

Số: 3299/QĐ - UBND

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết
Khu chức năng đô thị xã Nam Hồng, tỷ lệ 1/500
Địa điểm: xã Nam Hồng, 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 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 1/5000;
Căn cứ Thông báo số 645/TB-UBND ngày 23/6/2017 của UBND Thành phố về việc cho phép thực hiện Dự án đầu tư theo quy hoạch tại xã Nam Hồng, huyện Đông Anh;
Căn cứ Quyết định số 1641/QĐ-UBND ngày 05/4/2018 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị xã Nam Hồng, tỷ lệ 1/500;
Căn cứ Thông báo số 450/TB-UBND ngày 18/4/2019 của UBND Thành phố về việc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị xã Nam Hồng, tỷ lệ 1/500.
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 2838/TTr - QHKT ngày 04/6/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị xã Nam Hồng, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị xã Nam Hồng, tỷ lệ 1/500.

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 Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

b) Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Tây đến hết đường quy hoạch cấp khu vực có mặt cắt 17m.

- Phía Bắc đến hết đường quy hoạch cấp khu vực có mặt cắt 17m.

2 ✓

- Phía Đông giáp đường quy hoạch cấp liên khu vực có mặt cắt 40m.
- Phía Nam đến tim trục đường Nam Hồng có mặt cắt 40m.

c) Quy mô diện tích đất và dân số:

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch chi tiết khoảng: 67.789m².
- Dân số dự kiến khoảng 412 người.

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch phân khu đô thị N3 đã được phê duyệt.
- Xây dựng một khu chức năng đô thị hiện đại, khang trang, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực lân cận.
- Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực.
- Xác định chức năng sử dụng đất phù hợp với tính chất và định hướng phát triển đô thị của khu vực.
- Cân đối các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Phân khu đô thị N3, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn và các quy định hiện hành.
- Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở để quản lý dự án đầu tư theo quy hoạch; nghiên cứu lập dự án đầu tư theo quy định, đề xuất danh mục các dự án ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện, kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.

4. Nội dung quy hoạch:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị xã Nam Hồng, tỷ lệ 1/500, có tổng diện tích đất khoảng 67.789 m², được phân bổ quỹ đất theo các nhóm chức năng như sau:

- Đất cây xanh khu ở có diện tích khoảng: 32.131 m²; gồm 01 lô đất có ký hiệu: CXKO.
- Đất cây xanh nhóm ở có diện tích khoảng: 550 m²; gồm 01 lô đất có ký hiệu: CXO
- Đất đường giao thông (đường phân khu vực, đường khu vực, đường chính khu vực, đường liên khu vực) có diện tích khoảng: 13.690 m².
- Đất hỗn hợp có diện tích khoảng: 1.332 m²; gồm 01 lô đất có ký hiệu: HH.
- Đất ở biệt thự có diện tích khoảng: 3.835 m²; gồm 02 lô đất có ký hiệu: BT1, BT2.
- Đất ở liên kế có diện tích khoảng: 9.199 m²; gồm 08 lô đất có ký hiệu: LK1, LK2, LK3, LK4, LK5A, LK5B, LK6A, LK6B.
- Đất bãi đỗ xe tập trung có diện tích khoảng: 933 m²; gồm 01 lô đất có ký hiệu: P.
- Đất đường nội bộ có diện tích khoảng: 6.119 m²

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

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Ghi chú
			(m ²)	(%)	
I		Đất dân dụng	66457	98,04	
I.1		Đất giao thông thành phố, khu vực	13690	20,20	Mặt cắt ngang B=17 - 40m

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Ghi chú
			(m ²)	(%)	
		vực			
1.2	CXKO	Đất cây xanh khu ở	32131	47,40	Bao gồm cả 2,04ha diện tích mặt nước
1.3		Đất đơn vị ở	20636	30,44	
1.3.1	CXO	Đất cây xanh nhóm ở	550	0,81	
1.3.2		Đất nhóm nhà ở	19153	28,25	
a	LK	Đất ở liên kế	9199	13,57	
b	BT	Đất ở biệt thự	3835	5,66	
c		Đường nội bộ	6119	9,03	
1.3.3	P	Đất bãi đỗ xe tập trung	933	1,38	
II		Đất khác trong phạm vi dân dụng	1332	1,96	
3.1	HH	Đất hỗn hợp	1332	1,96	
Tổng cộng			67789	100,00	

Bảng thông kê các chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích ô đất	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu				Ghi chú
					MĐ XD	Hệ số SDD	Tầng cao	Số người	
					(%)	(lần)	(tầng)	(h.sinh, người)	
I		Đất dân dụng	66457	11015	16,57	0,71	1-5		
1.1		Đất giao thông thành phố, khu vực	13690					Mặt cắt ngang B=17 - 40m	
1.2	CXKO	Đất cây xanh khu ở	32131	1606	5,00	0,05	1,00	Cây xanh cảnh quan, TDĐT, vui chơi giải trí	
1.2.1		Đất cây xanh khu ở	11733	1606	5,00	0,14	1,00		
1.2.2		Mặt nước	20398						
1.3		Đất đơn vị ở	20636	9409	45,60	2,20			
1.3.1	CXO	Đất cây xanh nhóm ở	550					Cây xanh cảnh quan	
1.3.2		Đất nhóm nhà ở	19153	8695	45,40	2,18			
a		Đất ở liên kế	9389	7016	74,73	3,74	5,00	348	
	LK1	Đất ở liên kế 1	1345	1017	75,61	3,78	5,00	48	
	LK2	Đất ở liên kế 2	1321	994	75,25	3,76	5,00	48	
	LK3	Đất ở liên kế 3	1313	987	75,17	3,76	5,00	48	
	LK4	Đất ở liên kế 4	1306	980	75,04	3,75	5,00	48	
	LK5	Đất ở liên kế 5	2614	2045	78,23	3,91	5,00	104	
	LK6	Đất ở liên kế 6	1490	993	66,64	3,33	5,00	52	
b		Đất ở biệt thự	3835	1679	43,78	1,75	4,00	64	
	BT1	Đất ở biệt thự 1	958	385	40,19	1,61	4,00	8	
	BT2	Đất ở biệt thự 2	2877	1294	44,98	1,80	4,00	56	
c		Đường nội bộ, lối vào nhà	5929						Mặt cắt ngang B=14m

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích ô đất	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu				Ghi chú
			(m ²)	(m ²)	MĐ XD	Hệ số SDD	Tầng cao	Số người	
					(%)	(lần)	(tầng)	(h.sinh, người)	
1.3.3	P	Đất bãi đỗ xe tập trung	933	714	76,53	3,83	5,00		Xây dựng bãi đỗ xe cao 5 tầng
II		Đất khác trong phạm vi dân dụng	1332	525	39,41	1,97	5,00		
2.1	HH	Đất hỗn hợp	1332	525	39,41	1,97	5,00		Chức năng chăm sóc người cao tuổi (dưỡng lão)
TỔNG CỘNG			67789	11540	17,02	0,73	5,00	412	

*** Ghi chú:**

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

- Các công trình tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; Tuân thủ các quy định về PCCC, vệ sinh môi trường, thoát nước; Đảm bảo đủ diện tích đỗ xe phục vụ công trình theo quy định.

- Về nhà ở xã hội tại dự án: Chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Bố trí các công trình nhà vệ sinh công cộng quy mô nhỏ kết hợp tại các khu cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe,... với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với không gian cảnh quan, thuận tiện cho người sử dụng, xây dựng văn hóa văn minh đô thị.

- Trong các công trình nhà ở, công trình hỗn hợp, 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, hướng dẫn của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại văn bản 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 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 trong giai đoạn lập dự án đầu tư và phương án thiết kế công trình, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.

- 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 không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước chung, giao thông và sinh hoạt bình thường của người dân khu vực.

- 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 bằng văn bản.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và Thiết kế đô thị:

* Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc:

Nguyên tắc bố cục không gian:

- Việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở phân tích không gian toàn khu vực; trong đó xác định công viên cây xanh, mặt nước ở phía Đông khu đất sẽ là điểm nhấn, tạo bộ mặt cảnh quan cho khu vực nghiên cứu.

- Bố trí các tuyến giao thông nội bộ theo hướng Đông Tây, có vỉa hè lớn (4m) đảm bảo trồng được 2 hàng cây, tạo thành dải cây xanh để dẫn dắt không gian cây xanh cảnh quan của khu vực vào các dãy nhà thấp tầng, cũng như sang khu dân cư hiện hữu phía Tây khu vực nghiên cứu; tạo ra được hướng nhà Bắc-Nam, là hướng nhà phù hợp với khí hậu Hà Nội.

* Thiết kế đô thị:

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

+ Điểm nhấn chính là khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa phía Đông khu đất lập quy hoạch. Đây là khu vực có vị trí thuận lợi cho các hướng nhìn từ nhiều phía, tạo giá trị cảnh quan cho các công trình xung quanh.

+ Điểm nhấn phụ là các công trình nhà hỗn hợp có chiều cao từ 5 tầng kết nối cảnh quan kết hợp với các dãy nhà liền kề, biệt thự dẫn hướng đến khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình:

+ Cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng đảm bảo thống nhất, đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, đoạn phố theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Độ vươn của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ô văng và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào,...) phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng dãy nhà, đoạn phố, phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và quy định có liên quan.

+ Các công trình dịch vụ trong khu vực công viên, cây xanh cao 1 tầng (tối đa không quá 12m, phù hợp với công năng và tính chất công trình).

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

+ Nguyên tắc xác định khoảng lùi:

· Tuân thủ QCXDVN. *Khoảng lùi đất*

· Khoảng lùi công trình xác định theo chức năng công trình.

+ Phương án thiết kế khoảng lùi:

· Khoảng lùi trong các công trình hỗn hợp: tối thiểu 3m.

· Khoảng lùi với khu nhà ở biệt thự: 3m.

· Khu nhà ở liền kề chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ nhưng cần đảm bảo không có bộ phận nào của công trình (kể cả ban công, lô gia, mái,...) vượt quá chỉ giới đường đỏ.

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

+ Về hình khối, màu sắc: Hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Màu sắc có thể đa dạng nhưng phải thống nhất về gam và tông màu giữa các công trình trong cùng 1 lô đất. Kết hợp các tông màu nóng, lạnh hài hòa với cảnh quan, tuy nhiên không sử dụng các màu quá chói hoặc gây phản cảm.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Phong cách hiện đại, hậu hiện đại, kiến trúc xanh... đảm bảo hài hòa với thiên nhiên, phù hợp với văn hóa Việt Nam.

+ Đối với tầng tum thang kỹ thuật mái, nghiên cứu giải pháp thiết kế bao che khu vực cầu thang bộ, giếng thang máy theo đúng quy định hiện hành.

+ Công ra vào, biển hiệu phải đảm bảo tính thống nhất, hài hòa và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất theo tuyến đường. Tại khu vực công trình công cộng cấp thành phố và hướng về phía không gian đi bộ tại khu vực lõi của tổ hợp công trình khuyến khích bố trí các biển quảng cáo tạo sự sinh động và thẩm mỹ về cảnh quan.

+ Các công trình khi được thiết kế thi công cần đảm bảo việc tiếp cận và sử dụng cho người tàn tật. Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường và vỉa hè để đỗ xe.

+ Nhà chờ xe buýt, các điểm đỗ dừng xe,... sử dụng mẫu thiết kế chung, đồng bộ trên toàn tuyến phố, đóng góp cảnh quan khu vực.

+ Các tiện ích đô thị khác như trạm sạc điện dành cho các phương tiện sử dụng điện được nghiên cứu, bố trí kết hợp trong các khu vực công trình công cộng, bãi đỗ xe đảm bảo thuận tiện, an toàn trong sử dụng.

+ Yêu cầu về biển hiệu, biển quảng cáo: Tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo, phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời, Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 20/01/2016 của UBND Thành phố và các quy định có liên quan; Các biển báo, biển chỉ dẫn, ký hiệu trên hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, an toàn cho người và công trình khác.

+ Quá trình triển khai tiếp theo cần nghiên cứu kỹ hơn các chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hoàn thiện, giải pháp xử lý về vật thể kiến trúc tránh tác động của điều kiện vi khí hậu (ánh sáng, nhiệt độ, bức xạ mặt trời). Công trình 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.

- Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường:

+ Trong khu công viên cây xanh, bố trí hệ thống đường dạo đi bộ kết nối liên hoàn các khu vực cảnh quan với tổ chức cây xanh theo nhiều hình thái để tạo không gian cảnh quan mở, hấp dẫn người đi bộ. Các điểm nhấn trong công viên, dọc theo các tuyến đường dạo nghiên cứu theo hướng tổ hợp tiểu cảnh, sân vườn, đài phun nước, kết hợp đèn trang trí.

+ Tổ chức các đường dạo kết nối thuận tiện với các không gian sinh hoạt cộng đồng, tạo trục không gian cảnh quan với khu vực hồ điều hòa. Khu vực khoảng cách

4m giữa các dãy nhà được sử dụng làm đường đi bộ, có thể trồng xen một số cây bụi, khóm hoa tạo cảnh quan.

+ Không xây dựng tường rào bao quanh các khu vườn hoa, cây xanh, công viên;

+ Sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực, tuân thủ Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 (Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế), kích thước đường kính cây, chiều cao, quy cách trồng, diện tích mảng cây xanh theo yêu cầu của UBND Thành phố tại công văn số 2340/UBND-XDGT ngày 23/4/2016.

+ Thiết kế cây xanh đô thị, chiếu sáng, hè đường đảm bảo trật tự văn minh đô thị; sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả (đèn LED).

+ Quảng trường: Tổ chức các quảng trường nhỏ tại khu vực không gian mở kết nối khu công viên cây xanh và khu vực phía Tây dự án - đóng vai trò là địa điểm tổ chức các hoạt động văn hóa, sinh hoạt của cộng đồng và là điểm nhấn không gian đô thị.

- Yêu cầu khác: Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội phối hợp với Công ty cổ phần tư vấn dịch vụ xã hội Hà Nội có trách nhiệm tổ chức lập mô hình phù hợp nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, tuân thủ qui định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013.

c) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

* Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới đường giao thông tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N3 đã được UBND Thành phố phê duyệt. Cụ thể như sau:

- Tuyến đường cấp đô thị:

+ Tuyến đường Liên khu vực B=40m ở phía Đông khu đất (ngoài ranh giới khu quy hoạch), thành phần mặt cắt gồm: lòng đường rộng 2x11,25m, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng 2x7,25m.

+ Đường Nam Hồng theo quy hoạch sẽ được nâng cấp cải tạo thành đường Liên khu vực. Đoạn qua khu vực nghiên cứu có bố trí cầu trục thông vượt qua tuyến đường quy hoạch B=40m ở phía Đông và tuyến đường sắt Quốc gia hiện có. Mặt cắt ngang điển hình rộng B=40-43,5m, dải phân cách giữa rộng 18m bố trí trụ cầu vượt trục thông (rộng 18m), lòng đường rộng 2x7m, vỉa hè phía Nam rộng 4m, vỉa hè phía Bắc rộng từ 4-7,5m.

- Tuyến đường cấp khu vực: xây dựng 02 tuyến đường cấp khu vực có quy mô mặt cắt ngang điển hình B=17m ở phía Tây và Bắc khu đất, thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường rộng 7, vỉa hè hai bên rộng 2x5,0m. Đối với đoạn tuyến phía Tây được mở rộng cục bộ lòng đường để tận dụng tuyến đường hiện có.

- Đường cấp nội bộ: xây dựng các tuyến đường nội bộ có quy mô mặt cắt ngang B=14m, thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường xe chạy 6m, vỉa hè hai bên rộng 2x4,0m.

- Các nút giao thông: Các nút giao trong phạm vi khu chức năng đô thị được thiết kế giao bằng.

- Mạng lưới giao thông công cộng: Dọc theo các tuyến đường cấp khu vực trở lên lâu dài sẽ bố trí tuyến xe buýt. Các trạm dừng xe buýt được bố trí theo nguyên tắc: đảm

bảo khoảng cách giữa 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 các dự án riêng.

- Bãi đỗ xe:

+ Trong khu vực lập quy hoạch xây dựng 01 bãi đỗ xe công cộng tập trung, có diện tích khoảng 933m² để đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khách vắng lái, cho các khối nhà thấp tầng và khu dưỡng lão. Bãi đỗ xe công cộng tập trung dự kiến xây dựng 5 tầng với tổng diện tích sàn khoảng 2.540m².

+ Đối với các công trình nhà ở thấp tầng tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân (nhu cầu đỗ xe khách vắng lái bố trí tại bãi đỗ xe tập trung).

- Các chỉ tiêu đạt được:

+ Tổng diện tích khu đất	: 67.789m ² (100%)
+ Diện tích đất đường giao thông và bãi đỗ xe	: 20.742m ² (30,6%), trong đó:
. Đường cấp đô thị	: 3.591m ² (5,3%).
. Đường cấp khu vực	: 10.099m ² (14,9%).
. Đường cấp nội bộ (đường vào nhà)	: 6.119m ² (9,03%).
. Bãi đỗ xe	: 933m ² (1,38%).

* Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

+ Cao độ nền các ô đất được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $\Delta H = 0,1m$. Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

+ Cao độ san nền khu đất: $H_{max} = 9,40m$, $H_{min} = 9,20m$.

- Thoát nước mưa:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống bao gồm công tròn kết hợp hệ thống công bản và mương thoát nước.

+ Hướng và mạng lưới thoát nước chính: khu quy hoạch gồm 02 lưu vực thoát nước chính, bao gồm:

. Lưu vực 01 (khu vực phía Bắc): nước mưa được thu gom vào các tuyến cống tiết diện D600mm, BxH=(1,5x1,2)m-(2,5x1,5)m xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch, đưa về hồ điều hòa, thoát về đầm Vân Trì ở phía Nam.

. Lưu vực 02 (khu vực phía Nam): nước mưa được thu gom vào các tuyến cống tiết diện D600mm-D1500mm xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch, đưa về hồ điều hòa, thoát về đầm Vân Trì ở phía Nam.

+ Xây dựng hồ điều hòa có diện tích 2,05ha, $H_{mn}=7,6m$.

+ Dọc các tuyến cống, các điểm chuyển hướng, bố trí các giếng kiểm tra, giếng thu nước mưa, khoảng cách giữa các giếng theo quy định.

* Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Theo quy hoạch phân khu đô thị N3, Khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ Nhà máy nước Bắc Thăng Long công suất đến năm 2030 là 150.000 m³/ngày đêm và Nhà máy nước mặt Sông Hồng công suất đến năm 2030 là: 450.000 m³/ngày đêm thông qua tuyến ống D150 và D200 chạy dọc các tuyến đường xung quanh khu vực lập quy hoạch. Trước mắt, khi mạng lưới cấp nước thành phố chưa được đầu tư xây dựng, khu quy hoạch dự kiến xây dựng trạm cấp nước cục bộ công suất: 330m³/ngày đêm tại khu đất cây xanh (CCĐT). Nguồn nước lấy từ giếng khoan tại chỗ. Sau khi mạng lưới cấp nước khu vực được xây dựng hoàn thiện, khu đất này sẽ hoàn trả lại thành đất cây xanh.

- Mạng lưới cấp nước:

Xây dựng các tuyến ống phân phối thành phố kích thước $\Phi 150\text{mm} \div \Phi 200\text{mm}$ bố trí dọc các tuyến đường khu vực, đường phân khu vực và các tuyến ống dịch vụ kích thước $\Phi 50\text{mm} \div \Phi 75\text{mm}$ bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch theo hình thức mạng cụt để cấp nước cho các công trình.

- Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính từ D100mm trở lên sẽ bố trí các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành.

+ Các công trình công cộng, dịch vụ, cao tầng: Xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình (chi tiết thực hiện ở giai đoạn sau). Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

* Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp: Theo quy hoạch, khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22kv E1.23 Vân Trì thông qua tuyến cáp ngầm 22KV chạy dọc theo tuyến đường ở phía Đông khu đất.

- Tổng nhu cầu tiêu thụ điện của khu vực: 530,42 kW.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Từ tuyến cáp trực 22KV bố trí dọc tuyến đường liên khu vực ở phía Đông khu đất và đường Nam Hồng, xây dựng tuyến cáp 22KV XPLE đi ngầm rẽ nhánh đến cấp điện cho 04 trạm biến áp 22/0,4KV xây mới (với tổng công suất là 780KVA).

+ Trong khu vực có tuyến điện 110kV từ trạm 110kV E1.1 Đông Anh hiện có (được thay thế bằng tuyến điện 110kV đã được đầu tư xây dựng cách khu vực lập quy hoạch khoảng 80m về phía Bắc).

+ Đối với tuyến điện trung thế 35kV hiện có sẽ được hạ ngầm, di chuyển theo quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch đầu nối từ các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện cho công trình.

+ Cho phép bố trí các trạm sạc điện tại bãi đỗ xe công cộng tập trung, cụ thể được xác định theo dự án riêng được phê duyệt.

- Cấp điện chiếu sáng: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện chiếu sáng. Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường

đạo, sân vườn được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được thực hiện theo dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp tín hiệu từ Trạm vệ tinh dự kiến 3.4 dung lượng 20.000 số năm ngoài ranh giới nghiên cứu.

- Tổng nhu cầu thuê bao của khu vực nghiên cứu: 260 thuê bao.

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng tuyến cáp thông tin ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho 03 tủ cáp (với tổng dung lượng khoảng 400 số). Từ các tủ cáp, xây dựng các tuyến cáp thuê bao cấp cho các công trình.

+ Các tủ cáp thuê bao được đặt cùng vị trí với các trạm biến áp hạ thế cấp điện, do đó các tuyến cáp quang truyền dẫn được bố trí song song với cáp ngầm 22KV, cáp điện 0,4kV. Cụ thể được xác định chính xác trong bước lập dự án đầu tư, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hướng thoát: Theo quy hoạch phân khu đô thị N3, nước thải của khu quy hoạch đưa về Trạm xử lý nước thải Bắc Thăng Long. Trước mắt khi hệ thống thoát nước thải của khu vực chưa được xây dựng hoàn thiện, nước thải của khu quy hoạch được đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 150m³/ngđ xây dựng ngầm tại khu cây xanh ký hiệu CXXO (quy mô, dây chuyền công nghệ xử lý của trạm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng). Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được cơ quan quản lý môi trường cho phép sẽ thoát vào mạng lưới thoát nước mưa. Về lâu dài khi mạng lưới thoát nước thải của khu vực được xây dựng hoàn thiện sẽ ngừng khai thác sử dụng trạm xử lý nước thải.

- Mạng lưới thoát nước: Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải tiết diện D300mm-D400mm dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải từ các công trình đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ.

- Vệ sinh môi trường:

+ Phương thức thu gom: bố trí các điểm trung chuyển chất thải rắn để tập trung trước khi thu gom đưa về nơi quy định của Thành phố.

+ Rác thải được phân loại ngay tại nguồn: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định.

+ Tại các khu vực công cộng như công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 1m³, khoảng cách 100m/thùng.

+ Nhà vệ sinh công cộng: dự kiến bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các khu đất công viên cây xanh và trong các khu đất công cộng hỗn hợp. Quy mô, vị trí chính xác sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này.

* 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.

Chủ đầu tư khi được giao thực hiện dự án đầu tư 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.

* Quy hoạch không gian 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...

- Việc xây dựng các công trình ngầm cần tuân thủ theo đúng các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

* Đánh giá môi trường chiến lược:

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

- Xác định các vấn đề về môi trường chính: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh).

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

- Khi triển khai dự án 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 số 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.

d) Phân đợt đầu tư và xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

Phân kỳ đầu tư sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng

được cấp thẩm quyền phê duyệt trên nguyên tắc thứ tự ưu tiên sau:

- Xây dựng đợt đầu: xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.
- Xây dựng đợt hai: xây dựng đồng bộ các công trình hỗn hợp, bãi đỗ xe, cây xanh và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Xây dựng đợt ba: xây dựng nhà ở.

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 Quy định quản lý theo đồ án Khu chức năng đô thị xã Nam Hồng, tỷ lệ 1/500 phù hợp nội dung Quyết định này.

- UBND huyện Đông Anh chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, Công ty cổ phần tư vấn và dịch vụ xã hội Hà Nội và UBND xã Nam Hồng 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 Nam Hồng 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.


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 Nam Hồng; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Giám đốc Công ty cổ phần tư vấn và dịch vụ xã hội Hà Nội; 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;
- Thường trực TU (để báo cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- PCVP: Phạm Văn Chiến, các phòng: TKBT, ĐT_{Th, N};
- Lưu: VT, ĐT_{Trà}. (10)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng