

Số: 3966/QĐ - UBND

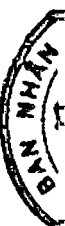
Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở sinh thái và kinh doanh tổng hợp Vạn Thắng
Địa điểm: xã Tiên 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 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 công trình ngầm;
Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-UB ngày 13/4/2004 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận đầu tư xây dựng Khu nhà ở sinh thái và kinh doanh tổng hợp Vạn Thắng;
Căn cứ Quyết định số 649^A/QĐ-UBND ngày 04/3/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái và kinh doanh tổng hợp Vạn Thắng;
Căn cứ Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 18/3/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc giao đất thực hiện dự án Khu nhà ở sinh thái và kinh doanh tổng hợp Vạn Thắng;
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 Quyết định số 1598/QĐ-UBND ngày 21/02/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N3, tỷ lệ 1/5.000;
Căn cứ Quyết định số 6694/QĐ-UBND ngày 16/12/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Mê Linh, tỷ lệ 1/10.000;
Căn cứ Quyết định số 7342/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 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 sinh thái và kinh doanh tổng hợp Vạn Thắng;
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;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3388/TTr-QHKT ngày 02/6/2017,



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái và kinh doanh tổng hợp Vạn Thắng với những nội dung chính như sau:

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

1.1. Vị trí:

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

1.2. Phạm vi ranh giới:

Phía Tây Bắc giáp tuyến đường quy hoạch B = 48m; phía Đông Bắc giáp tuyến đường quy hoạch B = 24m; phía Đông Nam giáp khu nhà ở sinh thái VIT Tiền Phong; phía Tây Nam giáp Đàm Và.

1.3. Quy mô:

a. Quy mô diện tích: khoảng 79.000m².

b. Quy mô dân số: khoảng 800 người.

2. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Cụ thể hóa 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; Quy hoạch chung xây dựng huyện Mê Linh, tỷ lệ 1/10.000, Quy hoạch phân khu đô thị N3 và GN, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt;

- Xây dựng khu vực chức năng đô thị theo hướng sinh thái, đồng bộ công trình kiến trúc, hạ 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;

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

- Rà soát, 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 các quy định về quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch làm cơ sở cho Chủ đầu tư điều chỉnh 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 đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích đất khoảng 79.000m², được phân bổ quỹ đất theo các nhóm chức năng như sau:

- Đất đường giao thông cấp đô thị và khu vực: gồm đường liên khu vực và đường chính khu vực có tổng diện tích khoảng 26.630m², chiếm khoảng 33,71%;

- Đất công cộng đơn vị ở: có diện tích khoảng 320m², chiếm khoảng 0,41%, bao gồm 01 ô đất có ký hiệu CC;

- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới: có tổng diện tích khoảng 49.294m², chiếm khoảng 62,40%. Trong đó:

+ *Đất ở biệt thự*: có diện tích khoảng 25.899m², bao gồm 09 ô đất ký hiệu BT1 đến BT9;

- + Đất ở liền kề: có diện tích khoảng 7.799m², bao gồm 02 ô đất có ký hiệu LK1, LK2;
- + Đất cây xanh, vườn hoa: có diện tích khoảng 2.432m², bao gồm 06 ô đất có ký hiệu CX1 đến CX6;
- + Đất đường vào nhà: có diện tích khoảng 13.164m²;
- Đất nhà trẻ: có diện tích khoảng 750m², chiếm khoảng 0,95%, bao gồm 01 ô đất có ký hiệu NT;
- Đất đường phân khu vực: có tổng diện tích 2.990m², chiếm khoảng 3,74%.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đường giao thông cấp đô thị và khu vực	26.630	33,71
1	Đường liên khu vực	19.942	25,24
2	Đường chính khu vực	6.688	8,47
II	Đất đơn vị ở	52.370	66,29
1	Đất công cộng đơn vị ở	320	0,41
2	Đất nhóm nhà ở	49.294	62,40
2.1	Đất nhà ở biệt thự	25.899	32,78
2.2	Đất nhà ở liền kề	7.799	9,87
2.3	Đất cây xanh, vườn hoa	2.432	3,08
2.4	Đất đường vào nhà	13.164	16,66
3	Đất nhà trẻ	750	0,95
4	Đất đường giao thông phân khu vực	2.006	2,54
	Tổng diện tích đất nghiên cứu	79.000	100

Bảng thống kê số liệu các ô đất quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	DT đất (m ²)	DT XD (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Dân số (người)	Ghi chú
1	Đất giao thông cấp đô thị và khu vực		26.630						
1	Đường liên khu vực		19.942						rộng B = 48m
2	Đường chính khu vực		6.688						rộng B = 24m và B = 25m
II	Đất đơn vị ở		52.370						
1	Đất công cộng đơn vị ở	CC	320	128	40	3	1,2		Công trình dịch vụ, thương mại
2	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		49.294	16.999				800	
2.1	Đất nhà ở biệt thự		25.899	11.327				428	
	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	BT1	1.655	828	50	3	1,5	24	Đất thương phẩm 1.655 m ²
	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	BT2	3.129	1.565	50	3	1,5	48	Đất thương phẩm 3.129 m ²
	Đất nhà ở biệt thự song lập	BT3	2.316	1.158	50	3	1,5	48	
	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	BT4	3.129	1.565	50	3	1,5	48	Đất thương phẩm 3.129 m ²
	Đất nhà ở biệt thự đơn lập + song lập	BT5	4.854	2.427	50	3	1,5	88	
	Đất nhà ở biệt thự song lập + đơn lập	BT6	4.170	1.460	35	2	0,7	56	
	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	BT7	1.546	541	35	2	0,7	24	

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	DT đất (m ²)	DT XD (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Dân số (người)	Ghi chú
	Đất nhà ở biệt thự song lập	BT8	2.524	883	35	2	0,7	48	
	Đất nhà ở biệt thự song lập + đơn lập	BT9	2.576	902	35	2	0,7	44	
2.2	Đất nhà ở liên kế		7.799	5.559				372	
	Đất nhà ở liên kế	LK1	5.038	3.622	72	5	3,6	240	Đất thương phẩm 375 m ²
	Đất nhà ở liên kế	LK2	2.761	1.937	70	5	3,5	132	
2.3	Đất cây xanh, vườn hoa		2.432						
	Đất cây xanh, vườn hoa	CX1	650	32	5	1			Kết hợp bố trí bãi đỗ xe ngầm
	Đất cây xanh, vườn hoa	CX2	1.094	55	5	1			Kết hợp bố trí trạm xử lý nước thải ngầm gđ trước mắt, DT khoảng 300m ²
	Đất cây xanh, vườn hoa	CX3	505	25	5	1			
	Đất cây xanh, vườn hoa	CX4	61						
	Đất cây xanh, vườn hoa	CX5	60						
	Đất cây xanh, vườn hoa	CX6	62						
2.4	Đất đường vào nhà		13.164						rộng B = 6-13,5m
3	Đất nhà trẻ	NT	750	300	40	2	0,8		Quy mô 50 cháu, đạt chỉ tiêu 15m ² /hs
4	Đường giao thông phân khu vực		2.006						rộng B = 13,5m
	Tổng diện tích đất nghiên cứu		79.000					800	

Ghi chú:

- Diện tích các lô đất sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

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

- Đất thương phẩm (được thực hiện theo dự án riêng): có diện tích 8.288m² được bố trí tại ô đất BT1, BT2, BT4 và một phần ô đất LK1 sẽ bàn giao lại cho Thành phố Hà Nội theo quy định để quản lý, lập phương án sử dụng đất để làm quỹ đất dịch vụ, đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định sau khi xây dựng đồng bộ hệ thống HTKT của dự án.

- Quá trình triển khai, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý đầm Và để có ý kiến thỏa thuận về ranh giới và hành lang bảo vệ cụ thể của đầm Và, đảm bảo tuân thủ quy định của Pháp lệnh khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi.

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

3.2.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Hình thành khu nhà ở theo hướng sinh thái với các công trình thấp tầng (nhà ở biệt thự và liên kế) với chiều cao các công trình được bố trí thấp dần về phía Đầm Và (các công trình phía Đông Bắc tuyến đường cấp đô thị cao 02-05 tầng; các công trình phía Tây Nam tuyến đường cấp đô thị thuộc khu vực nêm xanh cao 02 tầng). Các công trình nhà ở của dự án được bố trí thành các nhóm ở độc lập, có hướng tiếp cận từ các

tuyến đường nội bộ của dự án, không đấu nối trực tiếp vào tuyến đường cấp đô thị. Công trình trường mầm non của dự án được bố trí tại trung tâm của nhóm ở phía Đông Bắc tuyến đường liên khu vực.

- Hệ thống cây xanh nhóm nhà ở bố trí tại khu vực trung tâm dự án nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng sống cho khu nhà ở.

3.2.2. Thiết kế đô thị:

a. Công trình điểm nhấn:

Các công trình nhà ở biệt thự theo hướng sinh thái (mật độ xây dựng 35%, cao 02 tầng) nằm tiếp giáp với không gian mặt nước Đầm Và, các không gian xanh (cây xanh, vườn hoa) nằm xen kẽ trong khu nhà ở là điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan và chất lượng sống của khu nhà ở.

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

Các công trình dọc các tuyến phố đảm bảo khoảng lùi và tính thống nhất trên từng tuyến phố theo quy chuẩn, tiêu chuẩn: trường mầm non có khoảng lùi là 6m, tầng cao tối đa 02 tầng, chiều cao tầng 1 là 3,9m, chiều cao công trình tối đa khoảng 7,2m; Công trình dịch vụ, thương mại có khoảng lùi là 6m, tầng cao tối đa 03 tầng, chiều cao tầng 1 là 3,9m, chiều cao công trình tối đa khoảng 11m; Các công trình nhà biệt thự đảm bảo khoảng lùi từ 3m, cao 02-03 tầng, chiều cao tầng 1 là 3,6-3,9m, chiều cao công trình tối đa khoảng 10m; Đối với nhà ở liên kế có sân vườn đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 2,4m, cao 05 tầng, chiều cao tầng 1 là 3,3m, chiều cao công trình tối đa khoảng 16m.

c. 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.

d. Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường:

- Cây xanh trên các tuyến phố được trồng chủ yếu cùng loại hai bên đường. Các điểm cây xanh tập trung tại các vườn hoa được phối kết hợp đa dạng các hình thức, chủng loại cây, hoa và kết hợp trồng cây xanh trên hàng rào hoặc mặt tiền nhà phố.

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

e. Các quy định khác:

- Các phương án cụ thể như các quy định về biển hiệu, biển quảng cáo, chiếu sáng, cây xanh công trình, hệ thống thoát nước, điều hoà, thông gió, thông tin liên lạc, miêng 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.

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

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Quy hoạch giao thông:

Các tuyến đường cấp đô thị và khu vực tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N3, GN tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt, cụ thể:

a. Đường cấp đô thị:

- Xây dựng hai tuyến đường liên khu vực tiếp giáp phía Tây và cắt qua khu quy hoạch theo hướng Đông - Tây, quy mô bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=48m$ gồm: lòng đường rộng $2 \times 11,25m$, dải phân cách giữa rộng $9,5m$, hè hai bên rộng $2 \times 8,0m$.

b. Đường cấp khu vực:

- Xây dựng tuyến đường chính khu vực ở phía Bắc, quy mô mặt cắt ngang rộng $B=24m$, gồm: lòng đường rộng $14m$, hè hai bên rộng $2 \times 5m$.

- Xây dựng tuyến đường chính khu vực phía Đông, quy mô mặt cắt ngang rộng $B=25m$, gồm: lòng đường rộng $15m$, hè hai bên rộng $2 \times 5m$.

c. Đường nội bộ:

- Xây dựng tuyến đường phân khu vực kết nối giữa tuyến đường $B=48m$ với tuyến đường $B=24m$ ở phía Bắc khu đất, quy mô mặt cắt ngang $B=13,5m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $7,5m$, hè hai bên rộng $2 \times 3m$.

- Xây dựng các tuyến đường nội bộ, vào nhà mặt cắt ngang điển hình rộng $B=6m \div 13,5m$, gồm: lòng đường rộng $(6 \div 7,5)m$, hè hai bên rộng từ $2 \times (0 \div 3)m$.

d. Cầu vượt cho người đi bộ:

Dọc tuyến đường quy hoạch $B=48m$ cắt qua khu đất bố trí 01 cầu vượt bộ hành qua đường (cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt).

e. Giải pháp đỗ xe:

Xây dựng bãi đỗ xe ngầm 02 tầng (hoặc 01 tầng hầm bố trí giàn đỗ xe 2 tầng) bố trí tại khu vực đất cây xanh ký hiệu CX-01 với diện tích đất khoảng $650m^2$.

f. Các chỉ tiêu đạt được:

- Diện tích khu quy hoạch: khoảng $79.000m^2$.

- Diện tích đất giao thông: khoảng $28.636m^2$ (36,25%).

- Diện tích bãi đỗ xe ngầm: khoảng $650m^2$ (02 tầng hầm).

Trong đó:

+ Đất đường cấp đô thị: $19.942m^2$ (25,24%).

+ Đất đường cấp khu vực: $6.688m^2$ (8,47%).

+ Đường cấp nội bộ (phân khu vực): $2.006m^2$ (2,54%).

- Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường cấp khu vực): $12,3km/km^2$.

3.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Cao độ mực nước Đầm Và: $H_{mn}=7,5m$.

- Cao độ san nền khu quy hoạch: $H_{max}=9,0m$; $H_{min}=8,6m$.

b. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc lưu vực thoát nước về Đầm Và ở phía Nam thông qua hệ thống các tuyến cống bố trí dọc tuyến đường quy hoạch $B=48m$ ở phía Tây khu đất.

- Mạng lưới thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, cụ thể:

+ Xây dựng các tuyến cống hộp kích thước B(1,0÷2,0)m×H(0,8÷2,5)m, hệ thống các tuyến cống tròn kích thước D600÷D1250mm và các tuyến rãnh kích thước B400mm thu gom nước mưa của khu vực thoát vào hệ thống mặt nước đầm Và.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư cần liên hệ với các dự án ở lân cận để khớp nối về cao độ nền cho phù hợp và xây dựng đồng bộ hệ thống kênh mương đảm bảo thoát nước tránh gây úng ngập.

3.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước Bắc Thăng Long thông qua tuyến ống truyền dẫn Φ 400mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch B=48m.

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối kích thước Φ 110mm- Φ 150mm, tuyến ống dịch vụ kích thước Φ 50mm- Φ 90mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch theo hình thức mạng vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho các công trình.

- Cấp nước chữa cháy: Xây dựng các họng cứu hoả bố trí gần ngã ba, ngã tư đầu nối với các tuyến ống cấp nước phân phối có kích thước $\geq \Phi$ 100mm (khoảng cách các họng cứu hoả theo quy định). Hệ thống cấp nước cứu hoả phải được Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

3.3.4. Quy hoạch cấp điện-thông tin liên lạc:

a. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22kV Đông Anh 2 và 110/35/22kV Vân Trì (hiện có). Trong giai đoạn trước mắt khi trạm biến áp Đông Anh 2 chưa được đầu tư xây dựng, các phụ tải trong khu vực nghiên cứu sẽ được cấp nguồn từ trạm biến áp Vân Trì.

- Cấp ngầm trung thế và trạm biến áp:

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho 03 trạm biến áp 22/0,4kV (cụ thể vị trí, công suất trạm biến áp sẽ được xem xét trong giai đoạn sau).

+ Xây dựng 03 trạm biến áp 22/0,4kV, cụ thể: TB-01: công suất 2x400kVA; TB-02: công suất 2x250kVA; TB-03: công suất 2x400kVA đảm bảo cung cấp điện cho các phụ tải bên trong khu đất.

- Mạng lưới hạ thế: Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường (chi tiết được xác định cụ thể ở giai đoạn sau).

b. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm Host Nam Thăng Long và trạm Host Mê Linh thông qua các tuyến cáp quang bố trí dọc tuyến đường quy hoạch trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: Xây dựng tuyến cáp quang nhánh ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho 02 tủ cáp. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đầu nối.

3.3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: Theo quy hoạch, nước thải của khu vực nghiên cứu thuộc lưu vực Nhà máy xử lý nước thải tập trung Bắc Thăng Long. Trong giai đoạn trước mắt khi hệ thống thoát nước tập trung của Thành phố chưa được đầu tư xây dựng, để giải quyết thoát nước thải cho khu vực nghiên cứu dự án xây dựng bể xử lý nước thải cục bộ dạng hợp khối xây ngầm, bố trí tại khu đất cây xanh ký hiệu CX2, công suất khoảng 250m³/ngđ. Lâu dài, khi hệ thống nước thải của Thành phố được xây dựng trạm cục bộ sẽ được nghiên cứu chuyển thành trạm bơm chuyển bậc và bơm nước thải về Nhà máy xử lý nước tập trung của Thành phố. Khuyến khích áp dụng công nghệ tiên tiến xây dựng Trạm xử lý nước thải cục bộ để giảm diện tích chiếm đất, ảnh hưởng cảnh quan và môi trường.

- Xây dựng các tuyến cống tròn kích thước D300mm dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải của các công trình dẫn về trạm xử lý cục bộ.

- Dọc tuyến cống thoát nước thải xây dựng các giếng kiểm tra tại các điểm chuyển hướng, giao nhau và trên dọc tuyến, khoảng cách giữa các giếng theo quy định. Vị trí các giếng thăm, ga thu sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Trong khu quy hoạch xây dựng 01 điểm tập kết rác tại khu vực đất cây xanh ký hiệu CX5 ở phía Đông Nam của khu đất.

- Đối với công trình nhà thấp tầng: rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định bằng xe thu gom rác cỡ nhỏ của Thành phố.

- Tại các nơi công cộng, khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 50 m/1thùng.

c. Nhà vệ sinh công cộng:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch xây dựng 02 nhà vệ sinh công cộng tại khu vực đất cây xanh đơn vị ở ký hiệu CX1; CX2, quy mô diện tích của các nhà vệ sinh công cộng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai dự án.

- Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên cây xanh và các nơi công cộng xây dựng nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khu vực.

3.3.6. 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 không 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.

Sau khi Quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai, thực hiện cấm mốc giới theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

3.3.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định 18/2015/NĐ-

CP của Chính phủ ngày 14/02/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3.4. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...
- Bố trí kết hợp Trạm xử lý nước thải cục bộ ngầm tại ô đất ký hiệu CX2 trong giai đoạn trước mắt khi trạm xử lý nước thải tập trung của Thành phố chưa xây dựng.
- Xây dựng bãi đỗ xe ngầm 02 tầng (hoặc 01 tầng hầm bố trí giàn đỗ xe 2 tầng) bố trí tại khu vực đất cây xanh ký hiệu CX-01.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phù hợp nội dung Quyết định này.

- UBND huyện Mê Linh chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Tiên Phong tổ chức công bố công khai nội dung đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 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 Tiên 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 Tiên Phong; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Tiên Phong; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bí thư Thành ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: các PCVP, các phòng: TKBT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT. *T. T. T.*

22190 (29)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
[Signature]
Nguyễn Thế Hùng

