

Số: 4018 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 06 tháng 8 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết

Khu nhà ở xã hội La Tinh - Đông La, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: Các phường Yên Nghĩa, Dương Nội, quận Hà Đông
và xã Đông La, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013;

Căn cứ Quyết định số 6057/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội La Tinh -

Đông La, tỷ lệ 1/500 tại xã Đông La, huyện Hoài Đức và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 4045/TTr-QHKT-P1-HTKT ngày 9 tháng 7 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội La Tinh - Đông La, tỷ lệ 1/500 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình duyệt với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội La Tinh - Đông La, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Các phường Yên Nghĩa, Dương Nội, quận Hà Đông và xã Đông La, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội La Tinh - Đông La thuộc địa giới hành chính các phường Yên Nghĩa, Dương Nội, quận Hà Đông và xã Đông La, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

b) Ranh giới và phạm vi:

- Phía Đông Bắc giáp Khu B thuộc Khu đô thị mới Dương Nội và đất nông nghiệp của phường Dương Nội;

- Phía Đông Nam giáp dự án đầu tư Bệnh viện Nhi Hà Nội và Bệnh viện Thận Hà Nội;

- Phía Tây Bắc giáp kênh La Khê;

- Phía Tây Nam giáp tuyến đường quy hoạch liên khu vực.

c) Quy mô:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 12,08ha ($\approx 120.844m^2$);

- Dân số khoảng 5.434 người.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013.

- Xây dựng khu nhà ở xã hội mới hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; Tạo lập, bổ sung quỹ nhà ở xã hội, trường học cho Thành phố và khu vực.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất

cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với các dự án đầu tư lân cận.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4.

- Đề xuất các Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Cơ cấu quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu cơ cấu quy hoạch bao gồm các ô đất quy hoạch ký hiệu 6-1, 6-2 và tuyến đường giao thông Thành phố, khu vực thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S4 đã được phê duyệt, có tổng diện tích khoảng 145,74 ha, tổng số dân các ô quy hoạch khoảng 18.090 người, phân bổ chức năng cụ thể như sau:

Bảng 2. Bảng tổng hợp số liệu cơ cấu quy hoạch:

TT	Chức năng sử dụng đất	Trong phạm vi nghiên cứu QHCT 1/500		Ngoài phạm vi nghiên cứu QHCT 1/500		Toàn khu vực nghiên cứu cơ cấu			Ghi chú
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu bình quân (m ² /người)	
A	Dân số (người)	5.434		12.656		18.090			
B	Tổng diện tích (ha)	12,08	100	133,66	100	145,74	100		
I	Đất dân dụng:	12,08	100	132,31	98,99	144,39	99,1	79,82	
1	Đất công cộng Thành phố, khu ở	0	0	16,11	12,05	16,11	11,1	8,91	
2	Đất cây xanh TĐTT Thành phố, Khu ở	1,48	12,3	24,07	18,01	25,55	17,5	14,12	Trong đó có khoảng 1,92ha đất hạ tầng kỹ thuật và 0,37ha đất bãi đỗ xe.
3	Đất Trường Trung học phổ thông	1,84	15,2			1,84	1,3	1,02	
4	Đất đường giao thông	0	0	10,96	8,2	10,96	7,5	6,06	

TT	Chức năng sử dụng đất	Trong phạm vi nghiên cứu QHCT 1/500		Ngoài phạm vi nghiên cứu QHCT 1/500		Toàn khu vực nghiên cứu cơ cấu			Ghi chú
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu bình quân (m ² /người)	
	Thành phố, khu vực								
5	Đất đơn vị ở	8,76	72,5	81,17	60,73	89,93	61,7	49,71	
5.1	Đất công cộng đơn vị ở	0,67	5,55	2,6	1,95	3,27	2,24	1,81	
5.2	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở	1,26	10,4	5,65	4,23	6,91	4,74	3,82	
5.3	Đất trường Tiểu học và THCS	0,99	8,2	3,12	2,33	4,11	2,82	2,27	
5.4	Đất trường Mầm non	0,61	5,05	1,3	0,97	1,91	1,31	1,06	
5.5	Đất ở	3,59	29,72	53,52	40,04	57,11	39,19	31,57	
5.6	Đất giao thông đơn vị ở	1,64	13,58	14,98	11,21	16,62	11,4	9,19	
II	Các loại đất khác trong phạm vi dân dụng	0	0	1,35	1,01	1,35	0,9		
I	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	0	0	1,35	1,01	1,35	0,9		

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở cơ cấu quy hoạch nêu trên, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có tổng diện tích đất khoảng 120.844m², dân số khoảng 5.434 người nằm trong ô quy hoạch ký hiệu 6.1 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000, có các chức năng sử dụng đất như sau:

Bảng 3. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		119.939	22,07	5.434
1	Đất cây xanh TĐTT Thành phố, Khu ở	CXĐT	10.166	1,87	
2	Đất Trường Trung học phổ thông	THPT	18.400	3,39	
3	Đất đơn vị ở		91.373	16,81	5.434
3.1	Đất công cộng đơn vị ở	CC	6.740	1,24	
3.2	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX	12.630	2,32	
3.3	Đất trường Trung học cơ sở	THCS	9.907	1,82	
3.4	Đất trường Mầm non	MN	6.060	1,12	

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
3.5	Đất nhà ở cao tầng	CT	35.993	6,62	5.434
3.6	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở		16.365	3,01	
3.7	Đất bãi đỗ xe	P	3.678		
B	ĐẤT NGOÀI PHẠM VI DÂN DỤNG		905		
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	905		
Tổng			120.844		5.434

Bảng 4. Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người/học sinh)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		119.939	36.004	30	345.408	1÷27	2,88	5.434
1	Đất cây xanh TĐTT Thành phố, khu ở	CXĐT	10.166	508	5	508	01	0,05	
2	Đất trường Trung học phổ thông	THPT	18.400	7.360	40	36.800	01÷05	2,0	
3	Đất đơn vị ở		91.373	28.136	30,8	308.100	1÷27	3,37	
3.1	<i>Đất công cộng đơn vị ở (các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở...)</i>	CC	6.740	2.696	40	8.088	01÷03	1,2	
3.2	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX	12.630	632	5	632	01	0,05	
3.2.1	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-1	5.595	280	5	280	01	0,05	
3.2.2	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-2	3.871	194	5	194	01	0,05	
3.2.3	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-3	3.164	158	5	158	01	0,05	
3.3	Đất trường Trung học cơ sở	THCS	9.907	3.963	40	15.852	01÷04	1,6	
3.4	Đất trường mầm non	MN	6.060	2.424	40	7.272	01÷03	1,2	
3.5	Đất nhà ở cao tầng	CT	35.993	16.030	44,5	269.083	17÷27	7,5	5.434
3.5.1	Đất nhà ở cao tầng	CT-1	8.406	3.400	40,4	63.212	20	7,5	1.360
3.5.2	Đất nhà ở cao tầng	CT-2	8.347	3.400	40,7	63.212	20	7,6	1.360
3.5.3	Đất nhà ở cao tầng	CT-3	6.375	3.200	50,2	29.905	17	4,7	562

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người/học sinh)
3.5.4	Đất nhà ở cao tầng	CT-4	5.599	2.200	39,3	31.124	19	5,6	644
3.5.5	Đất nhà ở cao tầng	CT-5	7.266	3.830	52,7	81.630	27	11,2	1.508
3.6	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở		16.365						
3.7	Đất bãi đỗ xe	P	3.678	2.391	65	7.173	03	1,95	
B	ĐẤT NGOÀI PHẠM VI DÂN DỤNG		905	181	20	181	01	0,2	
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	905	181	20	181	01	0,2	
	Tổng		120.844	36.185	30	345.589	01÷27	2,86	5.434

*** Ghi chú:**

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch - Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04).

- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng phải tiến hành khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất, các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực để phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định của Nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực.

- 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 được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ tiêu cháu, học sinh được tạm xác định trên cơ sở diện tích ô đất quy hoạch và chỉ tiêu tối thiểu 15m²/cháu, học sinh (chỉ tiêu chính xác sẽ được xác định trong quá trình thực hiện dự án đầu tư đảm bảo tuân thủ quy hoạch chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan).

- Nhà ở chung cư cao tầng: Áp dụng chỉ tiêu khoảng 29m² sàn sử dụng của căn hộ/người. Có thể bố trí dịch vụ thương mại, phòng gửi trẻ và các tiện ích công cộng khác tại khối đế của công trình; Bố trí nhà vệ sinh tại tầng 1 của công trình, có lối tiếp cận trực tiếp từ đường giao thông để phục vụ vào mục đích công cộng...

- Tại ô đất quy hoạch ký hiệu CT-05: Bố trí công trình nhà ở thương mại (khoảng 20% tổng diện tích đất xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội) theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội.

- Tại ô đất quy hoạch ký hiệu CXĐT có bố trí công trình nhà vệ sinh để

phục vụ mục đích công cộng (công trình nhà vệ sinh công cộng thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền chấp thuận).

- Chiều cao các công trình phải đảm bảo tuân thủ Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan.

4.3. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

4.3.1. *Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:*

- Xây dựng một khu nhà ở xã hội hiện đại có đặc trưng kiến trúc riêng, với môi trường sống tiện nghi. Khai thác tốt những yếu tố cảnh quan xung quanh, tổ chức không gian hài hòa cảnh quan kiến trúc chung của khu vực.

- Các cụm nhà ở cao tầng được tổ hợp xen kẽ với hệ thống cây xanh, vườn hoa, khoảng không gian mở tạo thành một mạng lưới liên hoàn. Kiến trúc công trình nhà ở hòa nhập với không gian xanh tạo nên môi trường sống có tính sinh thái cao.

- Cụm các công trình công cộng, công trình hạ tầng xã hội: Trường học (mầm non, trung học cơ sở, trung học phổ thông), cây xanh được bố trí thành một quần thể, tạo sự hài hòa về chiều cao. Tổ chức các sân vườn, cây xanh rộng trong các trường học tạo không gian cảnh quan môi trường sư phạm tốt.

- Hệ thống cây xanh được tổ chức liên hoàn, bao gồm các khu cây xanh vườn hoa tập trung, cây xanh đường phố, các dải, cụm cây xanh phân tán trong nhóm ở nhằm đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng và đóng góp quan trọng cho cảnh quan kiến trúc khu đô thị, góp phần cải thiện điều kiện môi trường vi khí hậu.

- Hình thức kiến trúc các công trình nhà ở, công cộng được thiết kế hài hòa theo phong cách thống nhất và có bản sắc kiến trúc Việt Nam, phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới.

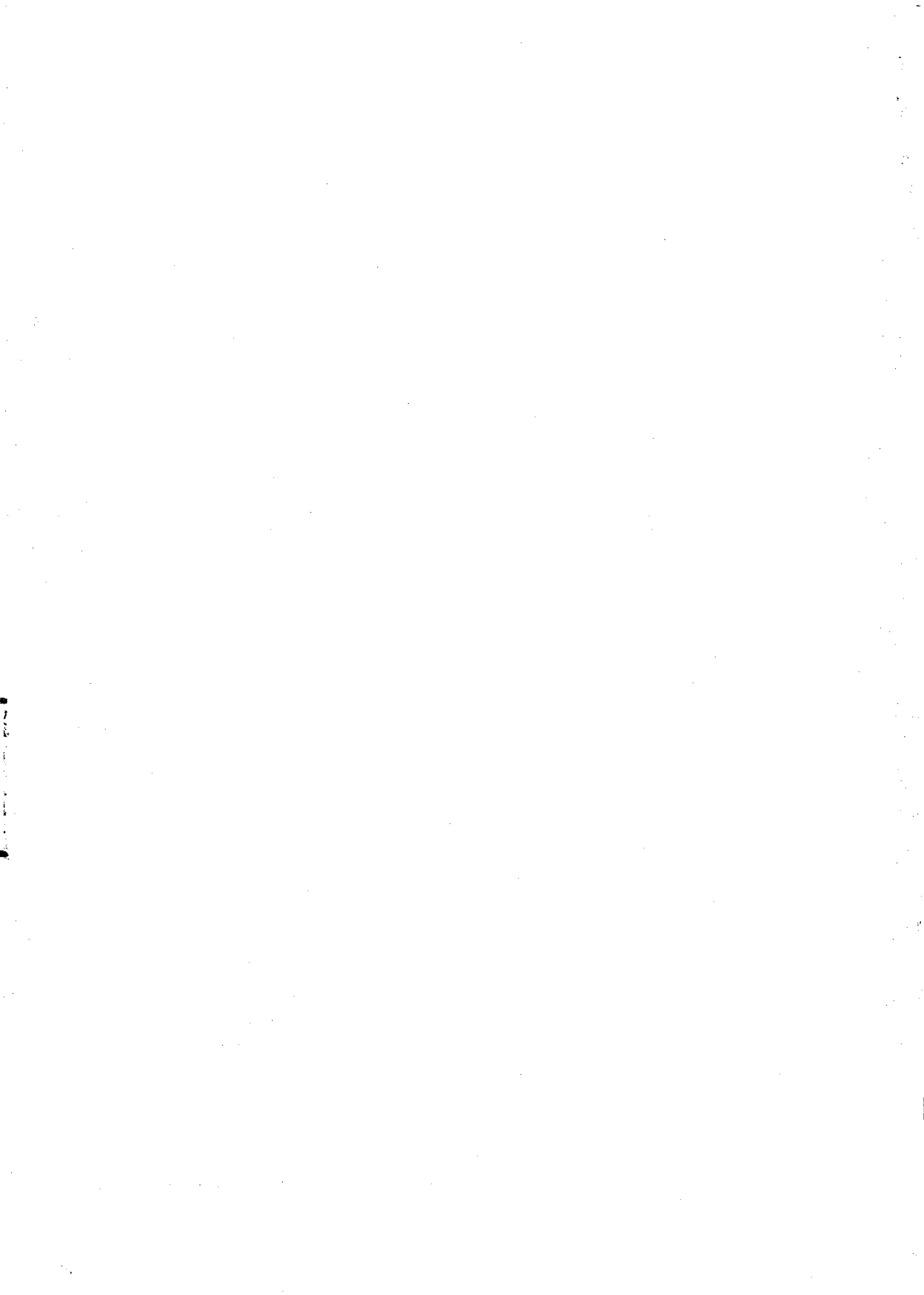
- Khu nhà ở cao tầng bố trí gần các nút giao thông, trục đường chính để tạo nên bộ mặt kiến trúc, điểm nhấn về cảnh quan cho khu đô thị.

- Đảm bảo sự kết nối về hạ tầng và cảnh quan đối với các khu vực xung quanh như phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường. Các điểm tập trung rác thải có biện pháp cách ly bằng cây xanh, hàng rào nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tới khu vực lân cận.

- Các yêu cầu khống chế về quy hoạch kiến trúc cho các ô đất quy hoạch (chiều cao, cốt sàn, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc...) tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Các công trình nhà ở, trường học có quy mô diện tích hợp lý kết hợp với giải pháp thiết kế kiến trúc linh hoạt, khai thác tốt các không gian mở, không gian xanh ở xung quanh.

4.3.2. *Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế*



đô thị:

- 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. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...) và các yêu cầu đã không chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các yêu cầu của Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng (nhất là hướng Đông - Tây), hướng gió để cải thiện điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình. Các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Tiêu chuẩn xây dựng, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Yêu cầu về công trình:

+ Điểm nhấn chính (các ô đất quy hoạch ký hiệu CT1÷CT5): Là tổ hợp các công trình có chức năng đất nhà ở chung cư cao 17 ÷ 27 tầng được bố trí tại vị trí các cửa ngõ của khu nhà ở, tuy nhiên cần có giải pháp thiết kế để tránh hướng nắng Đông Tây. Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái đối với công trình xây dựng (sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp với điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng, cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với cảnh quan quy hoạch kiến trúc xung quanh.

+ 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 Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

+ Đối với các ô đất có chức năng cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở: 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 tăng cường hiệu quả sử dụng, không được làm hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

+ Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng hoặc tạo thành các phân vị ngang trên mặt đứng bằng nhau, hài hòa để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các



công trình, tuyến phố. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và gờ, chỉ, phào... phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực.

+ Công ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, 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.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng cộng cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, lựa chọn đất đai thích hợp và kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

+ Các khu cây xanh, vườn hoa nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo ... đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ cho khu dân cư.

+ Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất, phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, đồng thời thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu hoặc độc hại; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt. Kích thước cây trồng có đường kính: 20÷25cm, cao tối thiểu ≥ 3 m. Trước khi trồng cây cần khảo sát các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm nổi liên quan, đảm bảo hành lang an toàn kỹ thuật công trình; Tuân theo Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 18/3/2014 của UBND Thành phố và quy định có liên quan.

+ Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình một cách hợp lý, tạo nên sự hài hoà, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng, đảm bảo tính tự nhiên.

+ Khuyến khích trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh

nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh với phần hè đường, sân vườn trong nhóm nhà ở, hạn chế sử dụng vật liệu bờ tường, gạch lát gây bức xạ nhiệt.

+ Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m, hình vuông tối thiểu 1,2m x 1,2m. Chọn loại cây và hình thái lỗ trồng phải đồng nhất trên trục tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố.

+ Khoảng không gian giữa các khối công trình cao tầng sẽ được nghiên cứu tận dụng tối đa để tổ chức hệ thống không gian xanh liên hoàn trong khu đô thị kết hợp với các tuyến cây xanh, tuyến phố đi bộ tạo hình ảnh một khu đô thị xanh hiện đại trong tương lai. Đối với các công trình nhà ở cao tầng nghiên cứu vườn cây trên các không gian cao tầng, trên mái công trình, theo hướng kiến trúc xanh, thân thiện môi trường.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

+ Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ở, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau. Lưu ý: Sử dụng hệ thống đèn LED, thiết bị tiết kiệm điện.

+ Các thiết bị lộ thiên như trạm điện, trạm xử lý nước, cột đèn, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị và khuyến khích sử dụng năng lượng sạch, tiết kiệm.

+ Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của khu ở.

- 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 nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Mạng lưới đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng, giao thông vận tải, hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4 đã được UBND Thành phố phê duyệt. Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường (và các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến) trong khu quy hoạch, chủ đầu tư cần rà soát, khớp nối thống nhất về phạm vi đầu tư, kết nối hạ tầng kỹ thuật với các tuyến đường đang triển khai khu vực xung quanh (như các tuyến đường thuộc phạm vi khu đô thị mới Dương Nội...) để đảm bảo đồng bộ, thống nhất.

4.4.1. Giao thông:

* *Đường sắt đô thị:* tuyến đường sắt Quốc gia hiện có phía Tây Nam (nằm ngoài khu quy hoạch) được di chuyển ra ngoài đường Vành đai 4. Nền đường sắt hiện có được xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 6.

* *Đường cấp đô thị:*

Tuyến đường liên khu vực nằm giáp phía Tây Nam và nằm ngoài ranh giới quy hoạch xác định phù hợp với hồ sơ chỉ giới đường đỏ, cắm mốc giới tuyến đường theo nhiệm vụ được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/01/2016 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội đang nghiên cứu (quy mô, cấu tạo thành phần mặt cắt ngang sẽ được xác định theo đồ án, dự án riêng được duyệt).

* *Đường cấp khu vực:*

- Tuyến đường khu vực nằm giáp phía Đông Nam khu quy hoạch (kết nối với Khu đô thị Dương Nội và các khu đô thị nằm ở phía Đông Bắc, đang được đầu tư xây dựng), rộng B=21,5m, gồm lòng đường xe chạy rộng 11,5m, hè hai bên rộng 2x5m.

- Tuyến đường khu vực dọc kênh La Khê phía Bắc khu quy hoạch rộng B=19,5m÷20m, gồm lòng đường xe chạy rộng 7m, hè phía Bắc rộng từ 7,5m÷8m, hè phía Nam rộng 5m.

- Xây dựng 02 tuyến đường khu vực trong khu quy hoạch rộng B=17m, gồm lòng đường xe chạy rộng 7m, hè hai bên rộng 2x5m.

* *Đường cấp nội bộ:* xây dựng các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch rộng B=12m, gồm lòng đường xe chạy rộng 6m, hè hai bên rộng 2x3m. Tuyến đường nội bộ phía Bắc dọc kênh La Khê rộng B=9m, gồm lòng đường xe chạy rộng 6m, hè hai bên rộng 2x1,5m.

Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường trong khu quy hoạch chủ đầu tư phải rà soát, khớp nối thống nhất về phạm vi đầu tư, kết nối hạ tầng kỹ thuật với các tuyến đường đang triển khai khu vực xung quanh để đảm bảo đồng bộ, thống nhất.

* *Giao thông tĩnh:*

- Bãi đỗ xe công cộng: Xây dựng bãi đỗ xe với diện tích khoảng 3.678m², cao 3 tầng với tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 7.173m² đáp ứng và phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực xung quanh theo Quy hoạch phân khu đô thị S4.

- Các công trình công cộng, trường học tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân và vãng lai của công trình. Các công trình nhà ở cao tầng thực hiện theo Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội (đã được Sở Quy hoạch-Kiến trúc ban hành tại công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017). Quy mô, diện tích tầng hầm sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

4.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) *San nền*: Cao độ nền khu quy hoạch $H_{min}=6,25m$; $H_{max}=6,75m$. Giải pháp san nền khu vực cây xanh chỉ là sơ bộ, sẽ được xác định chính xác theo dự án riêng

b) *Thoát nước mưa*: Xây dựng hệ thống công thoát nước mưa riêng có kích thước $D600mm \div D1500mm$ dọc theo các tuyến đường quy hoạch thoát về kênh La Khê (chiều rộng $B=24m-40m$; cao độ mực nước $H= 4,5m$) giáp phía Bắc khu quy hoạch.

4.4.3. Quy hoạch cấp nước:

a) *Nguồn cấp*: Từ nhà máy nước mặt sông Đà và nguồn bổ sung từ nhà máy nước số 1 Hà Đông thông qua các tuyến ống truyền dẫn chính của Thành phố. Quá trình lập dự án đầu tư, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận cụ thể về nguồn cấp và điểm đầu nối. Nhu cầu cấp nước trung bình của khu quy hoạch khoảng $1.339m^3/ngđ$.

b) *Mạng lưới cấp nước*:

- Xây dựng các tuyến ống phân phối $\varnothing 110mm \div \varnothing 150mm$ dọc các tuyến đường trong khu vực quy hoạch tạo thành mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn cho toàn bộ khu vực.

- Xây dựng các tuyến ống dịch vụ có đường kính $\varnothing 90mm$ dọc theo đường quy hoạch cấp nước đến từng công trình.

c) *Cấp nước chữa cháy*:

- Xây dựng các họng cứu hỏa đầu nối với mạng lưới cấp nước có đường kính $\geq \varnothing 100mm$. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí các họng cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Đối với các công trình cao tầng xây dựng hệ thống chữa cháy riêng.

4.4.4. Quy hoạch cấp điện:

- *Nguồn cấp*: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Hà Đông hiện có, công suất đến năm 2030 là 3x63KVA ở phía Nam thông qua tuyến cáp ngầm 22KV bố trí dọc đường phía Tây Nam khu quy hoạch.

- *Tuyến dây cao thế 220kv hiện có cắt qua khu quy hoạch*: Theo định hướng quy hoạch phân khu đô thị S4 được duyệt, tuyến dây 220kv này sẽ được hạ ngầm xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Trong giai đoạn chưa thực hiện theo quy hoạch, phải đảm bảo hành lang an toàn của tuyến điện theo quy định. Mọi hoạt động trong hành lang an toàn của tuyến điện phải được cơ quan quản lý chuyên ngành điện thỏa thuận.

- *Tuyến dây trung thế và trạm biến áp*: Xây dựng tuyến cáp ngầm trung thế 22 KV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng mới.

- *Mạng lưới hạ thế*: Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường.

(vị trí, công suất trạm biến áp; hướng tuyến các tuyến hạ thế sẽ được xem xét cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

- *Trạm sạc ô tô điện*: Bố trí 01 trạm sạc ô tô điện (công suất khoảng 150KW) kết hợp tại ô đất bãi đỗ xe công cộng, vị trí bố trí giáp với đường giao thông khu vực đảm bảo cho xe đi đường tiếp cận thuận lợi. Đối với các công trình chung cư cao tầng các trạm nạp điện sẽ được bố trí trong khu vực khuôn viên hoặc tầng hầm các công trình. Vị trí, diện tích và công suất các trạm nạp điện sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.4.5. Quy hoạch Thông tin liên lạc:

- *Nguồn cấp*: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm vệ tinh khu vực (xây dựng phía Nam, ngoài phạm vi khu quy hoạch, dung lượng khoảng 15.000 số) thông qua các tuyến cáp quang bố trí dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- *Mạng lưới thông tin liên lạc*: Xây dựng tuyến cáp thông tin gốc ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho các tủ cáp. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp có thể xem xét điều chỉnh trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đấu nối.

4.4.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Quy hoạch thoát nước thải :

- *Hướng thoát nước*: Khu quy hoạch thuộc lưu vực của nhà máy xử lý nước thải tập trung Dương Nội (xây dựng phía Đông Bắc, ngoài phạm vi khu quy hoạch, công suất 58.000m³/ngđ-97.000 m³/ngđ). Trước mắt khi hệ thống thoát nước thải của thành phố chưa được xây dựng hoàn chỉnh, nước thải của khu quy hoạch được xử lý tại trạm xử lý nước thải cục bộ công suất khoảng 1.650m³/ngđ, diện tích khoảng 905m² xây dựng phía Bắc khu quy hoạch. Trạm xử lý phải sử dụng công nghệ hiện đại để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và tiết kiệm diện tích xây dựng (công suất, diện tích, dây truyền công nghệ sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau). Về tương lai khi hệ thống thoát nước thải của thành phố được xây dựng hoàn chỉnh, trạm xử lý nước thải cục bộ được chuyển đổi thành trạm bơm chuyển bậc, bơm nước thải của khu quy hoạch về nhà máy xử lý nước thải Dương Nội để xử lý.

- *Mạng lưới đường cống thoát nước thải*: Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng với nước mưa gồm các tuyến cống D300mm dọc theo các tuyến đường của khu quy hoạch thu gom nước thải của các công trình dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ nêu trên.

b) Vệ sinh môi trường:

- Đối với khu vực nhà cao tầng và công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên.

6. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và các “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Đông La - La Tinh, tỷ lệ 1/500” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành hiện hành.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận bản vẽ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Đông La - La Tinh, tỷ lệ 1/500 tại các phường Yên Nghĩa, Dương Nội, quận Hà Đông và xã Đông La, huyện Hoài Đức phù hợp với Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch của UBND Thành phố.

- Giao UBND huyện Hoài Đức chủ trì phối hợp với UBND quận Hà Đông, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Công ty cổ phần Đầu tư tư vấn và xây dựng Việt Nam tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Giao Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức, Chủ tịch UBND các phường: Yên Nghĩa, Dương Nội, Chủ tịch UBND xã Đông La chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Giao các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm giám sát, hướng dẫn chủ đầu tư dự án đầu tư thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Xây dựng... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

- Giao Công ty cổ phần Đầu tư tư vấn và xây dựng Việt Nam:

+ Chịu trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới, phê duyệt và phối hợp với chính quyền địa phương để triển khai cấm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết ngoài thực địa; việc thẩm định và các nội dung khác thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng và Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014.

+ Liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Xây dựng... và các quy định

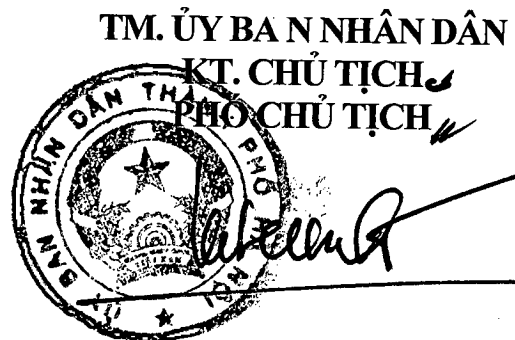
hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức; Chủ tịch UBND các phường: Yên Nghĩa, Dương Nội; Chủ tịch UBND xã Đông La; Công ty cổ phần Đầu tư tư vấn và xây dựng Việt Nam; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
 - Đ/c Chủ tịch UBND TP (đề b/cáo);
 - Các PCT UBND TP;
 - VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến, các phòng: TH, ĐT, TKBT; *Thị m*
 - Lưu: VT (25 bản), ĐT, *A1*
- CVD: ✓ 24368



Nguyễn Thế Hùng

Handwritten mark or signature



Handwritten scribble or signature

Handwritten mark or signature