

Số: **2820/QĐ-UBND**

Hà Nội, ngày **08** tháng **6** năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại xã Liên Ninh, tỷ lệ 1/500
Địa điểm: xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì, 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 ngày 17/6/2009;
Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;
Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội 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 6665/QĐ-UBND ngày 03/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000;
Căn cứ Quyết định số 3885/QĐ-UBND ngày 26/6/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại xã Liên Ninh, tỷ lệ 1/500;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số **2843/TTr-QHKT** ngày **18 / 5 /2018**,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại xã Liên Ninh, tỷ lệ 1/500 tại xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại xã Liên Ninh, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, giới hạn và quy mô nghiên cứu:

a. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại xã Liên Ninh, tỷ lệ 1/500

thuộc địa giới hành chính xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

b. Giới hạn:

- Phía Đông giáp đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ (bao gồm tuyến đường gom có MCN = 30m).

- Phía Tây giáp khu dân cư và đất cơ quan xí nghiệp hiện có (bao gồm tuyến đường quy hoạch có MCN = 30m).

- Phía Bắc giáp khu quân đội và dân cư hiện có (bao gồm tuyến đường quy hoạch có MCN = 17,5m).

- Phía Nam giáp khu đất cây xanh (bao gồm tuyến đường quy hoạch có MCN = 21,25m).

3. Quy mô:

- Quy mô nghiên cứu khoảng: 30,1ha.

- Quy mô dân số khoảng 4.500 người.

4. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị S5, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012.

- Đề xuất giải pháp về quy hoạch kiến trúc, tổ chức đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan Khu đô thị, tăng cường không gian xanh, giảm mật độ xây dựng, hài hòa với cảnh quan xung quanh. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đang triển khai xây dựng, phù hợp với định hướng không gian theo Quy hoạch phân khu đô thị S5 được duyệt.

- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện; Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các không gian ngầm, các công trình dịch vụ, nhà ở cao tầng có xây dựng tầng hầm...).

Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở để lập và thực hiện các dự án đầu tư theo quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo Quy hoạch được duyệt.

5. Nội dung quy hoạch chi tiết:

a. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khoảng 300.975m², được quy hoạch bao gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất cây xanh khu ở (kết hợp mặt nước) gồm 01 ô đất có tổng diện tích 32.203m².

- Đất công trình công cộng đơn vị ở gồm 01 ô đất có tổng diện tích 14.892m².

- Đất cây xanh thể dục thể thao đơn vị ở gồm 05 ô đất với tổng diện tích 31.970m².

- Đất trường học, nhà trẻ gồm 03 ô đất có tổng diện tích 33.907m².

- Đất nhà ở gồm 19 ô đất và đường nội bộ vào nhà có tổng diện tích 85.759m².

- Đất di tích gồm 01 ô đất có tổng diện tích 4.594m² (chùa Thọ Am).

- Đất giao thông và bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích 97.650m².

Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DÂN SỐ (người)
A	Đất dân dụng	296.381	98,47		4.500
I	Đất khu ở	296.381	98,47	65,86	4.500
1	Đất cây xanh khu ở	32.203	10,70	7,16	
2	Đất giao thông khu ở	77.799	25,85	17,29	

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DÂN SỐ (người)
3	Đất đơn vị ở	186.379	61,92	41,42	4.500
3.1	Đất công cộng đơn vị ở	14.892	4,95	3,31	
3.2	Đất trường học (TH + THCS)	26.111	8,68	5,80	
3.3	Đất trường mầm non	7.796	2,59	1,73	
3.4	Đất cây xanh đơn vị ở	31.970	10,62	7,1	
3.5	Đất ở	85.759	28,49	19,05	4.500
	Đất ở hiện có (cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch)	2.970	0,99		120
	Đất ở dự kiến	73.253	24,33		4.380
	Đất đường nội bộ vào nhà	9.536	3,17		
3.6	Đất giao thông ĐVO	19.851	6,59		
	Đất đường vào nhà B≤13M	12.808	4,25	2,85	
	Bãi đỗ xe	7.043	2,34	1,57	
B	Đất khác trong phạm vi dân dụng	4.594	1,53		
II	Đất di tích	4.594	1,53		

Bảng thống kê số liệu quy hoạch sử dụng đất theo các ô đất quy hoạch

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc			
					Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao min-max (tầng)	Dân số (người)
A		Đất dân dụng	296.381	54.181	18,28	1,2	1÷30	4.500
I		Đất khu ở	296.381	54.181	18,28	1,2	1÷30	4.500
1	CXKO	Đất cây xanh khu ở (kết hợp hồ nước và bãi đỗ xe ngầm)	32.203	1.610	5	0,05	1	
2		Đất giao thông khu ở	77.799					
3		Đất đơn vị ở	186.379	52.571	28,21	1,89	1÷30	4.500
3.1	CC	Đất công cộng đơn vị ở (UBND phường, nhà văn hóa, trạm y tế...)	14.892	5.957	40	2,8	1÷9	
3.2		Đất trường học	26.111	10.444	40	1,6	1÷4	
	TH2	- Trường Tiểu học	13.415	5.366	40	1,6	1÷4	
	TH3	- Trường THCS	12.696	5.078	40	1,6	1÷4	
3.3	TH1	Đất trường mầm non	7.796	2.339	30	0,9	1÷3	
3.4		Đất cây xanh đơn vị ở	31.970					
	CX1	- Đất cây xanh đơn vị ở	12.026					
	CX2	- Đất cây xanh đơn vị ở	6.637					
	CX3	- Đất cây xanh đơn vị ở	1.194					
	CX4	- Đất cây xanh đơn vị ở	11.788					
	CX5	- Đất cây xanh đơn vị ở	325					
3.5		Đất ở	85.759	33.831	39,45	3,06	1÷30	4.500
3.5.1	DOH	- Đất ở làng xóm hiện có cải tạo chỉnh trang theo	2.970	1.155	38,89	0,96	1÷5	120

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc			
					Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao min-max (tầng)	Dân số (người)
		quy hoạch (thực hiện theo dự án riêng)						
3.5.2		Đất ở dự kiến	73.253	32.676	44,16	3,54	4÷30	4.380
	BT1	- Đất ở biệt thự	3.266	1.372	42	1,68	4	52
	BT2	- Đất ở biệt thự	3.033	1.274	42	1,68	4	48
	BT3	- Đất ở biệt thự	2.577	1.082	42	1,68	4	40
	BT4	- Đất ở biệt thự	2.632	1.105	42	1,68	4	40
	BT5	- Đất ở biệt thự	16.684	7.007	42	1,68	4	256
	BT6	- Đất ở biệt thự	3.419	2.017	59	2,36	4	80
	BT7	- Đất ở biệt thự	1.434	602	42	1,68	4	24
	BT8	- Đất ở biệt thự	2.910	1.601	55	2,20	4	64
	BT9	- Đất ở biệt thự	2.681	1.475	55	2,20	4	56
	BT10	- Đất ở biệt thự	2.828	1.414	50	2,00	4	56
	BT11	- Đất ở biệt thự	1.518	638	42	1,68	4	24
	BT12	- Đất ở biệt thự	2.770	1.163	42	1,68	4	48
	LK1	- Đất ở liền kề	1.782	1.247	70	3,50	5	56
	LK2	- Đất ở liền kề	3.080	2.156	70	3,50	5	104
	LK3	- Đất ở liền kề	1.926	1.348	70	3,50	5	60
	LK4	- Đất ở liền kề	672	470	70	3,50	5	20
	LK5	- Đất ở liền kề	1.728	1.210	70	3,50	5	64
	CT	- Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội)	18.313	5.494	30	7,88	1÷30	3.288
3.5.3		- Đường nội bộ vào nhà b≤13m	9.536					
3.6		Đất giao thông đơn vị ở	19.851					
3.6.1		Đường giao thông	12.808					
3.6.2	P	Bãi đỗ xe	7.043					
	P1	- Đất bãi đỗ xe	2.429	Dự kiến bãi đỗ xe thông minh cao 05 tầng (Cụ thể tại bước dự án đầu tư)				
	P2	- Đất bãi đỗ xe kết hợp cây xanh	826					
	P3	- Đất bãi đỗ xe kết hợp cây xanh	976					
	P4	- Đất bãi đỗ xe kết hợp cây xanh	315					
	P5	- Đất bãi đỗ xe kết hợp cây xanh	393					
	P6	- Đất bãi đỗ xe kết hợp cây xanh	377					
	P7	- Đất bãi đỗ xe	1.181					
	P8	- Đất bãi đỗ xe kết hợp cây xanh	546					
B		Đất khác trong phạm vi dân dụng	4.594					
II	DT	Đất di tích	4.594					
Tổng cộng			300.975	54.181	18,00	1,18	01÷30	4.500

* 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-04B).

- 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 xác định của quy hoạch. Trong quá trình lập dự án nếu điều chỉnh cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam và được cấp thẩm quyền cho phép.

- Trong các công trình nhà ở cao tầng, biệt thự... được bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình theo quy định. Quy mô diện tích sàn tầng hầm (hoặc nổi) công trình cao tầng sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập Dự án và phương án thiết kế công trình, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế, các quy định liên quan về công trình ngầm.

- Bãi đỗ xe tập trung: khuyến khích áp dụng các giải pháp kỹ thuật tăng khả năng đỗ xe cho khu vực (cụ thể xem tại phần quy hoạch giao thông tĩnh).

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo: quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, tuân thủ theo Luật Di sản Văn hóa, các quy định liên quan và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với khu vực dân cư hiện có giữ lại cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch cần đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch đã được không chế.

- Đối với quỹ đất nhà ở xã hội: được bố trí tại các ô đất có ký hiệu CT với quy mô đất khoảng $18.313m^2$ (chiếm khoảng 25% trên tổng diện tích đất phát triển nhà ở thương mại của dự án, không bao gồm diện tích đất làng xóm).

b. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan:

Tổ chức không gian khu chức năng đô thị theo cấu trúc sinh thái, tăng cường không gian cây xanh, mặt nước, phát triển xung quanh là các nhóm nhà ở thấp tầng, công trình công cộng, trường học.

Khu vực cây xanh, công viên được tổ chức thành không gian mở, kết hợp giữa đường đi dạo và các khoảng sân mở rộng liên kết với nhau, thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng làm nơi vui chơi, nghỉ ngơi, giao lưu, ngắm cảnh và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện.

Cụm các công trình công cộng hạ tầng xã hội: trường học, nhà trẻ, trụ sở UBND, nhà văn hóa, y tế, cây xanh được bố trí thành một quần thể bố trí tại khu vực trung tâm đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân theo quy định.

Khu nhà ở cao tầng được bố trí tại phía Nam dự án tạo điểm nhấn cho trục đường Pháp Vân – Cầu Giẽ.

* Các trục tuyến không gian chính:

- Không gian mở chính của khu vực hoạch là trục không gian Bắc - Nam.

+ Các ô đất quy hoạch có khoảng lùi xây dựng không chế thống nhất trên mỗi tuyến đường để gia tăng giá trị của các không gian đô thị dọc theo các tuyến đường, tạo ra các tuyến phố với không gian mở kết hợp cây xanh (bao gồm cây xanh bóng mát dọc theo tuyến đường và cây xanh trồng trong khoảng xây lùi phía trước công trình trong các lô đất).

+ Các ô đất quy hoạch xây dựng nhà ở đều có phần “lối” là các không gian mở hình thành bởi cây xanh vườn dạo, đường nội bộ, ... liên kết với trục không gian cây

xanh cảnh quan chủ đạo Bắc - Nam đan xen với các dải cây xanh nhóm ở theo hướng Đông - Tây hoặc không gian mở đô thị của các tuyến đường phân khu vực.

- Các công trình và hạng mục công trình cùng hệ thống cây xanh, quảng trường nằm tại các ô đất nêu trên là khu vực trọng tâm bố cục không gian của dự án, việc thiết kế chi tiết trong khu vực này phải được nghiên cứu cụ thể, hài hòa giữa cây xanh, khoảng trống và công trình tạo nên sự sinh động, thuận lợi cho sinh hoạt của người dân, tăng chất lượng cuộc sống.

* Các tuyến quan trọng:

- Không gian mở với các trục cây xanh lớn nối liền khu biệt thự với khuôn viên cây xanh nhà cao tầng và không gian chùa Thọ Am.

- Điểm nhìn quan trọng: Là các lô đất có vị trí mà tại đó có thể quan sát thuận lợi không gian xung quanh, với các vị trí cụ thể như sau:

+ Trục đường Bắc - Nam, trục đường chính của khu vực nghiên cứu có điểm nhìn quan trọng vào khu đô thị.

+ Các điểm nhìn quanh ô đất cây xanh khu vực, cây xanh đơn vị ở, các công trình công cộng và khu vực chùa Thọ Am.

c. Thiết kế đô thị:

* Các yêu cầu tổ chức cảnh quan:

- Quy mô đất, mật độ xây dựng công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Công trình xây dựng tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được xác định và tuân thủ quy định tại Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn.

- Lựa chọn giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình. Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tầng cao công trình tuân thủ quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận.

- Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn,... phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình (nếu có) có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

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

- Các tiện ích đô thị khác (bảng hiệu, biển điện thoại, ATM, ghế, cột đèn chiếu sáng, thùng rác, nhà vệ sinh công cộng...) cần được nghiên cứu đồng bộ, bố trí tại các khu vực thuận tiện cho người dân sử dụng, không cản trở đến các phương tiện giao thông, hình thức và màu sắc phù hợp, hài hòa với các công trình xung quanh.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực lối vào chính công trình thương mại, dịch vụ và giáo dục đào tạo được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn.

- Khuyến khích thiết kế liên thông giữa các không gian hoạt động công cộng, sân vườn trong các công trình với các công trình và không gian khác ngoại vi, nhằm

tạo sự thuận tiện cho người sử dụng.

- Trong các lô đất chức năng có thể bố trí một số công trình như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác,... Vị trí, quy mô, hành lang bảo vệ cụ thể sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Đối với các khu vực đường dạo đi bộ: phải đảm bảo an toàn, có tính liên kết liên tục và có giải pháp đối với các điểm giao cắt với đường chính đô thị.

* Yêu cầu về cây xanh:

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định. Khu cây xanh, TDTT, dịch vụ quy mô lớn cần được thiết kế chi tiết, đảm bảo thuận tiện cho người dân nghỉ ngơi và các hoạt động vui chơi giải trí. Để tăng cường hiệu quả sử dụng, không được làm hàng rào bao quanh để đảm bảo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch, tăng cường hệ thống chiếu sáng công cộng.

- Cây xanh được trồng phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, tính chất, chức năng, truyền thống, văn hóa và bản sắc của đô thị; kết hợp hài hòa với không gian mặt nước, cảnh quan môi trường; đáp ứng các yêu cầu về quản lý và sử dụng. Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị và công văn số 2340/UBND-XDGT ngày 22/4/2016 của UBND Thành phố về thiết kế hạ tầng kỹ thuật đảm bảo trật tự văn minh đô thị.

- Đối với cây xanh đô thị cần tuân thủ quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên vườn hoa và hồ đã được UBND Thành phố phê duyệt và các quy định hiện hành của Thành phố:

- + Thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng.

- + Không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, 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).

- + Khuyến khích trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới để đóng 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 gây bức xạ nhiệt.

- + Chọn loại cây và hình thái lỗ trống phải đồng nhất trên trục tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh. Cây trồng phải có đường kính thân tối thiểu 20÷25cm, chiều cao $\geq 3m$.

- + Đối với cây có hoa, quả cần trồng với nguyên tắc không hấp dẫn côn trùng và không ảnh hưởng vệ sinh môi trường. Khuyến khích cây có hoa đẹp, có biểu hiện đặc trưng theo mùa.

- Đối với khu hồ nước cảnh quan: Việc kê hồ, thiết kế các lan can bảo vệ chạy xung quanh hồ phải được nghiên cứu kỹ để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan của hồ và khu công viên - cây xanh bao quanh.

* Các yêu cầu cần lưu ý đối với công trình:

- Đối với công trình cao tầng: phải đảm bảo đủ diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình và khách vãng lai, cũng như các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Đối với công trình thấp tầng: cần tuân thủ số lô đất đã được phê duyệt trong bản vẽ, nếu có sự điều chỉnh phải được cơ quan chức năng cho phép; tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình.

+ Thống nhất về chiều cao các tầng để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, tuyến phố.

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực với yêu cầu không có bộ phận công trình vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất.

- Các công trình công cộng, cao tầng: khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng của người tàn tật được thuận tiện, sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, khuyến khích chiếu sáng công trình.

- Công trình nhà trẻ, trường học xây dựng có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Tổ chức vườn, cây xanh, sân chơi, chỗ đỗ xe trong nhà trẻ, trường học đủ diện tích theo quy định. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực lối vào được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, hình thành quảng trường có tập kết người và phương tiện.

- Trong các lô đất chức năng có thể bố trí một số công trình như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác,... Vị trí, quy mô, hành lang bảo vệ cụ thể sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- 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.

d. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

* *Giao thông:*

Tuyến đường phía Tây khu đất nối từ đường 70B thôn Tự Khoát đến đường liên thôn thuộc thôn Phương Nhị có một phần nằm trong ranh giới khu quy hoạch được UBND Thành phố giao Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Hòa Bình thực hiện đầu tư xây dựng theo hình thức BT. Để cung cấp hạ tầng kỹ thuật cho khu đô thị cần đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường nêu trên.

* *Đường cấp khu vực:*

- Xây dựng tuyến đường chính khu vực dọc phía Đông khu quy hoạch: bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=30m$, gồm lòng đường rộng $15m$, hè hai bên rộng $2 \times 7,5m$.

- Xây dựng tuyến đường khu vực dọc phía Tây khu quy hoạch: bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=30m$, gồm lòng đường rộng $15m$, hè hai bên rộng $2 \times 7,5m$.

- Xây dựng tuyến đường khu vực phía Nam khu quy hoạch: bề rộng mặt cắt ngang điển hình rộng $B=21,25m$, gồm lòng đường rộng $11,25m$, hè hai bên rộng $2 \times 5m$.

- Xây dựng các tuyến đường khu vực trong khu quy hoạch: bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=17,5m$, gồm lòng đường rộng $7,5m$, hè hai bên rộng $2 \times 5m$.

- Xây dựng tuyến đường khu vực giáp đường dẫn lên cầu vượt Tự Khoát ở phía Bắc khu quy hoạch: bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=15\text{m}$, gồm lòng đường rộng 7m , hè đường rộng 5m và 3m .

* *Đường cấp nội bộ*: được thiết kế phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, đảm bảo xe ô tô vào đến công trình, có mặt cắt ngang đường điển hình rộng $B=7,5\text{m}+12\text{m}$, gồm lòng đường rộng 6m , hè đường rộng từ $1,5\text{m}+3\text{m}$.

* *Giao thông tĩnh*:

- Bãi đỗ xe công cộng: xây dựng 09 bãi đỗ xe, trong đó: bãi đỗ xe P1 diện tích khoảng 2.429m^2 (xây dựng bãi đỗ xe thông minh 5 tầng, tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 9.716m^2); 07 bãi đỗ xe P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8 bố trí phân tán trong các khu vực thấp tầng với tổng diện tích 4.614m^2 ; bãi đỗ xe P9 (bố trí ngầm kết hợp trong ô đất cây xanh CXKO với công suất khoảng 275 chỗ đỗ). Các bãi đỗ xe này có tổng diện tích sàn đỗ xe tương ứng khoảng 21.205m^2 (đáp ứng yêu cầu của đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S5) để phục vụ nhu cầu đỗ xe vắng lại, công cộng của khu vực.

- Các công trình công cộng, trường học, nhà ở cao tầng tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân và vắng lại của công trình. Công trình nhà ở cao tầng xây dựng các tầng hầm đỗ xe tuân thủ theo nội dung Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Quy mô, diện tích tầng hầm sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

* *Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật*:

- San nền: Cao độ san nền cao nhất $H = +7,25\text{m}$, thấp nhất $H = +6,60\text{m}$.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước: khu quy hoạch thuộc lưu vực thoát nước vào sông Om ở phía Bắc rồi thoát ra sông Nhuệ.

+ Lưu vực thoát nước: Khu quy hoạch gồm 02 lưu vực:

++ Lưu vực 1: Phía Tây tuyến đường $B = 17,5\text{m}$ hướng Bắc Nam, diện tích khoảng $9,9\text{ha}$. Tuyến cống thoát nước chính kích thước $B \times H = 2\text{m} \times 2\text{m}$ xây dựng dọc theo đường quy hoạch $B = 30\text{m}$ phía Tây lưu vực, thoát nước mưa vào sông Om.

++ Lưu vực 2: Phía Đông tuyến đường $B = 17,5\text{m}$ hướng Bắc Nam, diện tích khoảng 15ha . Tuyến cống thoát nước chính kích thước $B \times H = 2\text{m} \times 2\text{m}$ xây dựng dọc theo đường quy hoạch $B = 30\text{m}$ phía Đông và đường quy hoạch $B = 15\text{m}$ phía Đông Bắc, thoát nước mưa vào sông Om.

- Hệ thống cống thoát nước:

+ Xây dựng hệ thống cống tròn, kích thước $D600\text{mm}-D800\text{mm}-D1250\text{mm}$ và hệ thống rãnh xây $B350$ (tại khu vực giáp ranh với các khu dân cư, cơ quan ở lân cận) thu gom nước mưa rồi thoát vào tuyến cống chính của lưu vực.

+ Trên hệ thống cống thoát nước xây dựng các công trình kỹ thuật (giếng thu, giếng thăm, giếng kiểm tra ...) theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Hồ điều hòa: Trong lưu vực 1 xây dựng hồ điều hòa Ngũ Hiệp 3, diện tích hồ khoảng $1,5\text{ha}$, cao độ mực nước lớn nhất $H_{\text{mn max}} = 4,2\text{m}$.

* *Quy hoạch cấp nước*:

- Nguồn nước: Theo Quy hoạch, nguồn nước cấp cho khu đất được lấy từ nhà máy nước sông Đà, sông Đuống thông qua các tuyến ống truyền dẫn có tiết diện $\Phi 300\text{mm}$ xây dựng dọc theo đường quy hoạch có mặt cắt ngang $B=17,5\text{m}$.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:
 - + Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối có đường kính $\Phi 100\text{mm}$ đầu nối với đường ống cấp nước truyền dẫn đảm bảo điều hoà lưu lượng nước cấp cho từng khu vực.
 - + Xây dựng các tuyến ống dịch vụ có đường kính $\Phi 50\text{mm} \div \Phi 75\text{mm}$ dọc theo các tuyến đường vào nhà, lấy nước từ các tuyến ống phân phối $\Phi 100\text{mm}$ để cấp nước cho các công trình thấp tầng.
 - + Việc cấp nước bên trong ô đất cho từng công trình sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở mặt bằng kiến trúc, quy mô và nhu cầu sử dụng nước của từng công trình đó.
- Cấp nước cứu hỏa:
 - + Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính $\geq \Phi 100\text{mm}$ xây dựng các hòng cứu hỏa, khoảng cách giữa các hòng cứu hỏa theo quy định. Các hòng cứu hỏa này sẽ có thiết kế riêng và được cơ quan phòng cháy chữa cháy của Thành phố thỏa thuận trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.
 - + Tại khu vực hồ điều hòa (Ngũ Hiệp 3) xây dựng một số hồ thu nước cứu hỏa để phục vụ nhu cầu cung cấp nước chữa cháy khi cần thiết.
- * Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:
 - Quy hoạch cấp điện:
 - + Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 110/22kV Ngọc Hồi dự kiến xây dựng, cách khu đất khoảng 0,5km ở phía Bắc.
 - + Trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV: Xây dựng 07 trạm biến áp cấp điện cho các phụ tải tiêu thụ. Sử dụng các gam máy biến áp công suất 630kVA, 750kVA và 1000kVA, kiểu trạm xây, trạm kios. Cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư.
 - + Mạng điện: Xây dựng các tuyến cáp 22kV, 0,4kV đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch cấp điện đến các trạm biến áp hạ thế, công trình và chiếu sáng trong khu vực.
 - + Trạm sạc ô tô điện: bố trí 03 trạm sạc ô tô điện kết hợp tại các ô đất bãi đỗ xe công cộng, vị trí bố trí giáp với đường giao thông khu vực đảm bảo cho xe đi đường tiếp cận thuận lợi. Diện tích mỗi trạm sạc điện khoảng 50m^2 , công suất khoảng 50KW đảm bảo sạc cho 3-5 xe ô tô điện cùng lúc. Quy mô và công nghệ cụ thể của các trạm sạc điện sẽ được xác định trong bước lập dự án đầu tư.
 - + Chiếu sáng sân vườn, không gian công cộng sẽ được thiết kế chi tiết trong bước lập dự án đầu tư, được cấp thẩm quyền phê duyệt.
 - Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:
 - + Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ Trạm vệ tinh ký hiệu VT7, dung lượng 15.000 xây dựng tại khu đất CXKO trong khu quy hoạch.
 - + Tủ cáp: Xây dựng 09 tủ cáp cáp thuê bao cho các hộ sử dụng. Tủ cáp có dung lượng: 100 số, 150 số, 200 số, 250 số, 500 số hoặc 600 số.
 - + Mạng cáp: Cáp quang trung kế, cáp thuê bao xây dựng song song với các tuyến cáp điện 22kV, cáp hạ thế 0,4kV. Cụ thể sẽ được xác định chính xác trong bước lập dự án đầu tư, được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- * Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:
 - Quy hoạch thoát nước thải:

nd 2/

+ Hướng thoát nước: Theo quy hoạch, khu vực quy hoạch thuộc lưu vực trạm xử lý nước thải Ngũ Hiệp. Nước thải sau khi thu gom từ các công trình sẽ thoát theo các tuyến cống D300mm được xây dựng dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch để đầu nối với mạng lưới cống thoát nước D600mm của khu vực được xây dựng dọc theo tuyến đường 30m ở phía Tây và tự chảy về trạm bơm nước thải của Thành phố (dự kiến xây dựng ở phía Bắc ô đất cách khoảng 200m) và được bơm về trạm xử lý Ngũ Hiệp. Trước mắt khi hệ thống thoát nước thải của Thành phố chưa được xây dựng, nước thải của các công trình được xử lý cục bộ trong mỗi bản thân công trình, đảm bảo quy chuẩn tiêu chuẩn vệ sinh môi trường rồi được thoát vào hệ thống thoát nước thải dọc theo các tuyến đường. Tại điểm cuối hệ thống thoát nước thải được thoát tạm vào hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

+ Hệ thống cống thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, có tiết diện D300mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải xây dựng các hố ga nước thải (giếng thăm) tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, khoảng cách giữa các giếng theo quy định.

- Vệ sinh môi trường:

+ Chất thải rắn:

++ Phương thức thu gom:

+++ Đối với khu nhà thấp tầng: Thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín, bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng và được vận chuyển hàng ngày.

+++ Đối với các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 1m³ khoảng cách 100m/thùng.

++ Rác thải của khu quy hoạch được hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về nơi quy định của thành phố.

+ Nhà vệ sinh công cộng:

++ Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên và nơi công cộng khác phải xây dựng nhà vệ sinh công cộng (Quy mô, vị trí các nhà vệ sinh công cộng sẽ được xác định trong giai đoạn sau).

+ Nghĩa trang: Các nghĩa trang hiện có trong khu vực sẽ được di chuyển đến nghĩa trang tập trung của Thành phố. Quỹ đất sau khi di chuyển mộ được sử dụng làm đất cây xanh cảnh quan theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

** Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình 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 Quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm ngành.

- Cấm mốc giới: giao Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Hòa Bình chịu trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và triển khai cấm mốc giới đồ án

Quy hoạch chi tiết ngoài thực địa; việc thẩm định, phê duyệt và các nội dung khác thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng và 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.

** Đánh giá môi trường chiến lược:*

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

- Các phương án bảo vệ môi trường đối với dự án sẽ được xây dựng trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

e. Quản lý quy hoạch xây dựng:

Trên cơ sở phân loại các dự án đầu tư, việc quản lý quy hoạch xây dựng được thực hiện theo từng dự án. Trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt về chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch như: quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng...và các quy định khác theo Quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án quy hoạch.

Trường hợp khi lập dự án xin điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

f. Phân đợt đầu tư và xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

Phân kỳ đầu tư sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt trên nguyên tắc thứ tự ưu tiên sau (đối với phần đất xây dựng mới):

- Xây dựng đợt đầu: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung cho khu vực (các tuyến đường cấp khu vực trở lên, kết nối đồng bộ với hạ tầng khu vực dân cư hiện có).

- Xây dựng đợt hai: Xây dựng các công trình nhà ở xã hội, cây xanh cấp đơn vị ở, hoàn thiện cơ bản hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Xây dựng đợt ba: Xây dựng công trình giáo dục (nhà trẻ mẫu giáo, trường tiểu học, trường THCS), bãi đỗ xe, các công trình công cộng cấp đơn vị ở (dịch vụ đô thị, văn hóa, y tế,...).

- Xây dựng đợt bốn: Xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng còn lại, hoàn thiện các hạng mục còn lại của Dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại xã Liên Ninh, tỷ lệ 1/500 tại xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội và Quy định quản lý theo đồ án theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Thanh Trì, UBND xã Liên Ninh, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Hòa Bình tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt để các cơ quan, tổ chức và nhân dân biết, thực hiện.

- Chủ tịch UBND: huyện Thanh Trì, xã Liên Ninh; Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Hòa Bình chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt, quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng và bảo vệ môi trường; Thực hiện đúng kế hoạch, tiến độ, đảm bảo hoàn thành việc xây dựng đồng bộ dự án theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì; Chủ tịch UBND xã Liên Ninh; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Hòa Bình; 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; ✓
 - Đ/c Bí thư Thành ủy (để b/cáo);
 - Đ/c Chủ tịch UBND TP;
 - Các Đ/c PCT UBND TP;
 - VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến;
 - các phòng: TH, ĐT, KT, TKBT; Th, n
 - Lưu VT, ĐT ~~ph~~
- 10240 (31)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH ✓



Nguyễn Đức Chung

PHÒNG
HÀNH
QUẢN