

Số: 3175/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án thí điểm
Khu Nhà ở xã hội Thành phố kết nối xanh - "Green Link city"
Địa điểm: xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 77/2015/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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 25/5/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5000;
Căn cứ Công văn số 5181/UBND-ĐT ngày 05/9/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc triển khai thực hiện 04 Khu nhà ở xã hội tập trung trên địa bàn Thành phố;
Căn cứ Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 01/3/2018 của UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án thí điểm Khu nhà ở xã hội Thành phố kết nối xanh - "Green Link city" tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;
Căn cứ Thông báo số 123/TB-VP ngày 23/4/2019 của Văn phòng UBND Thành phố;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1537/TTr-QHKT ngày 28/3/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án thí điểm Khu nhà ở xã hội Thành phố kết nối xanh - "Green Link city" với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án thí điểm Khu nhà ở xã hội Thành phố kết nối xanh - "Green Link city".

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

b) Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc đến hết tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 25m;
- Phía Nam đến hết tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 17m;
- Phía Đông đến hết tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 20,5m đến giáp khu dân cư xóm Lác.

- Phía Tây đến hết tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 30m.

c) Quy mô diện tích đất và dân số:

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch chi tiết khoảng: 39,5ha.
- Dân số dự kiến khoảng 11.000 người.

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch phân khu N7, tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt.
- Xây dựng thí điểm hoàn chỉnh một khu nhà ở xã hội tập trung, bổ sung vào quỹ nhà ở của thành phố, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân thuộc đối tượng hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở.
- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu của Khu nhà ở và địa phương.
- Tạo lập môi trường cảnh quan đô thị văn minh trong khu vực, tạo sức hút phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã xác định, góp phần đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa của huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.
- Là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư lập dự án đầu tư; các cấp chính quyền thực hiện quản lý quy hoạch đô thị, đầu tư xây dựng, đất đai...

4. Nội dung quy hoạch:

a) Quy hoạch phân khu đô thị N7:

- Điều chỉnh một phần diện tích đất nhóm nhà ở xây dựng mới để bổ sung diện tích đất công cộng đơn vị ở (khoảng 6.677m²) đáp ứng nhu cầu sử dụng cho bản thân khu nhà ở và phục vụ chung cho đơn vị ở (ô quy hoạch VII.2.5).
- Điều chỉnh mật độ xây dựng tại các ô đất trường tiểu học, trường THCS từ 20% lên 33%; điều chỉnh tầng cao tối đa công trình trường học từ 3 tầng lên 4 tầng.

b) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

* Tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 394.900m², gồm 05 ô quy hoạch được giới hạn bởi các tuyến đường chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực với các chức năng sử dụng đất chính sau:

- Đất đường giao thông TP, khu vực có diện tích khoảng 79.965m² (chiếm 20,2%).
- Đất cây xanh thành phố và khu vực có tổng diện tích khoảng 7.185m² (chiếm 1,8%), gồm 06 lô đất có ký hiệu từ CXTP-01 đến CXTP-06.
- Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở bố trí tập trung tại 01 lô đất có ký hiệu CXĐVO-01, diện tích khoảng 28.334m² (chiếm 7,2%).
- Đất công cộng đơn vị ở có diện tích khoảng 6.677m² (chiếm 1,7%), gồm 01 lô đất ký hiệu CC.DVO-01.
- Đất trường mầm non bố trí tập trung tại 01 lô đất có ký hiệu MN-01, diện tích khoảng 16.079m² (chiếm 4,01%).
- Đất trường tiểu học có diện tích khoảng 17.183m² (chiếm 4,4%), gồm 01 lô đất ký hiệu TH-01.
- Đất Trường trung học cơ sở có diện tích khoảng 15.251m² (chiếm 3,9%), gồm 01 lô đất ký hiệu TH-02.
- Đất nhóm nhà ở có tổng diện tích khoảng 198.940m² (chiếm 50,4%), bao gồm:
 - + Đất cây xanh nhóm nhà ở có tổng diện tích khoảng 13.313m², gồm 13 lô đất ký hiệu từ CXNO-01 đến CXNO-13.
 - + Đất đường giao thông nội bộ nhóm nhà ở có diện tích khoảng 39.362m².
 - + Đất nhà ở xã hội có tổng diện tích khoảng 123.171m² (dân số 10.544 người) gồm 10 lô đất ký hiệu từ CT-01 đến CT-10.
 - + Đất nhà ở thương mại có tổng diện tích khoảng 23.094m² (dân số 456 người), gồm:
 - Đất nhà ở thương mại thấp tầng dạng biệt thự có tổng diện tích khoảng 13.686m² gồm 03 lô đất ký hiệu từ BT-01 đến BT-03.
 - Đất nhà ở thương mại thấp tầng dạng liên kế có tổng diện tích khoảng 9.408m² gồm 04 lô đất ký hiệu từ LK-01 đến LK-04.

- Đất bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích khoảng 12.236m² (chiếm 3,1%), gồm 02 lô đất ký hiệu BDX-01, BDX-02 - là các bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhu cầu đỗ xe vắng lái. Đồng thời, các công trình trong dự án cần đảm bảo bố trí đủ chỗ đỗ xe cho bản thân công trình và phục vụ thêm cho nhu cầu đỗ xe vắng lái theo chủ trương chung của Thành phố.

- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 3.638m² (chiếm 0,9%), gồm 01 lô đất ký hiệu HTKT-01.

- Đất đường giao thông phân khu vực có diện tích khoảng 9.412m² (chiếm 2,4%).

Bảng Tổng hợp số liệu trong phạm vi lập quy hoạch chi tiết

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất cây xanh, TDTT thành phố, khu vực	7.185	0,65	1,8
2	Đất đường giao thông TP, khu vực	79.965	7,27	20,2
3	Đất đơn vị ở	307.750	27,97	78,0
3.1	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	28.334	2,57	7,2
3.2	Đất công cộng đơn vị ở	6.677	0,60	1,7
3.3	Đất trường mầm non	16.079	1,46	4,0
3.4	Đất trường học	32.434	2,95	8,3
	Đất trường tiểu học	17.183		4,4
	Đất trường trung học cơ sở	15.251		3,9
3.5	Đất nhóm nhà ở	198.940	18,00	50,4
	Đất nhà ở xã hội	123.171		
	Đất nhà ở thương mại	23.094		
	Đất cây xanh nhóm nhà ở	13.313		
	Đất đường giao thông nội bộ nhóm nhà ở	39.362		
3.6	Đất bãi đỗ xe	12.236		3,1
3.7	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.638		0,9
3.8	Đất đường giao thông (phân khu vực)	9.412		2,4
	Tổng cộng	394.900		100,0

* Ghi chú:

- Quỹ đất dành để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ bao gồm các ô đất xây dựng nhà ở thấp tầng dạng biệt thự và liên kế (diện tích 23.094m²) - chiếm tỷ trọng khoảng 15,7% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi khu quy hoạch dự án thí điểm khu nhà ở xã hội tập trung (146.265m²).

Bảng thống kê chi tiết các lô đất quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Chỉ tiêu			Dân số (người)
					Hệ số sử dụng đất (lần)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	
1	Ô quy hoạch 1		52.066	15.786	2,3	30,3	1-15	2.969
1.1	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-01	838					
1.2	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-02	2.422					
1.3	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-03	249					
1.4	Đất nhà ở chung cư	CT-01	15.032	4.815	3,5	32	3-15	1.450

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Chỉ tiêu			Dân số (người)
					Hệ số sử dụng đất (lần)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	
1.5	Đất nhà ở chung cư	CT-02	18.112	6.567	2,7	36	9	1.367
1.6	Đất nhà ở liền kề	LK-01	2.674	2.059	3,9	77	5	88
1.7	Đất nhà ở liền kề	LK-02	1.955	1.505	3,9	77	5	64
1.8	Đất HTKT (trạm xử lý nước thải)	HTKT-01	3.638	840	0,2	23	1	
	Đất đường giao thông nội bộ		7.146					
2	Ô quy hoạch 2		72.880	19.812	1,0	27	1-9	752
2.1	Trường mầm non	MN-01	16.079	4.180	0,4	26	1-3	
2.2	Đất cây xanh thành phố	CXTP-01	1.009					
2.3	Đất cây xanh thành phố	CXTP-02	809					
2.4	Đất cây xanh thành phố	CXTP-03	2.155					
2.5	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-04	249					
2.6	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-05	520					
2.7	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-06	623					
2.8	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-07	392					
2.9	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-08	667					
2.10	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-09	1.553					
2.11	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-10	1.211					
2.12	Đất công cộng đơn vị ở	CC.DVO-01	6.677	2.285	1,2	34	2-5	
2.13	Đất ở biệt thự	BT-01	4.916	2.458	1,5	50	3	40
2.14	Đất ở biệt thự	BT-02	4.787	2.394	1,5	50	3	56
2.15	Đất ở biệt thự	BT-03	3.983	1.992	1,5	50	3	48
2.16	Đất ở liền kề	LK-03	2.909	2.269	3,9	78	5	96
2.17	Đất ở liền kề	LK-04	1.870	1.459	3,9	78	5	64
2.18	Đất ở chung cư	CT-03	7.353	2.775	2,6	38	9	448
	Đất đường giao thông		15.118					
3	Ô quy hoạch 3		88.356	14.111	1,1	16	1-15	2.368
3.1	Đất cây xanh thành phố	CXTP-04	1.011					
3.2	Đất cây xanh thành phố	CXTP-05	649					
3.3	Đất cây xanh đơn vị ở	CXDVO-01	28.334	1.417	0,05	5	1	
3.4	Đất bãi đỗ xe	BĐX-01	3.282					
3.5	Đất bãi đỗ xe	BĐX-02	8.954					
3.6	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-11	1.177					
3.7	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-12	940					
3.8	Đất ở chung cư	CT-04	7.932	3.230	3,6	41	3-15	767
3.9	Đất ở chung cư	CT-05	10.320	3.230	2,5	31	3-15	667
3.10	Đất ở chung cư	CT-06	7.463	3.117	2,7	42	3-9	467
3.11	Đất ở chung cư	CT-07	7.555	3.117	2,7	41	3-9	467
	Đất đường giao thông		10.739					
4	Ô quy hoạch 4		58.235	18.865	3,0	32	1-15	4.911
4.1	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXN0-13	2.472					
4.2	Đất ở chung cư	CT-08	23.728	9.474	4,5	40	3-15	2.936
4.3	Đất ở chung cư	CT-09	13.597	5.764	3,1	42	9	1.185
4.4	Đất ở chung cư	CT-10	12.079	3.627	2,3	30	9	790
	Đất đường giao thông		6.359					

2

4
ng

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Chỉ tiêu			Dân số (người)
					Hệ số sử dụng đất (lần)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	
5	Ô quy hoạch 5		33.986	10.753	1,1	32	3-4	
5.1	Đất cây xanh, TDTT thành phố	CXTP-06	1.552					
5.2	Đất trường tiểu học	TH-01	17.183	5.633	1,1	33	3-4	
5.3	Đất trường THCS	TH-02	15.251	4.983	1,0	33	3-4	
6	Đường giao thông		89.377					
	Đường giao thông TP, khu vực		79.965					
	Đường giao thông phân khu vực		9.412					
	Tổng		394.900					

*** Ghi chú:**

- Diện tích xây dựng, diện tích sàn xây dựng công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Đối với các công trình Nhà ở xã hội cần tuân thủ các quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố. Quy mô dân số phân bổ cụ thể cho từng công trình, cụm công trình sẽ được rà soát, chính xác trong giai đoạn lập dự án.

- Trong các công trình nhà ở, công trình công cộng, bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình với chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe đạp, xe máy) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố. Quy mô diện tích đỗ xe chính xác sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập dự án.

- Tại khối để các công trình chung cư bố trí cửa hàng tiện ích, nhà sinh hoạt chung, câu lạc bộ, phòng tập TDTT,... phục vụ nhu cầu cho bản thân tòa nhà và khu vực.

- Các công trình phải đảm bảo các yêu cầu về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, quy định phòng chống cháy nổ, an toàn vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận bằng văn bản.

- Trước khi thi công chủ đầu tư cần tiến hành khảo sát các công trình ngầm và nổi trong khu vực, nếu có cần liên hệ với các cơ quan quản lý các công trình nêu trên để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn theo quy định. Việc triển khai dự án đầu tư, san nền, thi công công trình cần đảm bảo không làm ảnh hưởng đến tiêu thoát nước chung, giao thông và sinh hoạt bình thường của người dân khu vực.

- Đối với các tuyến đường dân sinh hiện có, chủ đầu tư cần phối hợp với Chính quyền địa phương xây dựng hoàn trả các tuyến đường này trước khi triển khai dự án, đảm bảo không ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân, tránh phát sinh khiếu kiện.

- Trong phạm vi nghiên cứu hiện có một số tuyến điện và mương thủy lợi phải di chuyển theo quy hoạch. Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chủ quản các tuyến hạ tầng kỹ thuật nêu trên để được thỏa thuận di chuyển và đấu nối hoàn trả bằng văn bản.

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

Nguyên tắc:

- Tổ chức không gian khu quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở quy hoạch phân khu đô thị được duyệt với ý tưởng chủ đạo hình thành khu nhà ở hiện đại, sinh thái với diện tích cây xanh, sân vườn lớn (Green Link city) kết nối mở với khu Công viên cây xanh, mặt nước thành phố ở phía Bắc.

- Đảm bảo sự kết nối về hạ tầng và cảnh quan với các khu công viên cây xanh, các công trình nằm hai bên tuyến đường Võ Nguyên Giáp và khu vực làng xóm kề cận.

Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổng thể khu quy hoạch chủ yếu là công trình nhà ở xã hội cao tầng được bố trí về phía Đông Bắc và phía Tây; tại khu vực trung tâm là các công trình thấp tầng: biệt thự, liền kề, và các công trình công cộng. Các cụm công trình cao tầng, thấp tầng được tổ chức linh hoạt nhằm tạo điểm nhấn về hình thái không gian cho toàn khu quy hoạch.

- Hình thành mạng lưới đường kết nối và phân chia đơn vị ở theo hướng Đông Tây kết nối với hai khu chức năng chính của đơn vị ở là khu công viên cây xanh TDTT và khu giáo dục đào tạo; theo hướng Bắc Nam kết nối với khu công viên cây xanh trung tâm và các chức năng công cộng cấp thành phố ở phía Nam. Các tuyến đường được thiết kế với hướng tuyến mềm mại, hài hòa với hướng tuyến chung của khu vực.

- Không gian xanh từ lõi mỗi cụm nhà ở biệt thự với dải cây xanh trung tâm nhóm nhà ở cùng với công viên thành phố hình thành dải xanh liên hoàn (green link) kết nối toàn dự án từ quy mô công viên thành phố tới quy mô vườn hoa nhóm nhà ở và vườn hoa cụm nhà ở tại chân các công trình.

- Hệ thống công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở được xác định cho khu vực thiết kế tuân thủ quy hoạch phân khu bao gồm trường tiểu học và THCS. Đề xuất xây dựng một trường mầm non gần trường tiểu học và trường THCS hình thành cụm trường đảm bảo bán kính phục vụ. Bố trí 01 siêu thị và trung tâm thương mại tại tuyến đường chính khu vực gần khu cây xanh thành phố đảm bảo các dịch vụ thiết yếu hàng ngày, phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của cộng đồng dân cư trong khu nhà ở và các khu vực lân cận.

- Các khối nhà chung cư (nhà ở xã hội) được tổ chức theo hướng chủ đạo Bắc Nam có khối đế chung, nhằm đón gió, tránh nắng, tiết kiệm năng lượng, phù hợp điều kiện vi khí hậu khu vực. Tại khối đế của các tòa nhà bố trí các công trình dịch vụ thương mại, chăm sóc sức khỏe, TDTT, cửa hàng tiện ích..., phục vụ trực tiếp nhu cầu hàng ngày của cư dân. Về bố trí mặt bằng, nhóm nhà ở xã hội gồm 03 loại hình chính:

+ Bố trí các tòa nhà song song theo hướng chủ đạo Bắc Nam đảm bảo khoảng cách giữa hai khối chung cư theo quy chuẩn. Các chung cư đều mở ra sân vườn chung của nhóm nhà ở.

+ Bố trí theo cụm với lõi là không gian xanh (sân trong) có hướng mở kết nối với khu công viên trung tâm nhóm nhà ở (mô hình tổ chim).

+ Bố trí hợp khối tầng để dành cho các hoạt động thương mại kinh doanh tại vị trí mặt đường chính khu vực, đối diện không gian xanh của công viên trung tâm.

Toàn bộ tầng mái của khối đế là không gian sân vườn, đường dạo bộ liên thông phục vụ nhu cầu giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn, luyện tập thể dục thể thao, đi bộ cho cư dân nhằm hướng tới mục tiêu gắn kết cộng đồng giữa các thành viên trong khu nhà.

- Khu nhà ở thương mại được hình thành trên cơ sở quỹ đất 20% bao gồm các loại hình nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự: Trong đó:

+ Nhà ở liền kề được bố trí dọc tuyến đường chính đô thị ở phía Bắc, là khu vực sẽ được hình thành ngay ở giai đoạn đầu của dự án và được hưởng lợi từ hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật cũng như các công trình thương mại dịch vụ cấp ngoài đô thị được đầu tư từ thành phố.

+ Nhà ở biệt thự được bố trí tại khu vực trung tâm nhóm nhà ở thương mại, là các công trình nhà ở được thiết kế kiến trúc hiện đại, có hình thức kiến trúc thống nhất theo từng cụm với mật độ xây dựng thấp và diện tích cây xanh sân vườn lớn.

- Khu cây xanh, TDTT và các bãi đỗ xe tập trung nằm ở phía Đông Nam khu quy hoạch đóng vai trò không gian mở, chuyển tiếp giữa khu nhà ở tập trung với các khu làng xóm truyền thống hiện có.

* Thiết kế đô thị:

Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

- Công trình điểm nhấn được bố trí tại ô đất công cộng đơn vị ở (siêu thị, trung tâm thương mại) với bố cục mặt bằng sinh động phù hợp với công năng.

- Điểm nhấn công trình theo tuyến nằm trên tuyến đường khu vực phía Bắc khu quy hoạch, với đa dạng các loại hình công trình có công năng, chiều cao khác nhau (nhà ở chung cư, nhà ở liền kề tầng 1 có kết hợp thương mại, công trình công cộng siêu thị dịch vụ thương mại).

- Điểm nhấn cảnh quan khu vực là hệ thống công viên cây xanh đơn vị ở được bố trí tại lô đất CXDVO-01 ở phía Đông Nam khu đất.

Xác định chiều cao xây dựng công trình:

- Nguyên tắc xác định tầng cao, chiều cao công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

- Tầng cao chung của các công trình nhà ở xã hội từ 9÷15 tầng. Chiều cao tầng 1 (khối đế) khoảng 4,2÷4,5m; các tầng khối thân cao khoảng 3,0÷3,3m.

- Các công trình nhà ở dạng biệt thự cao 3 tầng, liền kề cao 5 tầng. Chiều cao công trình khoảng từ 12÷18m; chiều cao tầng 1 khoảng 3,6÷3,9m; chiều cao từ tầng 2 khoảng 3,3÷3,6m/1 tầng. Yêu cầu thiết kế chiều cao, phân vị các tầng, tổng chiều cao công trình thống nhất theo từng dãy nhà.

- Các công trình trường học (tiểu học, THCS và mầm non) tầng cao từ 3-4 tầng (chức năng công trình tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành); chiều cao công trình khoảng từ 12÷16m; chiều cao tầng 1 khoảng 3,6÷3,9m; chiều cao từ tầng 2 khoảng 3,3÷3,6m/1 tầng.

Chiều cao công trình (m) nêu trên là dự kiến, chiều cao cụ thể được xác định theo từng dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt trên cơ sở phù hợp các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

- Nguyên tắc xác định khoảng lùi phải tuân thủ quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phù hợp theo chức năng công trình (khi nghiên cứu dự án ĐTXD công trình trong từng ô đất sẽ xác định khoảng lùi cụ thể trên cơ sở phù hợp các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành).

- Phương án thiết kế khoảng lùi:

+ Khoảng lùi đối với các công trình cao tầng, hỗn hợp là 6m.

+ Khoảng lùi đối với nhà biệt thự thấp tầng là 3m; riêng khu nhà ở liền kề có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Khoảng lùi đối với công trình trường học, mầm non từ 3÷12m.

Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Hình khối: Công trình chung cư gồm các đơn nguyên nhà ở có chung khối đế. Hình khối và bố cục mặt bằng công trình nhà cao tầng đảm bảo đón gió tự nhiên, tránh nắng và tối ưu hóa không gian chức năng trong từng căn hộ đảm bảo thông thoáng và đủ ánh sáng, các căn hộ có vị trí không thuận lợi cần có giải pháp khắc phục, hạn chế nhược điểm. Đối với các công trình trường học, hình khối cần nghiên cứu theo hướng đơn giản, phù hợp modul thiết kế điển hình theo tiêu chuẩn chuyên ngành. Đối với công trình trường mẫu giáo khuyến khích nghiên cứu hình khối sinh động, phù hợp lứa tuổi mầm non.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo theo hướng hiện đại, khúc chiết với các mảng khối, phân vị rõ ràng. Thiết kế chi tiết mặt đứng (chi tiết che nắng, lan can, gờ, phào trang trí, ô văng...) cần đơn giản, đảm bảo hiệu quả trong sử dụng và gắn kết với tổng thể chung.

- Sử dụng vật liệu theo công nghệ mới, bền vững với thời gian, phù hợp khí hậu Việt Nam; không sử dụng vật liệu kính phản quang ốp trên bề mặt các công trình.

- Màu sắc: trung tính (trắng, xanh nhạt, vàng nhạt, nâu nhạt..), hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh. Công trình chung cư có khối để với tông màu đậm (so với phần thân). Đối với công trình trường mầm non có thể sử dụng gam màu tươi sáng, màu sắc trang trí vui nhộn phù hợp với công năng.

Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường:

- Công viên cây xanh, vườn hoa:

+ Bố trí hệ thống đường dạo bộ kết nối các khu chức năng, các không gian sinh hoạt cộng đồng trong công viên một cách liên tục với nhiều hình thái nhằm tạo không gian mở, hấp dẫn. Các cấu trúc trong công viên có thể là tổ hợp tiểu cảnh, sân vườn, tượng... trên đường dạo có thể bố trí cụm sỏi - đá, núi giả, tường trang trí, bụi cây, khóm hoa...

+ Không xây dựng tường rào bao quanh.

+ Việc trồng cây xanh đô thị trong công viên, vườn hoa tuân thủ quy hoạch đô thị được phê duyệt, đúng quy trình kỹ thuật, đúng chủng loại, tiêu chuẩn cây xanh và đảm bảo an toàn để cây sinh trưởng và phát triển tốt.

+ Bổ sung phong phú các loại cây trồng, phối kết hợp với các loại hoa trang trí theo chủ đề gắn với các không gian giải trí, nghỉ ngơi thư giãn trong công viên.

+ Xây dựng các tuyến đường dạo, các sân thể thao nhỏ, các công trình dịch vụ quy mô nhỏ, khu cắm trại, vườn ươm hoa và cây cảnh... không xây dựng các công trình quy mô lớn phá vỡ cảnh quan.

- Cây xanh đường phố:

+ Hệ thống cây xanh đường phố bố trí trồng các chủng loại cây phù hợp yêu cầu cây xanh đô thị, điều kiện khí hậu, môi trường, cảnh quan và kết cấu mặt cắt hệ đường khu vực, mỗi trục đường trồng 01 loại cây.

+ Trồng cây xanh làm giới hạn ngăn cách giữa vỉa hè với lòng đường nhằm đảm bảo hạn chế các hoạt động trên hè ảnh hưởng trực tiếp đến giao thông. Quy định các điểm đỗ xe và hoạt động kinh doanh trên vỉa hè một số khu vực, có ngăn cách với lòng đường.

+ Lựa chọn chủng loại cây, chiều cao, khoảng cách trồng (giữa các cây với nhau, với lề đường) đảm bảo phù hợp với quy mô bề rộng vỉa hè theo từng tuyến đường phố. Quy cách chủng loại cây xanh theo quy định, đảm bảo đường kính thân từ 12cm trở lên.

+ Vị trí trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện nhà ở hoặc công trình.

+ Cây xanh đường phố và các dải cây cần tổ chức để hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh.

+ Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây bóng mát thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3÷5m để đảm bảo an toàn giao thông.

+ Cây xanh trồng tại các góc phố cần đảm bảo phù hợp theo góc vát và bán kính theo bó vỉa hè, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn và an toàn giao thông.

+ Cây xanh trồng trên vỉa hè cần đảm bảo khoảng cách đến các họng cứu hỏa, cột đèn chiếu sáng, miệng hố ga, mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cấp ngầm) theo quy định.

+ Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định chuyên ngành hiện hành.

+ Bố trí trồng cây xanh dọc theo khu vực làng xóm hiện có với khoảng cách ly từ 5÷10m để đảm bảo chống lấn chiếm.

- Cây xanh sân vườn tại các lô đất quy hoạch:

+ Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng (tối thiểu 20% đối với nhóm nhà ở; 30% đối với công trình công cộng, trường học) với quy cách và chủng loại cây xanh theo quy định và phù hợp với tính chất, công năng của công trình xây dựng trong từng lô đất.

Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ thiết kế chi tiết cây xanh tuân thủ quy định, quy cách và nguyên tắc nêu trên.

- Quảng trường:

+ Các quảng trường nhỏ (không gian mở) khu vực được bố trí phía trước các tòa nhà cao tầng, tại các không gian mở, các khu công viên cây xanh; đóng vai trò là nơi tổ chức các hoạt động văn hóa, sinh hoạt của dân cư đô thị và khu vực. Thiết kế quảng trường cần có không gian thoáng, rộng, trang trọng là điểm nhấn cho đô thị, song không được làm ảnh hưởng đến các hoạt động giao thông.

+ Các không gian cây xanh quảng trường, bên cạnh các thảm cỏ hoa, vòi phun nước cũng cần chú ý tới khoảng cây xanh bóng mát. Các đường dạo, tuyến đi bộ cần đảm bảo tiếp cận thuận tiện với các tuyến giao thông và bãi đỗ xe.

+ Các tượng đài, biểu tượng, băng rôn, quảng cáo cần được quy định, bố trí phù hợp, tránh làm giảm tầm nhìn hoặc phá vỡ không gian quảng trường.

+ Bố trí hợp lý các thiết bị trong khu vực quảng trường như đèn chiếu sáng, đèn trang trí, các ghế ngồi, thùng rác và chọn lựa hình thức phù hợp.

- Các tiện ích đô thị:

+ Ghế đá, thùng rác, bồn hoa, đèn cảnh quan, biển báo, biển hiệu, biển quảng cáo,... cần bố trí hợp lý, thuận tiện cho người sử dụng và đề cao tính thẩm mỹ, kết hợp hài hòa với công trình và không gian cảnh quan xung quanh.

Các yêu cầu khác:

- Các công trình trong khu vực dự án sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led cho chiếu sáng,...) tuân thủ Quy chuẩn QCVN 09:2013; Quyết định số 5815/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 của UBND Thành phố và Kế hoạch số 62/KH-UBND ngày 13/3/2017 của UBND Thành phố về thực hiện Chương trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả trên địa bàn Thành phố Hà Nội năm 2017.

- Nghiên cứu quy hoạch vị trí các khu vực nạp điện cho các phương tiện tương lai (tham khảo tiêu chuẩn của một số hãng ô tô để xác định quy mô diện tích đất phù hợp).

- 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 với nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các qui định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

* Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới đường giao thông:

- Tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N7 được duyệt, cụ thể như sau:

Các tuyến đường cấp khu vực:

- Tuyến đường chính khu vực:

+ Xây dựng tuyến đường chính khu vực, quy mô mặt cắt ngang B=30m ở phía Tây, thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường xe chạy 14m, vỉa hè hai bên rộng 2x7,5m, dải phân cách giữa rộng 1m.

+ Xây dựng các tuyến đường chính khu vực, quy mô mặt cắt ngang B=25m ở phía Bắc và cắt qua giữa khu vực dự án theo hướng Bắc - Nam; thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường xe chạy 14m, vỉa hè hai bên rộng 2x5,0m, dải phân cách giữa rộng 1m.

- Tuyến đường cấp khu vực:

+ Xây dựng tuyến đường khu vực, quy mô mặt cắt ngang B=20,5m, thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x5m.

Đường cấp nội bộ:

+ Xây dựng các tuyến đường phân khu vực có quy mô mặt cắt ngang $B=17m$ ở phía Nam khu đất, thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường xe chạy $7m$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5,0m$.

- Xây dựng các tuyến đường vào nhà có quy mô mặt cắt ngang $B=12,0m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $6m$, vỉa hè hai bên $2 \times 3,0m$.

- Xây dựng các tuyến đường vào nhà có quy mô mặt cắt ngang $B=7,0m$.

Các nút giao thông:

- Các nút giao trong phạm vi nghiên cứu được thiết kế giao bằng.

Mạng lưới giao thông công cộng:

Đọc theo các tuyến đường cấp khu vực trở lên, lâu dài sẽ bố trí tuyến xe buýt. Các trạm dừng xe buýt theo nguyên tắc: không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng $300-500m$ và không quá $800m$; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành.

Bãi đỗ xe:

- Trong khu vực lập quy hoạch xây dựng 02 bãi đỗ xe công cộng tập trung, có tổng diện tích khoảng $12.236m^2$ phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị N7 được duyệt, phục vụ nhu cầu đỗ xe, khách vắng lai cho các khối nhà ở thấp tầng. Khuyến khích đầu tư xây dựng bãi đỗ xe ngầm và nổi để tăng khả năng phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực.

- Chỉ tiêu tính toán: $100m^2$ sàn sử dụng căn hộ/ $24m^2$ diện tích đỗ xe; $100m^2$ sàn sử dụng công cộng/ $30m^2$ diện tích đỗ xe.

- Tổng diện tích nhu cầu đỗ xe của khu vực khoảng $58.978m^2$, trong đó:

+ Đối với các khu nhà thấp tầng tự đảm bảo chỗ đỗ xe cho bản thân công trình (có thể bố trí ở tầng hầm hoặc tầng một của công trình).

+ Đối với các công trình nhà ở cao tầng (nhà ở xã hội) tự đảm bảo đỗ xe cho bản thân và khách vắng lai tại khối đế công trình.

Các chỉ tiêu đạt được:

Tổng diện tích khu đất : $394.900m^2$ (100%)

- Diện tích đất đường giao thông : $128.739m^2$ (32,6%), trong đó:

+ Đường cấp khu vực : $79.965m^2$ (20,25%).

+ Đường cấp phân khu vực : $9.412m^2$ (2,38%).

+ Đường cấp nội bộ nhóm nhà ở : $39.362m^2$ (10,0%).

- Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực): $10,28km/km^2$.

* Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: cao độ san nền khu quy hoạch: $H_{min}=9,60m$; $H_{max}=10,85m$.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước: nước mưa của khu vực lập quy hoạch thuộc lưu vực thoát nước về sông Thiệp ở phía Nam và thông qua tuyến mương thoát nước bố trí dọc trục đường Nhật Tân - Nội Bài thoát về sông Thiệp.

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

. Xây dựng hệ thống các tuyến cống tròn kích thước $D800mm \div D2000mm$ và tuyến cống bản kích thước $B \times H=2,0m \times 2,0m$ thu gom nước mưa của khu vực thoát về hệ thống thoát nước của khu vực.

. Xây dựng hoàn trả tuyến mương thoát nước hiện có trong khu vực nghiên cứu bằng tuyến cống hộp kích thước $B \times H=3,0m \times 3,0m$ đầu nối với hệ thống thoát nước của khu vực.

. Xây dựng hoàn trả tuyến mương tưới bằng tuyến cống hộp kích thước BxH=1,2mx1,2m bố trí ngầm tại khu vực dải cây xanh dọc tuyến đường B=25m theo hướng Bắc - Nam. Khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý tuyến kênh tưới nêu trên để được thỏa thuận các vấn đề có liên quan.

+ 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.

* Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nước từ nhà máy nước sông Đuống thông qua tuyến ống cấp nước D400÷500mm dự kiến xây dựng dọc đường quy hoạch phía Nam và phía Tây khu vực lập quy hoạch. Trước mắt, khu quy hoạch được cấp nước từ nhà máy nước Đông Anh.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính D150÷D200mm và các tuyến ống cấp nước dịch vụ đường kính D50÷D75mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các ô đất để cấp nước đến các công trình.

+ Đối với các công trình cao tầng, xây dựng bể chứa và trạm bơm cục bộ để cấp nước cho công trình.

+ Cấp nước chữa cháy: dọc các tuyến đường có đường ống cấp nước có đường kính \geq D100mm bố trí các trụ cứu hỏa; khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa theo quy định và phải có sự thống nhất của cơ quan phòng cháy chữa cháy.

* Quy hoạch cấp điện, cung cấp năng lượng:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110KV Đông Anh hiện có phía Bắc khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Các tuyến điện 6KV và 22KV hiện có được di chuyển, hạ ngầm và hoàn trả đảm bảo hoạt động cấp điện cho khu vực.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22KV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các trạm biến áp phân phối.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các khu đất để cấp điện đến các công trình.

+ Xây dựng 18 trạm biến áp 22/0,4KV, tổng công suất 14.630KVA.

+ Ngoài ra, tại các bãi đỗ xe tập trung và một số khu vực công cộng xây dựng các trạm nạp điện cung cấp năng lượng cho các phương tiện sử dụng điện năng (cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

+ Cấp điện chiếu sáng: xây dựng các tuyến ngầm hạ thế dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện chiếu sáng. Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp phân phối trong khu quy hoạch.

* Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn thông tin liên lạc từ HOST Đông Anh hiện có thông qua trạm vệ tinh 7.4 (dung lượng 20.000 số) nằm phía Tây khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng các tuyến cáp quang trục chính và phân phối dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nguồn đến các tủ cáp.

+ Xây dựng 09 tủ cáp, với tổng số thuê bao khoảng 9.300 số.

* Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hướng thoát nước: Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải cục bộ công suất khoảng 3.000m³/ngày bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (diện tích khoảng 3.638m²) xử lý nước thải

- của khu vực nghiên cứu đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.
- Mạng lưới thoát nước:
 - + Xây dựng các tuyến cống tròn kích thước D300mm dọc trên hè dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải của các công trình dẫn về trạm xử lý nước thải 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.
 - Quản lý chất thải rắn:
 - + Xây dựng 01 điểm trung chuyển chất thải rắn bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, diện tích khoảng 50m².
 - + Đối với công trình nhà cao tầng: xây dựng công trình thu gom và phân loại rác thải theo từng tầng cho từng đơn nguyên.
 - + 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 50m/1 thùng.
 - Nhà vệ sinh công cộng:
 - + Xây dựng 03 nhà vệ sinh công cộng bố trí tại các khu vực cây xanh phục vụ cho khu vực. 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 các nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khu vực.
 - Nghĩa trang: khu vực nghĩa địa hiện có trong khu vực nghiên cứu sẽ được di chuyển về khu vực quy hoạch tập trung theo quy định.
- * Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT:
 - Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.
 - Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
 - Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
 - * Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:
 - Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynen, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc...
 - Xây dựng tầng hầm tại các lô đất xây dựng công trình cao tầng phục vụ nhu cầu đỗ xe theo quy định và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quản lý điều hành tòa nhà.
 - * 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 số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ 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.
- 5. Các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:**
- a) Các hạng mục ưu tiên đầu tư:
 - Đầu tư xây dựng đường giao thông đảm bảo kết nối đến các tuyến đường khu vực xung quanh theo quy hoạch phân khu;

- Đầu tư xây dựng các hạng mục HTKT thuộc dự án (san nền, giao thông, cấp điện, cấp, thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc...);
 - Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (trường học, nhà trẻ, công viên cây xanh, vườn hoa, trạm xử lý nước thải);
 - Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở.
- b) Nguồn lực để thực hiện: từ nguồn vốn chủ đầu tư tự bố trí.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án thí điểm Khu nhà ở xã hội Thành phố kết nối xanh - "Green Link city" phù hợp nội dung Quyết định này; Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Đông Anh, UBND xã Tiên Dương tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; Lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND huyện Đông Anh, Chủ tịch UBND xã Tiên Dương 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.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm:

+ Tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ thiết kế cắm mốc giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt, 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.

+ Đề xuất cơ chế đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông kết nối đến các tuyến đường khu vực xung quanh theo định hướng của quy hoạch phân khu.

- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội có trách nhiệm cập nhật các nội dung quy hoạch chi tiết được duyệt vào đồ án điều chỉnh (định kỳ) quy hoạch phân khu theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị; tổng hợp vào dữ liệu quản lý quy hoạch của Thành phố.

- Các Sở, ngành theo chức năng nhiệm vụ được giao, hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện theo quy định hiện hành.

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 và Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND xã Tiên Dương; Tổng Giám đốc Tổng Công ty xây dựng Hà Nội - CTCP; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Vinalines; 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;
- Đ/c Bí thư Thành ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- VPUBTP: CVP; các PCVP, các phòng: TH, ĐT, TKBT; Th,n
- Lưu: VT ,ĐT_{Tr} (30)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng

