Thu gom rác thải:

+ Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

+ Phương thức thu gom: Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng có hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên; Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng, rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng, phải được thu gom và vận chuyển hàng ngày; Với các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín, khoảng cách 100-200m/thùng.

- Trong phạm vi khu đất bố trí 03 trạm trung chuyển rác thải rắn để tập kết trước khi vận chuyển đến nơi xử lý rác thải tập trung của Thành phố theo quy định. Vị trí các trạm trung chuyển được bố trí trong khu đất cây xanh, thuận tiện về giao thông và không gây ảnh hưởng tới chất lượng môi trường và mỹ quan đô thị với diện tích tối thiểu khoảng 50m^2.

- Nhà vệ sinh công cộng:

+ Bố trí nhà vệ sinh công cộng trên các trục phố chính, các khu và công trình thương mại dịch vụ, công viên và các nơi công cộng khác…

+ Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định. Cụ thể sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án.

3.3.7. 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 tim 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.

3.3.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

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

3.4. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

nước phân phối, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc…

- Xây dựng các tầng hầm dưới các công trình nhà ở cao tầng phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình và khách vãng lai.

- Bố trí 02 trạm xử lý nước thải cục bộ ngầm tại 02 ô đất cây xanh ký hiệu CXKV-01 và CXTP.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trình duyệt; kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết phù hợp nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Mê Linh và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Du Lịch Minh Đức tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án điều chỉnh tổng thể 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 Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Tiền Phong 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; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà nội; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND xã Tiền Phong; Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Du Lịch Minh Đức; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Đức Chung

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: PCVP Lưu Quang Huy, các phòng: TH, QHKT, XDGT;
- VT (23 bản) QH_{Tra} (02).

CVĐ: 34146

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn