

Số: *3276*/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày *21* tháng *6* năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại Khu vực phía Đông Nam Khu B, tỷ lệ 1/500.
Địa điểm: Phường Dương Nội, quận Hà Đông, 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 Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ của từng loại 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 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 72/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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số *302*/TTr-QHKT-P4-P7 ngày *09*/6/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại Khu vực phía Đông Nam Khu B, tỷ lệ 1/500 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình duyệt với các nội dung chính như sau:



1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại Khu vực phía Đông Nam Khu B, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Phường Dương Nội, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí:

- Khu đất nghiên cứu lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại Khu vực phía Đông Nam Khu B thuộc địa giới hành chính của phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội.

- Theo bản đồ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt, khu đất nêu trên có vị trí nằm trong ô quy hoạch ký hiệu F-5.

b) Ranh giới và phạm vi:

- Phía Bắc giáp tuyến đường sắt Hà Nội - Lào Cai và dự án đầu tư Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Phía Nam giáp đất nông nghiệp của phường Dương Nội;

- Phía Đông giáp dự án đầu tư Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Phía Tây giáp tuyến đường Lê Trọng Tấn (vành đai 3,5).

c) Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 8,28ha ($\approx 82.831m^2$);

- Quy mô dân số khoảng 1.000 người.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 (UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013) phù hợp với Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, tỷ lệ 1/500 (UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6626/QĐ-UBND ngày 02/12/2015).

- Quy hoạch xây dựng khu nhà ở hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực.

- Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đáp ứng tốt hơn nhu cầu phát triển chung của khu vực và hài hòa, gắn kết với các công trình kiến trúc lân cận, phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000.

- Đề xuất các nội dung về quản lý theo đồ án quy hoạch làm cơ sở để Chủ

đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có tổng diện tích đất khoảng 82.831m², dân số khoảng 1.000 người nằm trong ô đất quy hoạch ký hiệu F-5 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 được duyệt. Sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đất có kết quả phân bổ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

Bảng 1. Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong khu quy hoạch:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
I	Đất đường giao thông thành phố, khu vực		4.771	5,76		
II	Đất cây xanh cách ly	CXCL1+CXCL3	10.814,6	13,06		
III	Đất đơn vị ở		67.245,4	81,18	67,25	1000
1	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở (gồm 02 ô đất quy hoạch)	B3-CX2, B13-CX4	3.869,5	4,67	3,87	
2	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở		28.657,3	34,6	28,66	
3	Đất bãi đỗ xe (01 ô đất quy hoạch)	B36-BX	575,3	0,7	0,58	
4	Đất Nhà trẻ, mẫu giáo (01 ô đất quy hoạch)	B4-NT1	5.633	6,80	5,63	
5	Đất trường Tiểu học (01 ô đất quy hoạch)	B14-TH1	3.513	4,24	4,03	
6	Đất trường THCS (01 ô đất quy hoạch)	B54-TH2	517,2	0,62		
7	Đất nhà ở thấp tầng (gồm 09 ô đất quy hoạch)	B5-LK1, B46-LK16, B8-LK3, B6-LK2, B9-LK4, B43-LK13, B10-LK5, B11-K23, B12-LK6	24.480,1	29,55	24,48	1000
	Tổng cộng		82.831	100		1000

Bảng 2. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
I	Đất đường giao thông Thành phố, khu vực		4.771							
II	Đất cây xanh cách ly		10814,6							
1	Đất cây xanh cách ly	CXCL1	8167,6							
2	Đất cây xanh cách ly	CXCL2	2412							
3	Đất cây xanh cách ly	CXCL3	235							
II	Đất đơn vị ở		67245,4	23.604	136.126	35,1	3÷6	2,02	248	1000
II.1	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở		3.870							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Tầng cao công trình	Hệ số sử dụng đất	Số lô đất	Dân số
			(m ²)	(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)	(lô)	(người)
1	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B3-CX2	3.286							
2	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	B13-CX4	583,5							
II.2	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở		28.657,3							
II.3	Đất bãi đỗ xe	B36-BX	575,3	Chỉ tiêu, quy mô cụ thể sẽ được xem xét trong giai đoạn sau						
II.4	Đất Nhà trẻ, mẫu giáo	B4-NT1	5.633	2.253	7.434	40	3	1,3		
II.5	Đất trường Tiểu học	B14-TH1	3.513	1.405	4.635	40	3	1,3		
II.6	Đất trường THCS	B54-TH2	517	Gộp với ô đất THCS02 thuộc Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ để thực hiện dự án đầu tư 01 Trường THCS (Mật độ xây dựng: 40%; Tầng cao công trình: 04 tầng...)						
II.7	Đất nhà ở thấp tầng		24480,1	19946	124057	81,5	5÷6	5,07	250	1000
1	Đất nhà ở liên kế	B5-LK1	3.058	2.630	16.569	86	6	5,42	37	148
2	Đất nhà ở liên kế	B46-LK16	2.613	2.247	14.156	86	6	5,42	31	124
3	Đất nhà ở liên kế	B8-LK3	3.269	2.681	16.890	82	6	5,17	34	136
4	Đất nhà ở liên kế	B6-LK2	2.718,4	2.175	13.702	80	6	5,04	26	104
5	Đất nhà ở liên kế	B9-LK4	3.478	2.852	17.967	82	6	5,17	36	144
6	Đất nhà ở liên kế	B43-LK13	2.546,7	1.961	12.354	77	6	4,85	22	88
7	Đất nhà ở liên kế	B10-LK5	3.478	2.852	17.967	82	6	5,17	36	144
8	Đất nhà ở liên kế	B11-K23	2132,2	1.599	8474	75	5	3,97	17	68
9	Đất nhà ở liên kế	B12-LK6	1186,8	949	5978	80	6	5,04	11	44
Tổng cộng			82.831	23.604	136.126	28,5	3÷6	1,64	248	1000

*** Ghi chú:**

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04).

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Ô đất ký hiệu B54-TH2 được gộp với ô đất THCS02 thuộc Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ để thực hiện dự án đầu tư 01 Trường THCS (Mật độ xây dựng: 40%; Tầng cao công trình: 04 tầng...).

- Giữ lại, cải tạo chỉnh trang khu đất Giải Phuron kết hợp với xây dựng cây xanh, vườn hoa... tại ô đất B3-CX2 đáp ứng nguyện vọng nhân dân trong khu vực.

- Ô đất bãi đỗ xe ký hiệu B36-BX: Chỉ tiêu, quy mô cụ thể sẽ được xem xét trong giai đoạn sau.

- Nhà ở liên kế mặt phố: Tầng 1 có thể sử dụng cho các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng, các tầng trên để ở.

- Quy mô dân số xác định cho các lô đất nhà ở liên kế là 04 người/lô đất.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

4.2.1 Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan và phân vùng thiết kế đô thị:

- Xây dựng một khu nhà ở mới hiện đại, đơn giản có đặc trưng kiến trúc riêng và môi trường sống tiện nghi; Khai thác tốt những yếu tố cảnh quan trong khu vực, tổ chức không gian hài hòa cảnh quan kiến trúc chung của Thành phố; Tổ chức mạng đường giao thông xương cá, các dãy nhà ở liên kế bố trí bám theo các tuyến đường giao thông nhóm nhà ở; Các công trình nhà ở với quy mô diện tích hợp lý, giải pháp kiến trúc vừa đảm bảo mỹ quan đô thị vừa đảm bảo công năng sử dụng, khai thác tốt không gian mở trong khu.

- Trong ranh giới nghiên cứu khu cây xanh được bố trí tập trung nhằm tạo cảnh quan không gian mở chung cũng như đáp ứng nhu cầu người dân trong khu vực, đóng góp điều kiện vi khí hậu.

- Các công trình nhà ở, trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở... bố trí phân tán trong khu đảm bảo phục vụ hợp lý cho toàn ô quy hoạch, phải được thiết kế hài hòa theo phong cách thống nhất và có hình thức kiến trúc tích cực, phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới.

4.2.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...), đảm bảo nguyên tắc bố trí diện tích có cây xanh xen kẽ tại các mặt đứng nhà liên kế và các yêu cầu đã không chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các yêu cầu, quy định hiện hành có liên quan.

- Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình. Các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Yêu cầu về công trình:

+ Bố cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình phải được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí cảnh quan, tranh thủ hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

+ Các công trình nhà ở liên kế cần nghiên cứu đa dạng về hình thức song

cần thống nhất xác định một số kiểu mẫu, khuyến khích hình thức mái dốc; có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà, cùng với hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc công trình phù hợp khí hậu, tiết kiệm năng lượng, ... tạo không gian thân thiện và gắn kết với cảnh quan xung quanh. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và gờ, chỉ, phào... phải đảm bảo tính đơn giản thống nhất và tỷ lệ tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực. Thống nhất hình thức hàng rào, kiến trúc thoáng nhẹ, không bịt kín.

- + Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao tạo được sự hài hòa, sáng sủa cũng như sự tương phản về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rỗng; phù hợp điều kiện khí hậu.

- + Công trình nhà trẻ, trường tiểu học cần đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định và tổ chức kiến trúc theo hướng sinh động, hấp dẫn, phù hợp lứa tuổi, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Đảm bảo các yêu cầu an toàn giao thông tại khu vực lối vào chính của công trình nhà trẻ, trường tiểu học được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn, tổ chức các vịnh ra vào xe, không gian chuyên tiếp và đưa đón trẻ, học sinh.

- + Cổng ra vào, biển hiệu các công trình phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- + Công trình bãi đỗ xe cần có không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung, để tạo không gian mở không bố trí tường rào bao quanh, đảm bảo các yêu cầu công tác phòng cháy chữa cháy, thoát người...

- Yêu cầu về không gian mở và cây xanh:

- + Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng cộng cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, lựa chọn đất đai thích hợp và kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

- + Các khu cây xanh, vườn hoa trên cơ sở điều kiện cho phép nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để nâng cao phục vụ môi trường sống trong khu vực.

- + Vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế phù hợp cảnh quan và khí hậu của vị trí và tuyến, lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp với vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

+ Các yêu cầu về cây trồng: Phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; thân đẹp, dáng đẹp; có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; lá xanh quanh năm, không rụng lá trở cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trở cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ rụng thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu hoặc độc hại; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt.

+ Sử dụng các nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước và công trình hợp lý, tạo sự hài hoà, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng, đảm bảo tính tự nhiên.

+ Khuyến khích trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và lòng đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh với phần hè đường, sân vườn trong nhóm nhà ở, hạn chế sử dụng vật liệu bờ tường, gạch lát gây bức xạ nhiệt. Không đổ sân đường bê tông trong không gian cây xanh.

+ Chọn loại cây và hình thái lối trồng cây phải đồng nhất trên trục tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh.

- Về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

+ Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ở, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh ... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau, chú ý chiếu sáng tạo ấn tượng các điểm cảnh quan tiếp cận, các điểm trung tâm, không gian mở của khu chức năng.

+ Các thiết bị lộ thiên như cột đèn, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị. Các trạm điện, trạm xử lý nước phải được bố trí kín, khuất hoặc phối hợp che chắn với cây xanh.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp 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 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.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Quy hoạch giao thông:

- Xây dựng các tuyến đường giao thông đảm bảo tuân thủ, khớp nối với mạng lưới đường của khu vực theo Quy hoạch phân khu đô thị S3 và Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, cụ thể như sau:

+ Tuyến đường khu vực chạy phía Tây Bắc khu quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang B=17m, gồm: lòng đường xe chạy rộng 7m, hè mỗi bên rộng 2x5m.

+ Tuyến đường phân khu vực kết nối theo hướng Đông-Tây nối từ đường Lê Trọng Tấn với mạng lưới đường của khu đô thị mới Tây Mỗ-Đại Mỗ, chiều rộng mặt cắt ngang $B=15\text{m}$, gồm lòng đường xe chạy rộng 7m , hè mỗi bên rộng $2\times 4\text{m}$.

+ Các tuyến đường phân khu vực có quy mô $B=13,5\text{m}\div 16\text{m}$, gồm lòng đường xe chạy rộng $7,5\text{m}$, hè một bên rộng 3m , một bên rộng $3\text{m}\div 5,5\text{m}$.

+ Các đường nội bộ, vào nhà có chiều rộng từ $10\text{m}\div 17\text{m}$, lòng đường xe chạy rộng 6m , chiều rộng hè từ khoảng $2\text{m}\div 5,5\text{m}$. Khu vực tiếp giáp với khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, chiều rộng hè thay đổi để khớp nối với phạm vi quy hoạch của khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ.

- Bãi đỗ xe:

+ Các công trình trường học, nhà trẻ phải tự đảm bảo bảo nhu cầu đỗ xe bản thân ngay trong công trình.

+ Nhu cầu đỗ xe của khu vực: xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung với diện tích đất khoảng $575,3\text{m}^2$ phục vụ nhu cầu đỗ xe vắng lại và khu vực (quá trình triển khai tiếp theo chủ đầu tư phải nghiên cứu giải pháp đỗ xe ngầm, nổi để tăng khả năng đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực).

4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Cao độ san nền khu quy hoạch: $H_{\min}=7,15\text{m}$; $H_{\max}=7,95\text{m}$.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng mới hệ thống công thoát nước mưa riêng với thoát nước thải, kích thước $D400\text{mm}-D1000\text{mm}$ dọc theo các tuyến đường quy hoạch và thoát vào tuyến kênh thoát nước của khu vực ở phía Nam.

- Xây dựng các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra dọc theo hệ thống thoát nước mưa. Khoảng cách các giếng đảm bảo theo quy định hiện hành.

4.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: lấy từ hệ thống cấp nước sông Đà thông qua tuyến ống truyền dẫn $D400$ đã được xây dựng dọc trên tuyến đường Lê Trọng Tấn- Hà Đông.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Xây dựng tuyến ống $D250\text{ mm}$ dọc đường 17m ở phía tây và các tuyến phân phối $D150\text{ mm}$, $D50\text{ mm}$ dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

+ Xây dựng các họng cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy, đầu nối với các tuyến ống có đường kính $\geq D100\text{ mm}$, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định.

+ Đối với các công trình công cộng thì hệ thống cấp nước cứu hỏa sẽ được thiết kế.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát phòng cháy và chữa

cháy thành phố Hà Nội phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

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

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: Khu quy hoạch thuộc lưu vực của trạm xử lý nước thải Dương Nội (công suất 58.000m³/ngày-97.000m³/ngày) ở phía Nam. Giai đoạn trước mắt (khi hệ thống thoát nước thải của khu vực chưa xây dựng hoàn chỉnh): nước thải của các công trình được thu gom theo hệ thống thoát nước và dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ xây dựng ngầm tại khu đất cây xanh phía Tây Bắc khu quy hoạch. Khuyến khích sử dụng dây truyền, công nghệ hiện đại để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định và tiết kiệm đất (quy mô diện tích, công suất trạm xử lý sẽ được xác định chính xác trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định). Giai đoạn lâu dài (khi hệ thống thoát nước thải của khu vực xây dựng hoàn chỉnh): Trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch được chuyển đổi thành trạm bơm chuyển bậc, bơm nước thải của khu quy hoạch về trạm xử lý nước thải Dương Nội để xử lý.

- Hệ thống cống thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống riêng với nước mưa. Hệ thống gồm các tuyến cống D300mm-D400mm, tuyến rãnh B300mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

b. Vệ sinh môi trường:

- Đối với khu vực công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng công trình.

- Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Khoảng cách giữa các thùng rác là 50m-80m/1 thùng.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

- Đối với các ngôi mộ lẻ (nếu có): Trong quá trình triển khai tiếp theo, chủ đầu tư có trách nhiệm di chuyển, tập kết về nghĩa trang tập trung của thành phố theo quy định hiện hành.

4.3.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp Đại Mỗ 110/22KV thông qua tuyến cáp 22kV dọc đường Lê Trọng Tấn. Trước mắt được cấp từ trạm 110/22KV Nam An Khánh theo thỏa thuận của Tổng Công ty Điện lực.

- Trạm biến áp 22/0,4KV: Xây dựng 03 trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV cấp điện cho các công trình, sử dụng loại trạm biến thế kiểu kín (trạm xây) hoặc trạm kios. Vị trí, quy mô công suất các trạm hạ thế 22/0,4KV sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thực hiện dự án phù hợp với tổng mặt bằng các công trình xây dựng trong khu vực, gần trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ cho phép và gần đường giao thông để tiện quản lý vận hành.

- Lưới điện:

+ Xây dựng cáp điện 22KV và 0,4 đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để

cấp điện cho các tủ điện công trình và chiếu sáng.

- + Xây dựng tủ điện tổng được đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa hai công trình.

- + Xây dựng hệ thống chiếu sáng được bố trí dọc theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa được cấp nguồn từ các tủ phân phối trong khu vực.

Vị trí cụ thể các công trình điện sẽ xác định chính xác trong giai đoạn sau.

4.3.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được định hướng cung cấp nguồn thông tin liên lạc từ trạm host khu vực An Khánh thông qua trạm vệ tinh tín hiệu số N10 30.000 lines.

- Xây dựng các tủ cáp đảm bảo việc đầu nối thông tin liên lạc cho các công trình. Tủ cáp thuê bao đặt ở các khu đất công cộng, trong khu vực kỹ thuật của các nhà cao tầng, khu cây xanh công viên, gần đường giao thông và trung tâm vùng phục vụ.

- Xây dựng hệ thống cống bể cáp để bố trí mạng lưới thông tin liên lạc ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường quy hoạch để cấp tín hiệu cho các công trình. Kích thước các tuyến cống bể được thiết kế với kích thước phù hợp trong giai đoạn sau.

- Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình... được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, trên cơ sở căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật của đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

4.3.7. 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 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.

4.4. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Thực hiện dự án phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về bảo vệ môi trường.

- 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.

4.5. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuyến, hào kỹ thuật chứa hệ

thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc...

- Có thể xây dựng tầng hầm để xe tại các công trình nhà ở liên kế nếu có nhu cầu.

4.6. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà trẻ, trường Tiểu học, cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở (cây xanh, vườn hoa, vui chơi...) đảm bảo đáp ứng nhu cầu cơ bản của dân cư trong khu vực.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, trạm trung chuyển rác thải... đảm bảo tính đồng bộ của khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại Khu vực phía Đông Nam Khu B, tỷ lệ 1/500 tại phường Dương Nội, quận Hà Đông phù hợp với nội dung Quyết định này.

- Giao UBND quận Hà Đông chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Giao Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Dương Nội chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Giao các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm giám sát, hướng dẫn Công ty cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

- Giao Công ty cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội:

+ Chịu trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và phối hợp với UBND quận Hà Đông, UBND phường Dương Nội và các cơ quan liên quan triển khai cấm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết ngoài thực địa, thực hiện theo Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014.

+ Liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

+ Tổ chức thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu vực phía Đông Nam Khu B Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, đảm bảo kết nối đồng bộ với tuyến đường Vành đai 3,5, tuyến đường sắt Hà Nội - Lào Cai, dự án đầu tư Khu



đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ và khu vực. Cơ chế về sử dụng đất và tài chính thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

- Giao các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Giáo dục và Đào tạo và UBND quận Hà Đông, UBND phường Dương Nội và UBND quận Nam Từ Liêm, UBND phường Tây Mỗ:

+ Hướng dẫn, kiểm tra, quản lý, giám sát việc đầu tư xây dựng 01 trường THCS trên 02 ô đất B54-TH2 thuộc Khu B Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn và ô đất THCS02 thuộc Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ (Mật độ xây dựng: 40%; Tầng cao công trình: 04 tầng).

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Dương Nội; Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm, Chủ tịch UBND phường Tây Mỗ; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến, các phòng: TH, KT, ĐT; TKBT.
- Lưu: VT (36 bản), QH_{TP}.

CVĐ: 21407

