

Số: **275** /QĐ - UBND

Hà Nội, ngày **18** tháng **01** năm **2016**

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh
và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực - tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: phường Thượng Thanh, quận Long Biên, 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 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và các văn bản hướng dẫn có liên quan;

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 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ 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 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ công văn số 2203/UBND-QHXDGT ngày 28/03/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc triển khai thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 6175/TTr-QHKT- P3 ngày 31/12/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

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

a) Vị trí, ranh giới:

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội.

Giới hạn khu đất được cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu công viên cây xanh Thành phố theo quy hoạch (công viên hồ Đầm Nấm);

- Phía Nam giáp khu dân cư tổ 5 và trường mầm non Thượng Thanh;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp, dân cư phường Thượng Thanh và đường đầu nối với trục đường Cầu Chui – Đông Trù;
- Phía Tây giáp khu chung cư Đầm Nấm.

b) Quy mô diện tích đất và dân số:

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch chi tiết khoảng: 60.355 m².
- Dân số dự kiến khoảng 4.600 người.

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

- Xây dựng khu nhà ở hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng cho dự án nhà ở xã hội và phục vụ cộng đồng dân cư khu vực; góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và thành phố, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại đóng góp vào cảnh quan kiến trúc chung của khu vực quận Long Biên.

- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở của phần lớn người dân có mức thu nhập thấp và trung bình đang sinh sống tại khu vực và phụ cận;

- Rà soát hiện trạng, đề xuất chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất) cho từng ô đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu được duyệt.

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

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu nhà ở Xã hội Thượng Thanh và đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực bao gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

* Đất giao thông thành phố và khu vực có tổng diện tích khoảng 19.429,6m² (lô đất ký hiệu GT1).

* Đất đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 40.925,7m², bao gồm các chức năng:

- Đất giao thông đơn vị ở có diện tích khoảng 10.648,2m² (gồm các lô đất ký hiệu GT2.1, GT2.2)

- Đất công cộng đơn vị ở xây dựng nhà văn hóa có diện tích khoảng 967,6m² (lô đất ký hiệu CC).

- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới có tổng diện tích 29.309,9m², gồm:

+ Đất nhóm nhà ở xã hội cao tầng có tổng diện tích khoảng 18150,6m² (gồm các lô đất ký hiệu CT1, CT2, CT3);

+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng có tổng diện tích khoảng 3.809,7m² (Nhà ở thương mại, gồm các lô đất ký hiệu TT1, TT2);

+ Đất cây xanh nhóm nhà ở tập trung có diện tích khoảng 2.759,8m² (lô đất ký hiệu CX);

+ Đất giao thông nhóm nhà ở có diện tích khoảng 4.589,8m² (gồm các lô đất ký

hiệu Đ1, Đ2, Đ3);

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

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích ô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất giao thông thành phố và khu vực	19.429,6	32,2
B	Đất đơn vị ở	40.925,7	67,8
1	Đất giao thông đơn vị ở	10.648,2	26,0
2	Đất công cộng đơn vị ở	967,6	2,4
3	Đất nhóm nhà ở mới	29.309,9	71,6
	Tổng cộng	60.355,3	100,0
	Quy mô dân số dự kiến	4600 người	

Bảng thống kê số liệu các ô đất quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)
	Tổng diện tích		60.355,3				
I	Đất ngoài đơn vị ở		19.429,6				
	- Đất giao thông KV	GT1	19.429,6				
II	Đất đơn vị ở		40.925,7				
1	- Đất giao thông đơn vị ở	GT2	10.648,2				
1.1		GT2.1	1.436,7				
1.2		GT2.2	9.211,5				
2	- Đất công cộng đơn vị ở	CC	967,6	370,5	38,3	1,1	3
3	- Đất nhóm nhà ở		29.309,9	12.483,0			5-22
3.1	Đất nhóm nhà ở cao tầng	CT	18.150,6	9.394,0			22
	* Đất nhóm nhà ở CT1	CT1	5.129,7	3.300,0	64,3	12,4	22
	* Đất nhóm nhà ở CT2	CT2	3.829,8	1.522,0	39,7	8,3	22
	* Đất nhóm nhà ở CT3	CT3	9.191,1	4.572,0	49,7	8,0	22
3.2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	TT	3.809,7	3.089,0			5
	* Đất nhóm nhà ở TT1(*)	TT1	1.914,8	1.548,0	80,8	4,0	5
	* Đất nhóm nhà ở TT2(*)	TT2	1.894,9	1.541,0	81,3	4,1	5
3.3	Đất cây xanh nhóm nhà ở tập trung	CX	2.759,8				
3.4	Đất giao thông nhóm nhà ở	Đ	4.589,8				
	* Đất giao thông nhóm nhà ở tại ô đất A.5/NO2	Đ1	1.524,0				
	* Đất giao thông nhóm nhà ở tại ô đất A.5/NO3	Đ2	2.354,1				
	* Đất giao thông nhóm nhà ở tại ô đất A.5/NO4	Đ3	711,7				

* Ghi chú:

- Diện tích sàn xây dựng công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư. Diện tích các căn hộ nhà ở xã hội thực hiện phù hợp theo 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;

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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 hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013. Quy mô diện tích đỗ xe chính xác sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.

- Các công trình phải đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ, an toàn vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận bằng văn bản. Việc thiết kế công trình phải đảm bảo sử dụng thuận tiện cho đối tượng là người tàn tật 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.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan quản lý để được thỏa thuận về giải pháp thiết kế, cải tạo, hoàn trả các tuyến kênh, mương, điện, đường sắt,... hiện có đi qua khu quy hoạch. Đảm bảo không ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt và sản xuất của dân cư và cơ quan liên quan trong khu vực.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc và cảnh quan - Thiết kế đô thị:

4.2.1. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc:

Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và đầu nối hạ tầng kỹ thuật là khu vực xây dựng mới, tiếp giáp với khu vực dân cư hiện có được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan như sau:

- Đảm bảo sự kết nối đồng bộ và liên tục về hạ tầng, kiến trúc cảnh quan đối với các khu dân cư xung quanh và khu vực lân cận khu đất nghiên cứu, lấy không gian thấp tầng làm không gian chuyển tiếp, không gian cây xanh nhóm nhà ở là hạt nhân trung tâm liên kết các không gian trong khu ở và các công trình cao tầng làm điểm nhấn cho khu vực.

- Các tổ hợp, công trình nhà ở xã hội cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, được bố trí tại phía Đông và phía Tây của khu đất, thu hút điểm nhìn từ trên trục đường Cầu Chui-Đông Trù.

- Kết nối với công trình cao tầng là các công trình nhà ở thấp tầng, công trình công cộng (nhà văn hóa) đan xen với hệ thống cây xanh, mặt nước, tạo sự chuyển tiếp hài hòa giữa không gian khu vực xây dựng mới với khu dân cư hiện có.

- Cây xanh tổ chức theo mô hình không gian mở (không có hàng rào ngăn cách) với các hoạt động sinh hoạt văn hóa kết hợp với thể dục thể thao và chỗ đỗ xe phục vụ bản thân công trình và cộng đồng dân cư.

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Hình dáng của các công trình xây

dụng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã không chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tuân thủ quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được ban hành kèm theo.

4.4.2. Thiết kế đô thị:

a) Khu vực trọng tâm, các trục, tuyến không gian chính:

- Khu vực trọng tâm: là khu vực bố trí các công trình nhà ở xã hội cao tầng bố cục xen kẽ với không gian cây xanh và đường giao thông nội bộ.

- Công trình điểm nhấn: các công trình nhà ở xã hội (có ký hiệu: CT1, CT2 và CT3A-CT3B) cao 22 tầng. Các công trình kết hợp với tiểu cảnh, sân vườn... tạo lập tổng thể công trình hài hòa, tạo sức hấp dẫn của toàn khu nhà ở xã hội.

- Trục, tuyến không gian chính được xác định dọc theo hướng vào chính của khu đất nghiên cứu quy hoạch tiếp cận từ đường Cầu Chui-Đông Trù. Các công trình được bố cục dọc theo tuyến đường vừa là điểm nhấn mang tính dẫn hướng, vừa mang hình thức kiến trúc đặc trưng theo tính chất sử dụng của từng công trình với hình thức kiến trúc hiện đại.

b) Các khu vực khoảng mở, mảng không gian có tầm nhìn quan trọng:

- Khu vực các công trình nhà ở thấp tầng, công trình công cộng với hệ thống cây xanh, mặt nước không chỉ là sự kết hợp giữa hệ thống mặt nước, cây xanh, đường đi dạo và không gian kiến trúc cảnh quan công trình xung quanh, mà còn tạo ra môi trường sống trong lành, thân thiện với thiên nhiên, nâng cao chất lượng sống cho dân cư trong khu vực và tạo khoảng mở kết nối với không gian công viên hồ Đàm Nấm liền kề với ranh giới khu đất.

c) Quy định về chiều cao, khoảng lùi, hình khối và màu sắc chủ đạo, các chi tiết kiến trúc các lô đất:

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc, phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng ô quy hoạch, tuyến phố và cho toàn khu vực, chiều cao tầng 1 các công trình nhà ở thấp tầng trên cùng tuyến phố phải thống nhất.

Độ vạm ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, bậc thềm, ban công (nếu có) phải đảm bảo hài hòa, thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chi tiết và các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến đường như sau:

+ Đối với lô đất xây dựng nhà ở cao tầng, khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đó là 6,0m.

+ Đối với lô đất xây dựng nhà ở thấp tầng, khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đó là 2,4m (đường B=25m và B=13,5m).

+ Đối với lô đất xây dựng công trình công cộng (nhà văn hóa); khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đó là 2,0m.

- Hình khối kiến trúc:

+ Đối với kiến trúc nhà ở xã hội cao tầng, giải pháp tổ chức là hợp khối, hình thức kiến trúc hiện đại, kết hợp với tiểu cảnh, sân vườn.

+ Đối với kiến trúc nhà ở thấp tầng, giải pháp tổ chức là hợp khối các công trình liền kề đơn lẻ thành các dãy nhà liền kề có sân vườn, tạo lập một không gian kiến trúc đồng bộ, thống nhất theo dãy, khối nhà tạo nên những ô phố hoàn chỉnh, đồng bộ trong toàn khu nhà ở;

+ Đối với kiến trúc công trình công cộng, giải pháp tổ chức kết hợp sân vườn đường giao thông, đảm bảo kết nối với khu vực nhà ở thấp tầng và cao tầng hài hòa trong tổng thể khu nhà ở.

- Màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc hiện đại phù hợp tạo sự thống nhất không gian chung toàn khu quy hoạch, phù hợp với chức năng sử dụng của công trình.

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

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

- Đối với công trình HTKT cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

d) Hệ thống cây xanh, hè đường:

- Hệ thống cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mật cắt hè đường và điều kiện khí hậu của 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).

- Cây xanh dọc theo tuyến đường chính, trồng các loại cây tạo bóng mát tốt. Cây trên các tuyến đường thứ cấp sẽ được chọn loại cây có hoa tạo nên các tuyến phố sinh động về màu sắc theo mùa, các loại hoa này khoe sắc trong khoảng thời gian lâu hơn do có nhiều mùa hoa nở xen kẽ. Trên các khu vực cây xanh tập trung lớn được trồng chủ yếu là cây cọ, vừa đem lại bóng mát, vừa tạo độ thông thoáng mặt đất nơi tập trung đông người. Giải pháp trồng cây xanh trên tuyến phố hợp lý, đảm bảo phù hợp với chiều rộng các tuyến đường, không làm hạn chế tầm nhìn, đóng góp vào cảnh quan kiến trúc trên trục đường, không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với khu vực miếu và giếng làng hiện có, nghiên cứu cải tạo chỉnh trang: trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực ... hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện để kết hợp với hoạt động văn hóa. Không xây dựng hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung, bố trí ghế nghỉ, đường dạo, lối lên xuống dành cho người tàn tật phù hợp với nhu cầu sử dụng tạo lập môi trường cảnh quan đẹp và yên tĩnh.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định. Tận dụng không gian trong khu đất để trồng cây tạo thêm nhiều mảng xanh, góp phần cải tạo cảnh quan và điều hòa vi khí hậu cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Vía hè được làm bằng các loại vật liệu có màu sắc tự nhiên. Gạch vỉa hè màu xám được sử dụng để lát cho đường đi bộ.

* 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 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

4.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Quy hoạch giao thông:

a. Mạng lưới đường giao thông:

- Đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 1-1): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B=25m$, phía Bắc của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch kết nối với đường Cầu Chui - Đông Trù, bao gồm: lòng đường rộng $15m$; vỉa hè hai bên rộng $5,0m \times 2$. Quá trình triển khai ĐTXD tuyến đường, Chủ đầu tư cần phối hợp với cơ quan chủ quản của tuyến đường sắt hiện có vào kho xăng dầu Đức Giang để thống nhất giải pháp thực hiện; đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông và phù hợp với định hướng quy hoạch giao thông đã được duyệt.

+ Tuyến đường khu vực (mặt cắt 2-2): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B=17,5m$, phía Đông khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, bao gồm: lòng đường rộng $7,5m$; vỉa hè hai bên rộng $5,0m \times 2$.

- Đường cấp nội bộ:

+ Các tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 3-3): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 13,5m$, bao gồm: lòng đường rộng $7,5m$; vỉa hè hai bên rộng $3,0m \times 2$.

+ Tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 4-4): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 15,5m$, bao gồm: lòng đường rộng $7,5m$; vỉa hè hai bên rộng $4,0m \times 2$.

+ Tuyến đường vào nhà (mặt cắt 5-5): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 11,5m$, bao gồm: lòng đường rộng $6,0m$; vỉa hè hai bên rộng $2,75m \times 2$.

+ Tuyến đường vào nhà (mặt cắt 6-6): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 11-19,5m$, bao gồm: lòng đường rộng $(4-5)m \times 2$; dải phân cách giữa rộng từ $(0-6,5)m$; vỉa hè hai bên rộng $1,5m \times 2$.

+ Tuyến đường vào nhà (mặt cắt 7-7): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 9m$, bao gồm: lòng đường rộng $7,5m$; vỉa hè phía Tây rộng $1,5m$.

+ Các tuyến đường vào nhà (mặt cắt 8-8): có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 7,5-9,5m$, bao gồm: lòng đường rộng $6,0m$; vỉa hè phía Bắc rộng $1,5m$; vỉa hè phía Nam rộng $(0-2)m$.

+ Các đường dạo, lối ra vào công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án, phù hợp với tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của từng công trình.

b. Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe tập trung: sử dụng bãi đỗ xe chung của khu vực theo quy hoạch phân khu đô thị N10 (nằm ngoài phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch).

- Đỗ xe trong công trình: các công trình cao tầng, công cộng đảm bảo diện tích theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định hiện hành và theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho nhà cao tầng (công trình nhà ở cao tầng dự kiến sẽ bố trí tại 02 tầng để, kết hợp sân vườn của ô đất xây dựng công trình với tổng diện tích khoảng $15.935m^2$, sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án và thiết kế chi tiết cho từng công trình trên). Các công trình nhà ở thấp tầng tự đảm bảo nhu cầu chỗ đỗ xe cho bản thân.

c. Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu: $60.355,2m^2$.

- Diện tích đất giao thông: $34.667,6 m^2$ chiếm $57,44\%$ (tính đến đường vào nhà).

Trong đó:

+ Đường cấp khu vực: $19.429,6 m^2$ chiếm $32,19\%$.

+ Đường cấp nội bộ: $15.238m^2$ chiếm $25,25\%$.

4.3.2. San nền, thoát nước mưa:

a. San nền:

- Cao độ nền khu vực xây dựng công trình: $H_{min}=6,9m$; $H_{max}=7,3m$.
- Giải pháp thiết kế san nền chỉ là sơ bộ để tạo mặt bằng xây dựng chung. Khi triển khai xây dựng công trình tại các ô đất phải có giải pháp thiết kế san nền hoàn thiện phù hợp với mặt bằng bố trí công trình, sân đường và hệ thống thoát nước của ô đất.

b. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải đảm bảo thoát nước trên nguyên tắc tự chảy.
- Toàn bộ nước mưa sau khi được thu gom bằng các tuyến cống dọc tuyến đường $B = 25m$ sẽ thoát vào hồ Ngọc Thụy ở phía Bắc.
- Hệ thống cống thoát nước mưa được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực, dọc các tuyến đường quy hoạch có đường kính từ $D600mm-D1000mm$, các tuyến cống hộp $B \times H = (0,8-1,5)m \times (0,8-1)m$ và rãnh $B400mm$. Trên hệ thống thoát nước mưa có bố trí các công trình kỹ thuật như giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra,...theo quy định hiện hành.
- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan quản lý để được thỏa thuận về giải pháp thiết kế, cải tạo, hoàn trả các tuyến kênh, mương hiện có đi qua khu quy hoạch; giải pháp thoát nước trước mắt của khu quy hoạch; khớp nối về cao độ và giải pháp thoát nước với khu dân cư hiện có tiếp giáp phía Nam khu quy hoạch, đảm bảo không ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt và sản xuất của khu vực.

4.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- **Nguồn cấp:** khu vực quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước ngầm Gia Lâm và nhà máy nước mặt sông Đuống. Quá trình triển khai tiếp theo Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan chuyên ngành để thỏa thuận phương án cấp nguồn trước mắt và lâu dài cho dự án.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng các tuyến ống phân phối $\varnothing 100 - \varnothing 150mm$ (trên các tuyến đường trong khu vực nghiên cứu quy hoạch) được đấu nối với mạng lưới cấp nước khu vực bằng một số điểm đấu nối thích hợp với cấu trúc mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn cho toàn bộ khu vực nghiên cứu quy hoạch.

+ Các tuyến ống dịch vụ: Các tuyến ống dịch vụ có đường kính từ $\varnothing 50 - \varnothing 90mm$ được thiết kế dọc theo đường quy hoạch và được đấu nối với các đồng hồ đo nước để cấp nước đến từng ô đất trong khu dự án.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ $\varnothing 100mm$ trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cấp nước cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với các công trình cao tầng sử dụng hệ thống chữa cháy riêng.

4.3.4. Quy hoạch cấp điện:

- **Nguồn cấp:** khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110KV Ngọc Thụy công suất $2 \times 63MVA$ phía Tây Bắc ngoài khu quy hoạch. Quá trình triển khai tiếp theo Chủ đầu tư cần liên hệ với Công ty Điện lực Long Biên để thỏa thuận phương án cấp nguồn trước mắt và lâu dài cho dự án.

- Các tuyến điện trung thế và trạm biến áp hạ thế:

+ Di chuyển, hạ ngầm tuyến điện 35KV hiện có cắt qua khu đất. Quá trình triển khai tiếp theo Chủ đầu tư cần liên hệ với Công ty Điện lực Long Biên để thống nhất phương án thực hiện, đảm bảo cấp điện an toàn và ổn định cho khu vực.

+ Xây dựng mới các tuyến cáp trung thế 22KV từ Trạm biến áp 110KV Ngọc Thụy đến 04 trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng mới với tổng công suất 10.450KVA. Vị trí, quy mô công suất chính xác của các trạm biến áp sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo.

- Mạng lưới điện hạ thế và chiếu sáng công cộng: mạng hạ thế 0,4KV và chiếu sáng đường được thiết kế đi ngầm trên hè của các tuyến đường quy hoạch.

4.3.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu vực quy hoạch được cấp nguồn từ tổng đài điều khiển và vệ tinh Đức Giang ở phía Đông ngoài khu quy hoạch. Quá trình triển khai tiếp theo Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan chuyên ngành để thỏa thuận phương án cấp nguồn trước mắt và lâu dài cho dự án.

- Xây dựng các tuyến cáp từ Tổng đài vệ tinh Đức Giang đến 05 tủ cáp thuê bao dọc các tuyến đường quy hoạch với tổng dung lượng khoảng 4.000 số (các chỉ tiêu tính toán, vị trí, số lượng, dung lượng của các tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển dự án đầu tư xây dựng và được các cơ quan chuyên ngành thỏa thuận).

4.3.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

* Quy hoạch thoát nước thải :

+ Khu vực quy hoạch thuộc lưu vực trạm xử lý nước thải Ngọc Thụy ở phía Tây Bắc ngoài khu quy hoạch. Trước mắt, khi mạng lưới thoát nước thải của khu vực chưa được xây dựng theo quy hoạch, nước thải trong khu vực quy hoạch phải được xử lý nước thải cục bộ đảm bảo các yêu cầu tại quy chuẩn QCVN 14/2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải có tiết diện D300mm dọc theo một số tuyến đường quy hoạch. Các tuyến cống này sau khi thu gom nước thải từ các công trình trong khu đất sẽ được đầu nối với tuyến cống thoát nước thải D400mm dọc tuyến đường B = 25m phía Bắc và đầu nối vào mạng lưới thoát nước của khu vực.

- Đối với các lô đất dự kiến xây dựng công trình, dự kiến bố trí các công thu gom nước thải đặt trên hè, đảm bảo khoảng cách đối với các công trình kỹ thuật hạ tầng khác. Trên hệ thống thu gom bố trí các giếng thăm chờ để đầu nối với hệ thống thoát nước từ bên trong ô đất xây dựng công trình.

- Trong giai đoạn thiết kế chi tiết, hệ thống thoát nước thải có thể được vi chỉnh nhỏ cho phù hợp với việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

* Thu gom rác thải:

- Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Phương thức thu gom:

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

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng, phải được thu gom và vận chuyển hàng ngày

+ Với các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín, khoảng cách 100-200m/thùng.

- Rác thải phải được hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển để đưa tới các nhà máy xử lý rác thải của Thành phố.

- Trong phạm vi khu đất dự kiến bố trí 01 trạm trung chuyển rác thải rắn để tập kết trước khi vận chuyển đến nơi xử lý rác thải tập trung của Thành phố theo quy định. Vị trí các trạm trung chuyển được bố trí trong khu đất cây xanh, thuận tiện về giao thông và không gây ảnh hưởng tới chất lượng môi trường và mỹ quan đô thị với diện tích tối thiểu khoảng 50m².

** Nhà vệ sinh công cộng:*

- Trên các trục phố chính, các công trình thương mại dịch vụ và khu cây xanh phải bố trí nhà vệ sinh công cộng. Nhà vệ sinh công cộng có thể được bố trí xây dựng trong công trình công cộng tại khu vực đó. Cụ thể sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này.

- Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định.

4.3.7. 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 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập trình Sở Quy hoạch – Kiến trúc thẩm định, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới để triển khai 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 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng.

4.4. Đánh giá môi trường chiến lược:

Thực hiện đồng bộ các giải pháp xử lý các nguồn gây ô nhiễm đảm bảo hạn chế tối đa ảnh hưởng, tác động đến môi trường của khu vực. Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ Môi trường 2014.

4.5. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

Đọc theo các trục đường giao thông bố trí hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...

Điều 2.

Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, tỷ lệ 1/500 tại phường Thượng Thanh, quận Long Biên phù hợp nội dung Quyết định này; phối hợp với UBND quận Long Biên; UBND phường Thượng Thanh và Công ty cổ phần HimLam Thủ đô 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.

Giao Chủ tịch UBND quận Long Biên, Chủ tịch UBND phường Thượng Thanh và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 3.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông và Vận tải; Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội, Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Thượng Thanh; Giám đốc Công ty cổ phần HimLam Thủ đô; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Thành ủy; TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- VPUBND: CVP, PVP Lưu Quang Huy,
- Các phòng: TH, XDGT;
- Lưu: VT(15 bản), QHKT (02)

4062

