

Số: **1739/QĐ** - UBND

Hà Nội, ngày **15 tháng 3** 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 cho người thu nhập thấp**

**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 Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội Quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp;

Căn cứ Quyết định số 2691/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc thu hồi bổ sung và giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư thiết kế và Xây dựng Việt Nam xây dựng Khu nhà ở cho người thu nhập thấp;

Căn cứ Quyết định số 2708/QĐ-UBND ngày 29/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc cho phép đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp;

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 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 3763/QĐ-UBND ngày 08/7/2016 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 cho người thu nhập thấp;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số: 843/TTr-QHKT ngày 17/02/2017,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cho người thu nhập thấp 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 Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

#### 1.2. Phạm vi ranh giới:

Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp bao gồm 02 khu:

- Khu I: Phía Bắc giáp đường trục trung tâm đô thị mới Mê Linh (B=100m); Phía Nam giáp địa điểm lập quy hoạch đất dịch vụ thôn Do Thượng; Phía Đông giáp khu vực nút giao đường quy hoạch B = 48m với đường trục trung tâm đô thị mới Mê Linh; Phía Tây giáp đầm Và và tuyến đường quy hoạch B = 25m.

- Khu II: Phía Bắc giáp địa điểm lập quy hoạch đất dịch vụ thôn Do Thượng; Phía Nam giáp khu dân cư thôn Do Thượng; Phía Đông giáp Khu nhà ở cho cán bộ chiến sỹ Tổng cục Cảnh sát và Nhà máy ô tô Xuân Kiên; Phía Tây giáp đầm Và và tuyến đường quy hoạch B = 25m.

#### 1.3. Quy mô:

a) Quy mô diện tích nghiên cứu: khoảng 167.691m<sup>2</sup> (Khu I: 20.296m<sup>2</sup>; Khu II: 147.395m<sup>2</sup>).

b) Quy mô dân số: khoảng 4.577 người (Khu I: khoảng 1.678 người; Khu II: khoảng 2.899 người).

### **2. Mục tiêu của đồ án 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 N3 đã được UBND Thành phố phê duyệt;

- Xây dựng khu vực chức năng đô thị theo hướng hiện đại, 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 và các quy định hiện hành; Góp phần phát triển quỹ nhà ở cho người có thu nhập thấp (công nhân các khu công nghiệp; đối tượng chính sách xã hội...) trên địa bàn;

- Xác định các chỉ tiêu cơ bản về dân số, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật;

- Xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng lô đất phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N3 được duyệt. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan môi trường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại, phù hợp với đặc điểm, điều kiện sống, tạo môi trường sống ổn định cho người dân trong khu vực, phù hợp với quy hoạch; góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và thành phố, tạo diện mạo kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại tại khu vực;

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, quy hoạch phân khu đô thị N3; khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực lân cận, đảm bảo yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình kỹ thuật hiện có trong 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;
- Xây dựng quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch và làm căn cứ pháp lý để các cấp 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 167.691m<sup>2</sup>, được phân bổ quỹ đất theo các nhóm chức năng như sau:

##### **3.1.1. Khu I:**

- Đất công cộng khu vực: có diện tích khoảng 4.095m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 20,2% diện tích đất Khu I, bao gồm 01 ô đất có ký hiệu CCKV;
- Đất hỗn hợp: có diện tích khoảng 12.709m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 62,6% diện tích đất Khu I, bao gồm 01 ô đất có ký hiệu HH;
- Đất đường giao thông cấp đô thị và khu vực: gồm đường chính đô thị và đường chính khu vực có tổng diện tích khoảng 3.492m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 17,2% diện tích đất Khu I;

##### **3.1.2. Khu II:**

- Đất đường giao thông cấp khu vực: gồm đường chính khu vực và đường khu vực có tổng diện tích khoảng 19.559m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 13,3% diện tích đất Khu II;
- Đất trường THCS: có diện tích khoảng 8.302m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 5,6% diện tích đất Khu II, bao gồm 01 ô đất có ký hiệu TH-01;
- Đất trường mầm non: có diện tích khoảng 5.062m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 3,4% diện tích đất Khu II, bao gồm 01 ô đất có ký hiệu TH-02;
- Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở: có diện tích khoảng 14.147m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 9,6% diện tích đất Khu II, bao gồm 02 ô đất có ký hiệu: CX-01; CX-02;
- Đất nhóm nhà ở: có tổng diện tích khoảng 76.404m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 51,8% diện tích đất Khu II. Trong đó:
  - + *Đất nhà ở biệt thự*: có diện tích khoảng 27.686m<sup>2</sup>, bao gồm 07 ô đất ký hiệu: BT:C; BT:D; BT:E; BT:F; BT:G; BT:U; BT:T;
  - + *Đất nhà ở liên kế*: có diện tích khoảng 22.688m<sup>2</sup>, bao gồm 11 ô đất có ký hiệu: LK:A, LK:B; LK:H; LK:K; LK:M; LK:N; LK:R; LK:S1; LK:S2; LK:S3; LK:Y;
  - + *Đất nhà ở chung cư*: có diện tích khoảng 17.015m<sup>2</sup>, bao gồm 03 ô đất có ký hiệu: CCCT-01; CCCT-02; CCCT-03;
  - + *Đất cây xanh vườn hoa*: có diện tích khoảng 1.450m<sup>2</sup>, bao gồm 02 ô đất có ký hiệu: CO-01 và CO-02;
  - + *Đất đường vào nhà*: có diện tích khoảng 7.565m<sup>2</sup>;
- Đất đường phân khu vực: có diện tích 21.896m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 14,9% diện tích đất Khu II;
- Đất bãi đỗ xe: có diện tích khoảng 2.025m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 1,4% diện tích đất Khu II.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Khu I</b>	<b>20.296</b>	<b>100</b>
1	Đất công cộng khu vực	4.095	20,2
2	Đất hỗn hợp	12.709	62,6
3	Đất đường giao thông cấp đô thị và khu vực	3.492	17,2
<b>B</b>	<b>Khu II</b>	<b>147.395</b>	<b>100</b>
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>127.836</b>	<b>86,7</b>
1	Đất trường THCS	8.302	5,6
2	Đất trường mầm non	5.062	3,4
3	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	14.147	9,6
4	Đất nhóm nhà ở	76.404	51,8
4.1	Đất cây xanh, vườn hoa	1.450	1,0
4.2	Đất nhà ở chung cư	17.015	11,6
4.3	Đất nhà ở liên kế	22.688	15,4
4.4	Đất nhà ở biệt thự	27.686	18,7
4.5	Đất đường vào nhà	7.565	5,1
5	Đất giao thông	23.921	16,3
5.1	Đất đường giao thông phân khu vực	21.896	14,9
5.2	Đất bãi đỗ xe	2.025	1,4
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>19.559</b>	<b>13,3</b>
1	Đất đường giao thông cấp khu vực	19.559	13,3
	<b>Tổng diện tích đất nghiên cứu</b>	<b>167.691</b>	

**Bảng thống kê số liệu các ô đất quy hoạch**

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	DT đất (m <sup>2</sup> )	DT XD (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Dân số (người)	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Khu I</b>		<b>20.296</b>				<b>6,4</b>	<b>1.678</b>	
1	Đất công cộng khu vực	CCKV	4.095	2.457	60	9	4,4		Trung tâm thương mại, tài chính, ngân hàng...
2	Đất hỗn hợp	HH	12.709	8.642	68	20	8,8	1.678	- Bao gồm các chức năng: văn phòng (06 tầng), thương mại dịch vụ (03 tầng), ở (11 tầng). - Kết hợp bố trí TXL nước thải ngầm.
3	Đất đường giao thông cấp đô thị và khu vực		3.492						Bề rộng B = 25m và B = 100m
<b>B</b>	<b>Khu II</b>		<b>147.395</b>					<b>2.899</b>	
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>127.836</b>	<b>44.650</b>				<b>2.899</b>	
1	Đất trường THCS	TH-01	8.302	2.491	30	4	1,2		553 học sinh
2	Đất trường mầm non	TH-02	5.062	1.519	30	3	0,9		337 cháu
3	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở		14.147	707	5	1	0,05		
3.1	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	CX-01	10.143	507	5	1	0,05		- Kết hợp thể dục thể thao.

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	DT đất (m <sup>2</sup> )	DT XD (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Dân số (người)	Ghi chú
									- Kết hợp bố trí TXL nước thải ngầm.
3.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-02	4.004	200	5	1	0,05		
4	Đất nhóm nhà ở		76.404	39.934				2.899	
4.1	Đất cây xanh, vườn hoa		1.450	73		1	0,05		
4.1.1	Đất cây xanh, vườn hoa	CO-01	675	34	5	1	0,05		
4.1.2	Đất cây xanh, vườn hoa	CO-02	775	39	5	1	0,05		
4.2	Đất nhà ở chung cư		17.015	11.910				1.531	Nhà ở xã hội
4.2.1	Đất nhà ở chung cư	CCCT-01	5.836	4.085	70	6	3,7	525	
4.2.2	Đất nhà ở chung cư	CCCT-02	5.396	3.777	70	6	3,7	486	
4.2.3	Đất nhà ở chung cư	CCCT-03	5.783	4.048	70	6	3,7	520	
4.3	Đất nhà ở liên kế		22.688	15.882				888	
4.3.1	Đất ở nhà liên kế	LK:A	3.577	2.504	70	4	2,8	136	
4.3.2	Đất ở nhà liên kế	LK:B	1.745	1.222	70	4	2,8	68	
4.3.3	Đất ở nhà liên kế	LK:H	2.198	1.539	70	4	2,8	76	
4.3.4	Đất ở nhà liên kế	LK:K	1.468	1.028	70	4	2,8	64	
4.3.5	Đất ở nhà liên kế	LK:M	4.068	2.848	70	4	2,8	152	
4.3.6	Đất ở nhà liên kế	LK:N	4.068	2.848	70	4	2,8	152	
4.3.7	Đất ở nhà liên kế	LK:R	514	360	70	4	2,8	20	
4.3.8	Đất ở nhà liên kế	LK:SI	1.382	967	70	4	2,8	64	
4.3.9	Đất ở nhà liên kế	LK:S2	1.684	1.179	70	4	2,8	72	
4.3.10	Đất ở nhà liên kế	LK:S3	606	424	70	4	2,8	24	
4.3.11	Đất ở nhà liên kế	LK:Y	1.378	965	70	4	2,8	60	
4.4	Đất nhà ở biệt thự		27.686	13.843				480	
4.4.1	Đất nhà ở biệt thự	BT:C	6.017	3.009	50	3	1,5	64	
4.4.2	Đất nhà ở biệt thự	BT:D	3.868	1.934	50	3	1,5	96	
4.4.3	Đất nhà ở biệt thự	BT:E	3.871	1.936	50	3	1,5	48	
4.4.4	Đất nhà ở biệt thự	BT:F	3.826	1.913	50	3	1,5	96	
4.4.5	Đất nhà ở biệt thự	BT:G	3.823	1.912	50	3	1,5	48	
4.4.6	Đất nhà ở biệt thự	BT:U	3.876	1.938	50	3	1,5	76	
4.4.7	Đất nhà ở biệt thự	BT:T	2.405	1.203	50	3	1,5	52	
4.5	Đất đường vào nhà		7.565						Bề rộng: B = 7,5-13,5m
5	Đất giao thông		23.921						
5.1	Đất đường giao thông phân khu vực		21.896						Bề rộng: B = 13,5-17,5m
5.2	Đất bãi đỗ xe	P	2.025	1.418	70	5	3,5		Bãi đỗ xe cao tầng
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>		<b>19.559</b>						
1	Đất giao thông cấp khu vực		19.559						Bề rộng: B = 17-25m
	<b>Tổng diện tích đất nghiên cứu</b>		<b>167.691</b>					<b>4.577</b>	

*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 khống chế trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất và khoảng cách các công trình theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Quỹ nhà ở xã hội được bố trí tại các ô đất ký hiệu: CCCT-01; CCCT-02; CCCT-03 có tổng diện tích đất khoảng 17.015m<sup>2</sup> (tổng diện tích sàn khoảng 53.767m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 25% diện tích nhà ở).

- Đối với các công trình trường học: các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định chính xác trong quá trình triển khai dự án đảm bảo phù hợp với yêu cầu sử dụng chuyên ngành và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

### 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:

- 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 các công trình công cộng, hỗn hợp cao tầng tạo điểm nhấn trên tuyến đường cấp đô thị.

- Chiều cao các công trình được bố trí thấp dần từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông, trong đó: tại Khu I là các công trình công cộng cao 09 tầng và hỗn hợp cao 20 tầng được bố trí dọc theo tuyến đường Trục trung tâm đô thị mới Mê Linh; tại khu II là các công trình Trường học được bố trí tiếp giáp với khu vực công viên, cây xanh và mặt nước Đầm Và nhằm tạo sự thông thoáng và yên tĩnh, phù hợp với môi trường sư phạm, các công trình nhà ở (chung cư, liên kế, biệt thự) được bố trí thành các nhóm ở độc lập dạng ô bàn cờ.

- Hệ thống cây xanh tạo mối liên hệ của dự án với khu vực lân cận và của các khu chức năng trong dự án, trong đó: cây xanh-TDĐT đơn vị ở được bố trí gắn kết với không gian cây xanh mặt nước Đầm Và; Cây xanh, vườn hoa nhóm nhà ở bố trí tại khu vực trung tâm của khu quy hoạch, tạo thành các trục cảnh quan, đồng thời 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:

- Tổ hợp công trình cao tầng có chức năng đất hỗn hợp 20 tầng và công trình công cộng cao 09 tầng bố trí giáp tuyến đường Trục trung tâm đô thị mới Mê Linh phía Bắc khu quy hoạch là điểm nhấn kiến trúc công trình cho khu nhà ở.

- Các khoảng không gian xanh (các vườn hoa) xen kẽ trong khu nhà ở kết hợp với khu cây xanh - TDĐT và mặt nước Đầm Và tạo sự chuyển tiếp về không gian khu vực và là điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan, về 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: công trình hỗn hợp có khoảng lùi tối thiểu là 6m, tầng cao 20 tầng, chiều cao tầng 1 là khoảng 3,9m, chiều cao tối đa khoảng 61,8m; Công trình công cộng có khoảng lùi tối thiểu là 6m, tầng cao 09 tầng, chiều cao tầng 1 là khoảng 3,9m, chiều cao tối đa khoảng 27,9m; Các công trình nhà ở chung cư đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m, cao 06 tầng, chiều cao tầng 1 là khoảng 3,9m, chiều cao tối đa khoảng 18,9m; Các công trình nhà biệt thự đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 2,4-3m, cao 03 tầng, chiều cao tầng 1 là khoảng 3,6m, chiều cao tối đa khoảng 10,8m; Đối với nhà ở liên kế có sân vườn đảm bảo khoảng lùi 2,4m, cao 04 tầng, chiều cao tầng 1 là 3,6m, chiều cao công trình tối đa khoảng 14,4m. Đối với công trình trường học đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m, cao 3-4 tầng.

##### 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.

c) 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.

- Cây xanh trên các tuyến phố được trồng chủ yếu cùng loại hai bên đường. Các điểm cây xanh tập trung như: vườn hoa, công viên, vườn trong các khu công cộng, phối kết hợp đa dạng các hình thức, 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.

- 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, chỗ cắm trại cho trẻ em kết hợp một số công trình dịch vụ ăn uống, chòi nghỉ...

d) 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 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.

- 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.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Giao thông:

Mạng lưới đường giao thông thành phố và khu vực tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N3 được duyệt; Các tuyến đường nội bộ kế thừa theo Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp tại huyện Mê Linh được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 (đã và đang được xây dựng). Cụ thể gồm:

a) Đường cấp thành phố và khu vực:

- Phía Bắc Khu I xây dựng tuyến đường trục trung tâm khu đô thị Mê Linh, cấp hạng là đường trục chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B=100m$  theo dự án đầu tư được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 05/2007/QĐ-CT ngày 17/01/2007 (hiện đã xây dựng hoàn chỉnh giai đoạn 1 với quy mô mặt cắt ngang  $B=40m$ , 6 làn xe).

- Phía Tây khu vực dự án xây dựng tuyến đường chính khu vực, quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B=25m$  gồm: lòng đường rộng 15m, vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 5m$ .

- Trong Khu II, xây dựng 03 tuyến đường cấp khu vực ở phía Bắc, phía Nam và cắt qua giữa khu đất, quy mô mặt cắt ngang điển hình các tuyến đường  $B=17m$  gồm: lòng đường rộng 7m, vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 5m$ .

b) Mạng lưới đường nội bộ: xây dựng trong Khu II của khu quy hoạch gồm:

- Đường phân khu vực: bao gồm các tuyến đường phân khu vực với quy mô mặt cắt ngang rộng  $B=13,5m \div 17,5m$  (gồm: lòng đường rộng  $7,5m \div 11,5m$ , vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 3m$ ).

- Đường vào nhà: bao gồm các tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B=11,5m \div 13,5m$  (gồm: lòng đường rộng  $6m \div 7,5m$ , vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 2,75m$  đến  $2 \times 3m$ ). Riêng tuyến đường ở phía Đông khu đất (chỉ tiếp giáp với 01 lớp nhà ở), quy mô mặt cắt ngang  $B=7,5m$  gồm: lòng đường rộng  $6m$ ; hè hai bên rộng  $2 \times 0,75m$ .

c) Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe công cộng tập trung: Xây dựng 01 ga ra đỗ xe tập trung cao tầng tại Khu II của khu quy hoạch với quy mô: Diện tích đất  $2025 m^2$ , mật độ xây dựng 70%, tầng cao 05 tầng, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe công cộng của khu vực theo quy hoạch phân khu đô thị N3 được duyệt.

- Đỗ xe bản thân công trình: Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch tự đảm bảo nhu cầu bãi đỗ xe của bản thân công trình (bố trí trong khuôn viên khu đất xây dựng công trình). Chỉ tiêu tính toán đỗ xe tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013. Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng trong khu quy hoạch, khi lập dự án đầu tư xây dựng phải tính toán, bố trí xây dựng tầng hầm đỗ xe đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe bản thân, khách vãng lai và một phần nhu cầu đỗ xe công cộng của khu vực (tối thiểu 20%).

d) Các chỉ tiêu đạt được:

Tổng diện tích lập quy hoạch	: 167.691m <sup>2</sup> (100%)
- Diện tích đất giao thông	: 54.537m <sup>2</sup> (32,52%), trong đó:
+ Đường thành phố và khu vực	: 23.051m <sup>2</sup> (13,75%)
+ Đường nội bộ (tính đến đường vào nhà):	: 29.461m <sup>2</sup> (17,57%)
+ Bãi đỗ xe	: 2.025m <sup>2</sup> (1,2%)
- Mật độ mạng lưới đường	: 14,5 km/km <sup>2</sup>

3.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Khu quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc nền khu quy hoạch theo hướng cao độ dốc chính từ Đông sang Tây.

- Cao độ: trên cơ sở quy hoạch phân khu đô thị N3, cao độ hiện trạng khu vực dự án, dân cư hiện có xung quanh, khu quy hoạch định hướng có cao độ san nền từ khoảng  $9,4m \div 9,9m$ ; riêng Khu I có cao độ san nền khoảng  $9,5m \div 10,2m$  để khớp nối với tuyến đường trục trung tâm khu đô thị Mê Linh (cụ thể sẽ được tiếp tục xác định trong quá trình triển khai dự án).

b) Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước chính: thoát về phía Tây ra đầm Tiên Phong.

- Khu vực quy hoạch chia thành 02 lưu vực gồm:

+ Lưu vực 1: Lưu vực phía bắc dự án, tính từ đường khu vực  $B=17m$  ở giữa Khu II, nước mưa được thoát chính thông qua các cống  $D600mm$ ,  $D800mm$  dẫn về tuyến cống  $D1250mm$  theo quy hoạch phân khu rồi xả vào đầm Tiên Phong phía Tây khu quy hoạch.

+ Lưu vực 2: Lưu vực phía Nam dự án, tính từ đường khu vực  $B=17m$  ở giữa Khu II, nước được gom qua các cống  $D600mm$ ,  $D800mm$  và truyền dẫn về phía tuyến cống tròn  $D1500mm$ , cống hộp  $2m \times 1,5m$  theo quy hoạch phân khu N3 rồi xả vào đầm Tiên Phong phía Tây khu quy hoạch.

- Mạng lưới cống thoát nước: xây dựng các cống thoát nước chính  $D1250mm$ ,



D1500mm, cống hộp BxH=2mx1,5m dọc các tuyến đường theo quy hoạch phân khu đô thị N3, các tuyến cống nhánh kích thước D600mm-D800mm, rãnh thu gom B=600mm.

- Các công trình kỹ thuật trên hệ thống: xây dựng giếng thu, giếng kiểm tra dọc theo các tuyến cống thoát nước mưa tại các vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại các điểm xả các công trình để bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống theo quy định hiện hành.

- Đối với tuyến mương thủy lợi hiện trạng dọc đường quy hoạch B=17m, trong giai đoạn triển khai tiếp theo, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận giải pháp thiết kế, di chuyển, hoàn trả tuyến mương này đảm bảo hoạt động sản xuất và sinh hoạt bình thường của khu vực trước khi triển khai Dự án.

### 3.3.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực được lấy từ nhà máy nước mặt sông Hồng (với công suất đến năm 2020 là 300.000 m<sup>3</sup>/ngđ; đến năm 2030 là 450.000 m<sup>3</sup>/ngđ) và nhà máy nước Bắc Thăng Long công suất 50.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Giai đoạn trước mắt khi nhà máy nước mặt sông Hồng chưa xây dựng, nguồn được cấp nước từ Nhà máy nước Bắc Thăng Long hiện có.

- Hướng cấp nguồn: mạng lưới cấp nước trong khu vực nghiên cứu được đấu nối với đường ống cấp nước truyền dẫn D300mm-D1200mm dọc các tuyến đường quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Bố trí tuyến ống phân phối D200mm ở phía Bắc khu vực nghiên cứu và các tuyến ống phân phối D150mm được xây dựng dọc theo đường phân khu vực trong khu quy hoạch.

+ Thiết kế hệ thống mạng lưới cấp nước dịch vụ D50mm-D90mm dọc các tuyến đường quy hoạch và đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối nêu trên.

+ Bố trí các họng cứu hỏa đấu nối với các đường ống cấp nước đường kính  $\geq$  D100mm trở lên sẽ, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, các họng cứu hỏa này sẽ có thiết kế riêng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Đối với các công trình công cộng thì hệ thống cấp nước cứu hỏa sẽ được thiết kế riêng tùy theo tính chất của từng công trình.

### 3.3.4. Cấp điện:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ TBA 110/22kV Vân Trì công suất 2x63KVA.

- Trạm biến áp 22/0,4kV: Xây dựng 07 trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV trong ranh giới khu quy hoạch để cấp điện cho các công trình. Để đảm bảo an toàn và mỹ quan các trạm biến thế 22/0,4kV 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 22/0,4kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

+ Xây dựng cáp hạ thế 0,4kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cấp từ trạm

biến áp 22/0,4kV đến tủ điện tổng để cấp điện cho các 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 trong giai đoạn sau.

### 3.3.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được định hướng cung cấp thông tin liên lạc từ Trạm vệ tinh VT3.1, dung lượng 20.000 số.

- Tủ cấp: xây dựng các tủ cấp đảm bảo việc đấu nối thông tin liên lạc cho các công trình trong khu quy hoạch, đặt ở các khu đất công cộng, khu cây xanh công viên, gần đường giao thông và trung tâm vùng phục vụ.

- Xây dựng hệ thống cống bê tông để bố trí mạng lưới thông tin liên lạc ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường quy hoạch từ tuyến cáp gốc đến các tủ cấp và từ tủ cấp đến các công trình trong khu quy hoạch. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bê tông 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.

### 3.3.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

#### a) Thoát nước thải:

- Khu quy hoạch thuộc lưu vực xử lý của trạm xử lý nước thải Bắc Thăng Long. Trước mắt, nước thải của khu quy hoạch xử lý tại 02 trạm cục bộ ở phía Bắc và phía Tây Nam khu quy hoạch (công suất 500-1000m<sup>3</sup>/ngđ). Lâu dài, khi hệ thống xử lý nước thải của khu vực được xây dựng, các trạm xử lý cục bộ sẽ chuyển chức năng thành trạm bơm chuyển bậc trong hệ thống thoát nước thải của Thành phố.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải (tiết diện D200mm÷D300mm) riêng hoàn toàn với hệ thống nước mưa dọc theo các đường quy hoạch để thu nước thải về 02 trạm xử lý cục bộ của khu quy hoạch.

- Dọc theo các tuyến cống bố trí các giếng thăm tại các vị trí thay đổi tiết diện, chuyển hướng dòng chảy, tại các điểm xả nước thải từ các công trình, để nạo vét, sửa chữa và bảo dưỡng định kỳ. Khoảng cách giữa các giếng thăm theo quy phạm tiêu chuẩn hiện hành.

#### b) Vệ sinh môi trường:

- Phân loại rác: phân loại rác ngay từ nơi thải ra thành 2 loại chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ. Chất thải rắn sau khi phân loại sẽ đưa về các công trình xử lý phù hợp.

- Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng có hệ thống thu gom chất thải rắn từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

+ Đối với khu vực xây nhà ở thấp tầng thu gom chất thải rắn theo hai phương thức: đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường theo các cụm công trình hoặc sử dụng xe vận chuyển thu gom theo giờ cố định.

+ Đối với công trình công cộng, chất thải rắn được thu gom thông qua các hợp

đồng riêng với các đơn vị chức năng.

+ Đối với chất thải rắn đường phố: bố trí hệ thống thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến phố. Các thùng rác được chia ra các ngăn chứa các loại chất thải rắn theo đặc tính: có thể thu hồi tái chế và phải xử lý.

- 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.

- Nghĩa trang: trong giai đoạn lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải có biện pháp và kế hoạch di dời nghĩa trang theo quy hoạch để xây dựng mới công trình đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo quy định. Quỹ đất sau khi di chuyển mộ được sử dụng làm đất cây xanh cảnh quan theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

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 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.

3.3.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- 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.

- 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 14/2/2015 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.

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...

- Xây dựng các tầng hầm dưới các công trình công cộng khu vực và công trình hỗn hợp phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình và khách vãng lai.

- Bố trí kết hợp Trạm xử lý nước thải cục bộ ngầm tại các ô đất ký hiệu HH và 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 cổ phần Đầu tư thiết kế và Xây dựng Việt Nam 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.

- Công ty cổ phần Đầu tư thiết kế và Xây dựng Việt Nam có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và trình cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ thiết kế cắm mốc giới mạng lưới đường giao thông theo đồ án quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt để thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho Chính quyền địa phương quản lý 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.

**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; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư thiết kế và Xây dựng Việt Nam; 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



6433(30)

Ngày.....

15-03-2017