

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể
Quy hoạch chi tiết Khu Nhà ở Làng hoa Tiên Phong, tỷ lệ 1/500.
Địa điểm: xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
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 Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch trên địa bàn Thành phố;
Căn cứ Quyết định số 2152/QĐ-UBND ngày 04/5/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong, tỷ lệ 1/500;
Căn cứ Thông báo số 1044/TB-UB ngày 23/10/2018 thông báo kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội tại cuộc họp xem xét việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong, tỷ lệ 1/500 tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 7007/TTr-QHKT ngày 14/11/2018, Văn bản số 7008/QHKT-P2 ngày 14/11/2018 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Văn bản số 10518/SXD-PTĐT ngày 08/11/2018 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong, tỷ lệ 1/500.

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

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong thuộc địa giới hành chính xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, Hà Nội.

b) Phạm vi ranh giới: Phía Đông và Đông Bắc giáp Đầm Và; Phía Tây giáp Khu nhà ở Minh Đức, Khu chung cư cao tầng và nhà ở cho cán bộ công nhân các khu công nghiệp và tuyến đường quy hoạch (mặt cắt rộng 48m); Phía còn lại giáp Khu nhà ở Minh Giang - Đầm Và (giai đoạn 1, giai đoạn 2, khu mở rộng Minh Giang - Đầm Và).

c) Quy mô:

- Diện tích đất khu vực lập quy hoạch: khoảng 403.966 m².
- Quy mô dân số: 3.740 người.

3. Lý do, mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Lý do điều chỉnh:

- Theo Kết quả rà soát Đồ án quy hoạch - Dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội (Báo cáo Liên ngành số 3424/BC-LN-QHKT-KHĐT-XD-GTVT-TNMT-TC-NN&PTNT-VIỆN QHXDHN ngày 20/10/2010) đã được UBND Thành phố chấp thuận tại Công văn số 9189/UBND-XD ngày 11/11/2010, Dự án Khu đô thị Làng Hoa Tiên Phong thuộc danh mục các đồ án, dự án xếp Loại 2 (Cần phải tiếp tục khớp nối về hạ tầng kỹ thuật với khu vực và các dự án lân cận, bổ sung đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn thiết kế, quy chuẩn xây dựng hiện hành hoặc điều chỉnh cục bộ về quy hoạch, về hạ tầng kỹ thuật phù hợp định hướng Quy hoạch chung).

- Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch phân khu đô thị GN, tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt, khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, chỉ giới đường đỏ đường giao thông với các dự án liên quan trong khu vực và hoàn chỉnh dự án một cách đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

- Việc thực hiện điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng Hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh để đảm bảo việc cụ thể hóa, khớp nối đồng bộ các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai tại khu vực là cần thiết và theo đúng quy định hiện hành.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch phân khu đô thị GN, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt; Nghiên cứu, hoàn chỉnh về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bố cục phân khu chức năng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp định hướng quy hoạch phân khu tại khu vực.

- Tạo lập không gian đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan, môi trường; đề xuất chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất) cho từng ô đất đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, khớp nối đồng bộ về quy hoạch với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực; phù hợp với nhu cầu thị trường, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện; Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết, làm cơ sở pháp lý để lập và thực hiện dự án đầu tư theo quy định hiện hành và là cơ sở để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo Quy hoạch được duyệt.

c) Nguyên tắc:

- Rà soát, phân tích, đánh giá Quy hoạch chi tiết đã được duyệt, đề xuất giải pháp quy hoạch phù hợp với định hướng của Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch phân khu đô thị GN, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt; Các giải pháp về phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan,.. của đồ án

điều chỉnh tổng thể đảm bảo nguyên tắc phù hợp với các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại Quy hoạch phân khu đô thị N1 và tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

- Khớp nối đồng bộ ranh giới, diện tích, quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp định hướng các Quy hoạch phân khu đô thị N1 và Quy hoạch phân khu đô thị GN, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích đất khoảng 403.966m² gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh:

TT	Hạng mục đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch	403.966	100,00	
	Dân số toàn khu dự kiến		3.740	
1	Đất đường giao thông thành phố, khu vực	90.064	22,29	
2	Đất hỗn hợp (công cộng, dịch vụ thương mại)	17.105	4,23	
3	Đất cây xanh, mặt nước thành phố, khu vực	64.129	15,87	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.612	0,65	
5	Đất đơn vị ở	230.056	56,95	61,51
a)	Đất công cộng đơn vị ở	3.031	0,75	0,81
b)	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	12.575	3,11	3,36
c)	Đất giáo dục	14.333	3,55	3,83
d)	Đất nhóm nhà ở	121.454	30,07	32,48
e)	Đất đường giao thông nội bộ và bãi đỗ xe	78.663	19,47	21,03
	- Đường giao thông nội bộ	67.211	16,64	17,97
	- Bãi đỗ xe	11.452	2,83	3,06

b) Phân bổ chức năng quy hoạch sử dụng đất:

- Đường giao thông cấp đô thị, khu vực có tổng diện tích đất 90.064m², gồm: đường giao thông cấp đô thị; các tuyến đường chính khu vực, tuyến đường khu vực.

- Đất hỗn hợp (công cộng, dịch vụ thương mại) gồm 01 ô đất ký hiệu TMDV có diện tích đất 17.105m² (bố trí các chức năng thương mại, dịch vụ,... phục vụ chung cho khu vực; không bố trí nhà ở).

- Đất cây xanh, mặt nước thành phố, khu vực có tổng diện tích đất 64.129m², gồm:
+ Đất cây xanh, mặt nước thành phố (thuộc hệ thống cây xanh, mặt nước Đầm Tiên Phong) gồm 05 ô đất ký hiệu CX-01, CX-02, MN-01, MN-02, MN-03 có tổng diện tích đất 46.866m² (thực hiện theo dự án riêng phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị GN đã được UBND Thành phố phê duyệt).

+ Đất cây xanh, mặt nước khu vực gồm 10 ô đất ký hiệu CXK-01, CXK-02, CXK-03, CXK-04, CXK-05, CXK-06, CXK-07, CXK-08, MN-04 và MN-05 có tổng diện tích

đất 17.263m² (kết hợp bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các ô đất ký hiệu CXK-01, CXK-02, CXK-08 để phục vụ cho khách vắng lai).

- Đất trạm xử lý nước thải cục bộ (xây dựng ngầm) và khu tập kết rác gồm 01 ô đất ký hiệu HTKT-01 có diện tích đất 2.612m².

- Đất công cộng đơn vị ở gồm 01 ô đất ký hiệu CC-01 có diện tích đất 3.031m² (bố trí các chức năng như dịch vụ, thương mại, nhà văn hóa, trạm y tế phục vụ thường xuyên cho đơn vị ở).

- Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà gồm 15 ô đất ký hiệu từ CXO-01 đến CXO-15 có tổng diện tích đất 12.575m² (kết hợp bố trí nhà vệ sinh công cộng tại khu vực đất cây xanh đô thị ký hiệu CXO-05; CXO-13; CXO-14).

- Đất giáo dục gồm 02 ô đất: ô đất ký hiệu MN-01 (trường mầm non) và ô đất ký hiệu THLC-01 (trường liên cấp mầm non, tiểu học và trung học cơ sở) có tổng diện tích đất 14.333m².

- Đất nhóm nhà ở thấp tầng có tổng diện tích đất 121.454m², cụ thể:

+ Nhóm nhà ở liên kế gồm 50 ô đất ký hiệu từ LK-01 đến LK-37 có tổng diện tích đất 60.903,2m²;

+ Nhóm nhà ở biệt thự song lập gồm 24 ô đất ký hiệu từ SL-01 đến SL-24 có tổng diện tích đất 39.285,4m²;

+ Nhóm nhà ở biệt thự đơn lập gồm 34 ô đất ký hiệu từ BT-01 đến BT-34 có tổng diện tích đất 21.265,7m².

- Đất đường giao thông nội bộ và bãi đỗ xe:

+ Đường giao thông nội bộ có tổng diện tích đất 67.211m².

+ Đất bãi đỗ xe tập trung gồm 09 ô đất ký hiệu từ P-01 đến P-09 có tổng diện tích đất 11.452m² (bố trí giàn thép đỗ xe 02 lớp tại các ô đất P-06 và P-07).

Bảng thống kê chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDB (Lần)	Dân số / Số học sinh (người)
Tổng diện tích đất lập quy hoạch			403.966				3.740/ 955
1.	Đất đường giao thông thành phố, khu vực		90.064				
2.	Đất hỗn hợp		17.105				
-	Công cộng, dịch vụ thương mại	TMDV	17.105	51	5	2,55	
3.	Đất cây xanh, mặt nước thành phố, khu vực		64.129				
3.1.	Đất cây xanh mặt nước thành phố		46.866				
-	Đất cây xanh	CX-01	6.034	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh	CX-02	21.397	5	1	0,05	
-	Mặt nước (đầm Tiên Phong)	MNP-01	800				
-	Mặt nước (đầm Tiên Phong)	MNP-02	15.494				

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (Lần)	Dân số / Số học sinh (người)
-	Mặt nước (đầm Tiên Phong)	MNP-03	3.141				
3.2.	Đất cây xanh, mặt nước khu vực		17.263				
-	Đất cây xanh	CXK-01	1.355	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh	CXK-02	1.031	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh	CXK-03	614	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh	CXK-04	2.294				
-	Đất cây xanh	CXK-05	2.366				
-	Đất cây xanh	CXK-06	1.705				
-	Đất cây xanh	CXK-07	1.424				
-	Đất cây xanh	CXK-08	606	5	1	0,05	
-	Mặt nước (muong)	MN-01	2.990				
-	Mặt nước (muong)	MN-02	2.879				
4.	Hạ tầng kỹ thuật		2.612				
-	Trạm xử lý nước thải và khu tập kết rác	HTKT-01	2.612				
5.	Đất đơn vị ở		230.056	43	1-5	1,86	3.740
5.1.	Đất công cộng đơn vị ở		3.031				
-	Dịch vụ, thương mại, văn hoá, y tế	CC-01	3.031	40	3	1,20	
5.2.	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở		12.575				
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-01	2221,90	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-02	1345,60	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-03	154,00				
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-04	450,00				
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-05	1801,50	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-06	155,90				
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-07	155,80				
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-08	159,10				
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-09	167,70				
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-10	441,80	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-11	1729,30	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-12	194,80				
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-13	1678,80	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-14	1231,80	5	1	0,05	
-	Đất cây xanh vườn hoa	CX0-15	686,60	5	1	0,05	
5.3.	Đất giáo dục		14.333				955
-	Đất trường học liên cấp	THLC-01	10.727	40	3	1,20	
-	Đất trường mầm non	NT-01	3.606	40	3	1,20	

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (Lần)	Dân Số hộ sinh (người)
			121.454				3.740
5.4.	Đất nhóm nhà ở						2.247
a)	Đất nhà ở liên kế		60.903,2				
-	Nhà ở liên kế	LK-01	2.249,1	77	5	3,85	98
-	Nhà ở liên kế	LK-02	1.270,1	78	5	3,91	55
-	Nhà ở liên kế	LK-03	2.052,4	78	5	3,88	85
-	Nhà ở liên kế	LK-04a	1.298,0	76	5	3,82	55
-	Nhà ở liên kế	LK-04b	718,6	78	5	3,90	28
-	Nhà ở liên kế	LK-05a	894,0	79	5	3,97	50
-	Nhà ở liên kế	LK-05b	977,6	80	5	4,01	50
-	Nhà ở liên kế	LK-06	696,4	78	5	3,91	30
-	Nhà ở liên kế	LK-07	311,3	74	5	3,68	10
-	Nhà ở liên kế	LK-08a	1.025,9	77	5	3,84	40
-	Nhà ở liên kế	LK-08b	1.036,5	77	5	3,83	40
-	Nhà ở liên kế	LK-09a	775,3	80	5	4,00	40
-	Nhà ở liên kế	LK-09b	776,0	80	5	4,00	40
-	Nhà ở liên kế	LK-10	938,0	80	5	4,02	50
-	Nhà ở liên kế	LK-11	1.363,0	79	5	3,93	60
-	Nhà ở liên kế	LK-12	1.363,7	76	5	3,80	40
-	Nhà ở liên kế	LK-13	2.146,5	75	5	3,75	64
-	Nhà ở liên kế	LK-14	2.186,0	75	5	3,75	64
-	Nhà ở liên kế	LK-15a	964,2	75	5	3,74	28
-	Nhà ở liên kế	LK-15b	1.161,6	77	5	3,83	36
-	Nhà ở liên kế	LK-16	997,7	77	5	3,87	28
-	Nhà ở liên kế	LK-17a	995,7	77	5	3,87	32
-	Nhà ở liên kế	LK-17b	1.213,0	75	5	3,76	36
-	Nhà ở liên kế	LK-17c	1.200,6	74	5	3,70	36
-	Nhà ở liên kế	LK-18	924,6	81	5	4,04	40
-	Nhà ở liên kế	LK-19	1.549,0	77	5	3,85	48
-	Nhà ở liên kế	LK-20	1.699,4	77	5	3,83	52
-	Nhà ở liên kế	LK-21a	950,8	75	5	3,77	28
-	Nhà ở liên kế	LK-21b	720,0	78	5	3,90	24
-	Nhà ở liên kế	LK-21c	927,2	76	5	3,81	28
-	Nhà ở liên kế	LK-22	2.299,5	80	5	3,98	92
-	Nhà ở liên kế	LK-23	2.054,6	79	5	3,96	80
-	Nhà ở liên kế	LK-24	718,0	79	5	3,94	28
-	Nhà ở liên kế	LK-25	934,0	76	5	3,79	28
-	Nhà ở liên kế	LK-26	965,9	78	5	3,90	36
-	Nhà ở liên kế	LK-27	887,5	77	5	3,86	28
-	Nhà ở liên kế	LK-28a	1.200,0	78	5	3,90	40
-	Nhà ở liên kế	LK-28b	1.200,0	78	5	3,90	40

án
Số học
sinh

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (Lần)	Dân số / Số học sinh (người)
-	Nhà ở liên kế	LK-29	1.700,0	79	5	3,96	64
-	Nhà ở liên kế	LK-30	2.006,0	79	5	3,97	76
-	Nhà ở liên kế	LK-31	1.045,0	80	5	4,02	44
-	Nhà ở liên kế	LK-32	2.006,0	79	5	3,97	76
-	Nhà ở liên kế	LK-33	1.700,0	79	5	3,96	64
-	Nhà ở liên kế	LK-34a	840,0	78	5	3,90	28
-	Nhà ở liên kế	LK-34b	720,0	78	5	3,90	24
-	Nhà ở liên kế	LK-35a	1.080,0	78	5	3,90	36
-	Nhà ở liên kế	LK-35b	960,0	78	5	3,90	32
-	Nhà ở liên kế	LK-36a	960,0	78	5	3,90	32
-	Nhà ở liên kế	LK-36b	960,0	78	5	3,90	32
-	Nhà ở liên kế	LK-37	1.284,6	80	5	4,00	52
b)	Đất nhà ở biệt thự song lập		39.285,4				1.141
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-01	1.313,0	74	4	2,94	48
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-02	1.769,5	75	4	3,01	72
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-03	936,6	74	4	2,97	36
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-04	1.297,7	73	4	2,94	32
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-05	660,0	74	4	2,94	18
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-06	2.214,0	74	4	2,95	63
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-07	1.957,2	73	4	2,93	48
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-08	1.009,9	69	4	2,74	23
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-09	1.980,0	74	4	2,94	54
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-10	900,0	75	4	3,00	27
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-11	1.910,2	74	4	2,95	54
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-12	3.179,9	74	4	2,96	90
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-13	1.568,0	74	4	2,97	45
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-14	900,0	75	4	3,00	27
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-15	2.204,8	74	4	2,96	63
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-16	2.172,1	74	4	2,98	63
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-17	1.871,0	74	4	2,97	48
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-18	2.744,5	72	4	2,88	72
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-19	2.462,3	75	4	2,98	72
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-20	600,0	75	4	3,00	20
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-21	1.530,0	75	4	2,99	44
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-22	900,0	75	4	3,00	27
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-23	1.050,0	75	4	3,00	32
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL-24	2.154,7	74	4	2,98	63
c)	Đất nhà ở biệt thự đơn lập		21.265,7				352
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-01	2.511,0	50	4	2,00	48
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-02	1.112,8	67	4	2,68	20

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (Lần)	Dân Số hộ sinh (người)
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-03	296,0	60	4	2,40	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-04	806,0	65	4	2,60	16
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-05	256,7	64	4	2,57	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-06	244,8	66	4	2,62	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-07	262,9	64	4	2,55	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-08	295,3	60	4	2,42	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-09	238,2	66	4	2,65	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-10	270,4	63	4	2,52	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-11	212,2	69	4	2,75	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-12	530,5	63	4	2,54	8
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-13	526,8	64	4	2,54	8
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-14	254,7	65	4	2,58	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-15	258,9	63	4	2,54	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-16	2.302,8	64	4	2,57	36
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-17	1.892,5	66	4	2,65	32
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-18	236,2	66	4	2,66	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-19	239,7	66	4	2,64	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-20	227,0	67	4	2,69	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-21	230,5	67	4	2,68	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-22	214,2	69	4	2,74	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-23	217,7	68	4	2,73	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-24	203,4	70	4	2,79	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-25	239,5	66	4	2,64	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-26	207,2	69	4	2,77	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-27	232,5	67	4	2,67	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-28	544,3	63	4	2,51	8
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-29	252,8	65	4	2,59	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-30	2.047,9	64	4	2,57	32
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-31	3.082,3	64	4	2,57	48
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-33	280,7	62	4	2,48	4
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-34	315,4	59	4	2,37	4
5.5.	Đất đường giao thông nội bộ và bãi đỗ xe		78.663				
a)	Đường giao thông nội bộ, nhóm nhà		67.211				
b)	Bãi đỗ xe		11.452				
-	Bãi đỗ xe	P-01	454				
-	Bãi đỗ xe	P-02	3.711				
-	Bãi đỗ xe	P-03	1.229				
-	Bãi đỗ xe	P-04	714				

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (Lần)	Dân số / Số học sinh (người)
-	Bãi đỗ xe	P-05	549				
-	Bãi đỗ xe	P-06	830	50	1	0,50	
-	Bãi đỗ xe	P-07	935	50	1	0,50	
-	Bãi đỗ xe	P-08	1.461				
-	Bãi đỗ xe	P-09	1.569				

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất được không chế ở ngưỡng tối đa. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch. Khi thiết kế công trình cần đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch đã được xác định tại Quy hoạch này, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan (các số liệu về diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn của công trình, số lượng nhà ở sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình).

- Trong công trình thương mại, dịch vụ (hỗn hợp) tại ô đất ký hiệu TMDV được bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình theo quy định. Quy mô diện tích đỗ xe (ngầm hoặc nổi) của công trình 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 quy định có liên quan về công trình ngầm.

- Phần diện tích đất bàn giao cho Chi nhánh phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (diện tích khoảng 5.696m² đất) được xác định tại các Ô đất ký hiệu LK-12, LK-13 và LK-14; Các Lô đất đấu giá cho các cá nhân đã trúng đấu giá (theo Quyết định 2343/QĐ-CT ngày 10/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc, các biên bản thỏa thuận của Công ty với các cá nhân trúng đấu giá có tổng diện tích khoảng 3.612m²) được xác định tại các Ô đất ký hiệu BT-01, BT-03 và BT-04; Vị trí, ranh giới cụ thể của các khu đất được xác định tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B).

- Quá trình triển khai dự án, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xác định cụ thể hiện trạng sử dụng đất, ranh giới lập dự án đảm bảo trùng khớp với ranh giới các lô đất quy hoạch và không trùng lấn với các dự án xung quanh; Liên hệ với cơ quan quản lý đầm Và (đầm Tiên Phong) để có ý kiến thỏa thuận về ranh giới và phạm vi bờ kênh đầm Và (đầm Tiên Phong), đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi.

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

a) Các yêu cầu chung:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian của các Quy hoạch phân khu đô thị N1 và Quy hoạch phân khu đô thị GN được duyệt. Đảm bảo tính hài hòa giữa khu vực dự án và các dự án khác liền kề và không gian cảnh quan khu vực để tạo cảnh quan đẹp cho toàn bộ khu đô thị.

- Tổ chức không gian kiến trúc các công trình tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chiều cao công trình, khoảng lùi, chỉ giới xây dựng được xác lập tại Quy hoạch, tạo lập kiến trúc mặt đứng tuyến phố thống nhất, hài hòa hệ thống cây xanh sân vườn cảnh quan, không gian vui chơi, nghỉ ngơi, tiện ích cộng đồng tạo môi trường sống chất lượng cao cho người dân đô thị.

- Các trục không gian chính: trục không gian cây xanh, mặt nước (thuộc hệ thống cây xanh mặt nước đầm Tiên Phong) phía Đông khu vực lập quy hoạch; trục cây xanh, kết hợp mặt nước từ tuyến đường quy hoạch B=48m (phía Tây) kết nối khu vực hệ thống cây xanh mặt nước đầm Tiên Phong phía Đông khu vực lập quy hoạch.

- Các không gian, điểm nhấn kiến trúc cảnh quan: Hệ thống các khu cây xanh, vườn hoa được tổ chức phân tán, bố trí tại trung tâm các nhóm công trình tạo điểm nhấn về không gian cảnh quan, tạo lập không gian mở, kết hợp giữa đường đi dạo và các khoảng sân mở rộng, thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng làm nơi vui chơi, nghỉ ngơi, giao lưu; Công trình hỗn hợp (công cộng, dịch vụ, thương mại) tại khu vực nút giao đường quy hoạch mặt cắt 48m và đường ven đầm Tiên Phong tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Tổ chức cây xanh trong dự án đảm bảo tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị (ở chiều cao 1,3m phải đảm bảo đường kính cây tối thiểu từ 20cm đến 25cm; phân nhánh ở chiều cao từ 2,8m đến 3,2m trở lên...) và đảm bảo các kết cấu công trình (ban công, mái vẩy...) không vượt quá chỉ giới đường đỏ theo công văn số 2340/UBND-XDGT ngày 22/4/2016 của UBND Thành phố.

- 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 năm 2017.

b) Các yêu cầu cụ thể:

* Yêu cầu về công trình:

- Quy mô đất xây dựng công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, chiều cao công trình (cột sàn tầng 1, chiều cao các tầng,...), khoảng lùi xây dựng công trình tại các ô đất tuân thủ Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Các công trình xây dựng tầng hầm phải đảm bảo ranh giới xây dựng tầng hầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất đã được xác định trong quy hoạch chi tiết; tổ chức lối lên xuống tầng hầm thuận tiện, đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn giao thông và thoát nạn khi có sự cố theo quy định.

- Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe cũng như các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp với yêu cầu về kiến trúc cảnh quan đã xác lập tại quy hoạch chi tiết, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành có liên quan. Xác định quy mô, nhu cầu đỗ xe cần đảm bảo phục vụ cho bản thân công trình và khu vực theo quy định hiện hành và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

- Các công trình công cộng, hỗn hợp cần đảm bảo diện tích cây xanh, sân vườn theo quy định, hình thức kiến trúc công trình phù hợp với chức năng sử dụng và không gian cảnh quan khu vực. Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc thoáng, không che chắn tầm nhìn, đảm bảo các yêu cầu an toàn, PCCC, thoát người... Tại khu vực lối vào chính các công trình trường học, công trình tập trung đông người có thiết kế đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, tổ chức đấu nối với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không gây tắc nghẽn.

- Các công trình nhà ở:

+ Thiết kế, xây dựng công trình có hình thức kiến trúc thống nhất theo một số mẫu công trình (chiều cao, hình thức kiến trúc các tầng, mái, cổng, tường rào,..., màu sắc công trình,...) trong một dãy nhà, đoạn tuyến, ô quy hoạch. 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.

+ 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 vưon 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.

- Cổng ra vào, tường rào, biển hiệu trong các công trình, dãy nhà phải hài hòa, thống nhất đảm bảo 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, đoạn tuyến.

* Yêu cầu về cây xanh:

- Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công 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, kết hợp hài hòa mặt nước và môi trường xung quanh và tổ chức thành hệ thống với nhiều loại hình phong phú: tuyến, điểm, diện. Các khu cây xanh được thiết kế 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 hòa không khí, cải thiện tốt môi trường khí hậu. Thiết kế, bố cục hệ thống các công trình kiến trúc trong khu cây xanh đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại quy hoạch chi tiết được duyệt, không xây dựng công trình tập trung, hợp khối có quy mô, khối tích lớn gây ảnh hưởng đến không gian cảnh quan khu cây xanh, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan.

- Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố hợp lý kết hợp với yếu tố bản sắc địa phương, đảm bảo đồng nhất trên toàn tuyến để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông, an toàn cho người và không ảnh hưởng tới các công trình lân cận.

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

- Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng, công trình khác nhau.

- Các trang thiết bị đô thị được xây dựng và lắp đặt đồng bộ, đồng nhất trên tuyến đường. Các trạm điện hạ thế được thiết kế che chắn với hình thức đẹp, vật liệu sơn màu sẫm. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại, văn minh để tăng tính thẩm mỹ đô thị.

- Bố trí các công trình nhà vệ sinh công cộng quy mô nhỏ (khuyến khích theo mô hình xã hội hóa) kết hợp với các khu cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe, các điểm cầu vượt bộ hành, điểm dừng xe buýt, khu thương mại, công cộng ... với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa cảnh quan, có hướng tiếp cận từ bên ngoài thuận tiện để phục vụ cộng đồng, văn minh đô thị.

- Nhà chờ xe buýt, các điểm đỗ dừng xe sử dụng, cầu vượt bộ hành,... 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 hệ phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, an toàn cho người và công trình khác.

* 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 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.

6. Quy hoạch giao thông:

a) Mạng lưới đường:

Mạng lưới đường giao thông tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N1 đã được UBND Thành phố phê duyệt. Cụ thể như sau:

* Các tuyến đường cấp đô thị:

- Tuyến đường liên khu vực ở phía Tây Bắc khu đất, có quy mô mặt cắt ngang $B=48m$, thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường $2 \times 11,25m$ (6 làn xe), dải phân cách giữa rộng $9,5m$, vỉa hè hai bên rộng $8,0m$.

* Các tuyến đường cấp khu vực: Được xác định đảm bảo mối liên hệ giao thông từ bên trong khu vực nghiên cứu ra các đường khu vực và đường chính đô thị thành phố, đảm bảo sự đấu nối hợp lý không gây ách tắc giao thông trong khu vực, bao gồm:

- Tuyến đường chính khu vực, quy mô mặt cắt ngang $B=27m$; thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường xe chạy $14m$ (4 làn xe chạy), dải phân cách giữa rộng $3m$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5m$.

- Tuyến đường chính khu vực, có quy mô mặt cắt ngang $B = 24m$; thành phần mặt cắt ngang gồm: Lòng đường xe chạy rộng $14m$ (4 làn xe) và vỉa hè hai bên rộng $2 \times 4,5m$.

+ Tuyến đường khu vực, có quy mô mặt cắt ngang $B = 20,5m$, thành phần mặt cắt ngang gồm: Lòng đường xe chạy rộng $10,5m$ (3 làn xe) và vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5m$.

+ Tuyến đường khu vực, có quy mô mặt cắt ngang $B = 17,0m$, thành phần mặt cắt ngang gồm: Lòng đường xe chạy rộng $7,0m$ (2 làn xe) và vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5m$.

* Mạng lưới đường nội bộ: Được xác định đảm bảo mối liên hệ giao thông giữa các khu chức năng trong khu vực nghiên cứu, đảm bảo kết nối các khu chức năng nhanh chóng, thuận tiện và không gây ách tắc, cụ thể như sau:

+ Tuyến đường phân khu vực và đường vào nhà có quy mô $B=13m$, thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường rộng $7m$ và vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3m$:

+ Tuyến đường phân khu vực và đường vào nhà có quy mô $B=10m$, thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường rộng $7m$ và vỉa hè hai bên rộng $2 \times (1-3)m$:

* Các nút giao thông: Các nút giao trong phạm vi nghiên cứu chủ yếu được thiết kế giao bằng.

- Trên tuyến đường liên khu vực $B=48m$, xây dựng bố trí cầu vượt cho người đi bộ (cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng nút giao để đảm bảo tính kinh tế, khả thi).

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

b) Bãi đỗ xe:

- Chỉ tiêu tính toán: 100m² sàn sử dụng căn hộ/24m² diện tích đỗ xe; 100m² sàn sử dụng công cộng/ 30m² diện tích đỗ xe.

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

+ Đối với các công trình công cộng tự đảm bảo đỗ xe cho bản thân và khách vãng lai (có thể bố trí ở tầng hầm hoặc tầng một, trong khuôn viên của công trình đảm bảo nhu cầu tính toán theo chỉ tiêu nêu trên và giải pháp bố trí cụ thể sẽ xác định ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

- Xây dựng 09 bãi đỗ xe công cộng tập trung, tổng diện tích khoảng 11.452m² để đảm bảo phục vụ nhu cầu đỗ xe của khách vãng lai cho các khối nhà ở thấp tầng và khu vực dân cư lân cận. Khuyến khích xây dựng các bãi đỗ xe nhiều tầng tại các bãi đỗ xe công cộng tập trung nhằm tăng nhu cầu diện tích đỗ xe cho khu vực.

c) Các chỉ tiêu đạt được:

Tổng diện tích khu đất: 403.996m² (100%)

- Diện tích đất đường giao thông: 168.727m² (41,76%), trong đó:

+ Đường cấp đô thị: 19.205m² (4,75%).

+ Đường cấp khu vực: 70.859m² (17,54%).

+ Đường nội bộ (đường phân khu vực): 67.211m² (16,64%).

+ Bãi đỗ xe công cộng tập trung: 11.452m² (2,83%).

7. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ mực nước đầm Tiên Phong: H_{mn}=7,50m.

- Cao độ san nền khu quy hoạch: H_{max}=8,95m; H_{min}=8,50m.

b) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: nước mưa của khu vực lập quy hoạch thuộc lưu vực thoát nước về đầm Tiên Phong ở phía Bắc và phía Đông khu vực lập quy hoạch; Cao độ mực nước tính toán đầm Tiên Phong H_{mn}=7,50m.

- Mạng lưới thoát nước:

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

+ Xây dựng tuyến mương tiêu thoát nước đất theo hướng Tây – Đông thoát ra đầm Tiên Phong, kích thước tuyến mương B_{mật}=16m; H=3m đảm bảo lưu lượng thoát nước Q=13m³/s.

+ Xây dựng các tuyến cống hộp kích thước B(0,6÷1,5)m×H(0,6÷1,5)m và hệ thống các tuyến cống tròn kích thước D600÷D1000mm thu gom nước mưa của khu vực thoát vào tuyến mương tiêu thoát nước chính của khu vực và đầm Tiên Phong.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư cần liên hệ với các dự án ở lân cận để khớp nối về cao độ nền cho phù hợp và xây dựng đồng bộ hệ thống kênh mương đảm bảo thoát nước tránh gây úng ngập.

8. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt sông Hồng (công suất năm 2030 là 450.000 m³/ngđ và nhà máy nước Bắc Thăng Long hiện có đã có dự án nâng cấp lên công suất 150.000 m³/ngđ) thông qua các tuyến ống truyền dẫn và phân phối Φ300mm chạy dọc phía đông và phía Tây khu quy hoạch.

- Nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch: 1232,91m³/ngđ.
- Mạng lưới đường ống: Xây dựng các tuyến ống phân phối thành phố kích thước $\Phi 150$ bố trí dọc tuyến đường chính khu vực quy hoạch ở phía Tây, phía Bắc và các tuyến ống phân phối, dịch vụ kích thước $\Phi 50\text{mm} \div \Phi 100\text{mm}$ bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch theo hình thức mạng vòng kết hợp 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 hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành.

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

9. Quy hoạch cấp điện- thông tin liên lạc:

a) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: theo quy hoạch, các phụ tải trong khu đất được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Nam Hồng. Trong giai đoạn trước mắt, khi trạm biến áp Nam Hồng chưa được xây dựng, khu vực thiết kế được cấp nguồn từ trạm E23 - Vân Trì 110/22KV thông qua tuyến cáp 22KV bố trí dọc Quốc lộ 23 cách khu đất khoảng 420m về phía Tây.

- Tổng nhu cầu tiêu thụ điện của khu vực: 3.6 kW.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Trong khu vực có tuyến điện 220kV, 110kV nối trạm Nam Hồng - Đông Anh 2 - sẽ được xây dựng ngầm dọc tuyến đường liên khu vực B = 48m và được thực hiện theo dự án riêng.

+ Xây dựng các cáp trục 22KV bố trí dọc tuyến đường liên khu vực ở giữa khu đất, và đi ngầm dọc đường quy hoạch rộng 24m phía Bắc cấp điện cho 08 trạm biến áp 22/0,4KV xây mới (với tổng công suất khoảng 5.100 KVA).

+ 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.

- 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 dạo, 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.

b) Quy hoạch Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp tín hiệu từ Trạm vệ tinh VT1.7, dung lượng 30.000 số dự kiến xây dựng cách khu đất khoảng 1,6km về phía Tây.

- Tổng nhu cầu thuê bao của khu vực nghiên cứu: 2.300 thuê bao.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: Xây dựng tuyến cáp quang truyền dẫn ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho 06 tủ cáp (với tổng dung lượng khoảng 2.300 số). Cáp thuê bao được bố trí trong hào kỹ thuật trên hệ các tuyến đường quy hoạch (cùng hướng với các tuyến cáp 0.4KV cấp điện sinh hoạt).

10. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: Theo quy hoạch, nước thải của khu vực nghiên cứu thuộc lưu vực thoát nước về Nhà máy xử lý nước thải Tiên Phong. Trong giai đoạn trước mắt khi Nhà máy nêu trên chưa được đầu tư xây dựng, sẽ xây dựng 01 trạm xử lý nước thải cục bộ công suất khoảng 1.000m³/ngđ, ngầm tại khu đất hạ tầng kỹ thuật ở phía Bắc khu

quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường được bơm thoát vào đầm Tiên Phong. Lâu dài, khi hệ thống nước thải của Thành phố được xây dựng, trạm cục bộ sẽ được nghiên cứu chuyển thành trạm bơm chuyển bậc và bơm nước thải về Nhà máy xử lý nước thải Tiên Phong. Khuyến khích áp dụng công nghệ tiên tiến xây dựng Trạm xử lý nước thải cục bộ để giảm diện tích chiếm đất, ảnh hưởng cảnh quan và môi trường.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng 01 trạm bơm chuyển bậc công suất 300m³/ngđ, bố trí ngầm tại khu vực đất cây xanh dọc tuyến mương tiêu thoát nước (diện tích xây dựng khoảng 30m²) để thoát nước cho các khu vực phía Nam.

+ Xây dựng các tuyến cống tròn kích thước D300mm và tuyến ống áp lực Ø100mm bố dọc trên hè dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải của các công trình dẫn về trạm xử lý cục bộ.

+ Dọc tuyến cống thoát nước thải xây dựng các giếng kiểm tra tại các điểm chuyển hướng, giao nhau và trên dọc tuyến, khoảng cách giữa các giếng theo quy định.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Trong khu quy hoạch xây dựng 01 điểm trung chuyển chất thải rắn tại ô đất hạ tầng kỹ thuật ở phía Bắc, diện tích khoảng 100m².

- Đối với công trình nhà cao tầng: xây dựng hệ thống thu gom và phân loại rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

- Đối với công trình nhà thấp tầng: rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định bằng xe thu gom rác cỡ nhỏ của Thành phố.

- Tại các nơi công cộng, khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 50 m/1thùng.

c) Nhà vệ sinh công cộng:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch xây dựng 06 nhà vệ sinh công cộng tại khu vực đất cây xanh đô thị ký hiệu CXO-1; CXK-2; CXO-5; CX-2; CXO-11; CXK-7 quy mô diện tích của các nhà vệ sinh công cộng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai dự án.

- Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên cây xanh và các nơi công cộng xây dựng các nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khu vực.

d) Nghĩa trang:

Đối với khu vực mộ tổ họ Ngô nằm trong ranh giới khu vực lập quy hoạch sẽ được di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố.

11. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, 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.

12. Quy hoạch không gian ngầm đô thị:

- Các công trình có xây dựng tầng hầm đảm bảo không vượt quá ranh giới ô đất, chỉ giới đường đỏ được xác định tại Quy hoạch này.

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

- Bố trí Trạm xử lý nước thải cục bộ xây dựng ngầm tại Ô đất ký hiệu HTKT-01 (nằm trong Ô quy hoạch CX-02) trong giai đoạn trước mắt khi trạm xử lý nước thải tập trung của Thành phố chưa xây dựng.

13. Đánh giá môi trường chiến lược:

Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định 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.

14. Quy định quản lý:

- Việc quản lý thực hiện cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong, tỷ lệ 1/500” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải Tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

- 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.

15. 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 công cộng, hạ tầng xã hội, 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:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Tổ chức kiểm tra xác nhận hồ sơ bản vẽ quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố; Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Mê Linh tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Mê Linh và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan hướng dẫn và giám sát Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land triển khai thực hiện việc quản lý quỹ đất thương phẩm và nhà ở xã hội trong dự án Khu đô thị Làng hoa Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội theo quy định và nội dung chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 8011/VP-ĐT ngày 08/9/2016 và Thông báo số 1044/TB-UBND ngày 23/10/2018.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn chỉnh các thủ tục về quản lý đầu tư, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo đúng quy định hiện hành.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc để thông

báo cho các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp đã được phép đầu tư tại khu vực, nghiên cứu điều chỉnh dự án đầu tư để phù hợp với quy hoạch này.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp UBND huyện Mê Linh, UBND xã Tiên Phong tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

- UBND huyện Mê Linh tổ chức giải phóng mặt bằng khu vực còn lại, triển khai các biện pháp chống tái lấn chiếm tại các khu vực đã giải phóng mặt bằng theo đúng chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 1044/TB-UBND ngày 23/10/2018.

- Chủ tịch UBND huyện Mê Linh, Thanh tra xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra, 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.

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, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Lao động Thương binh và Xã hội, Giáo dục và Đào tạo, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Prime Land; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Tiên Phong; 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 (để b/c);
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBND: CVP, các PCVP, các phòng: TH, ĐT_{Th, N}, KTB;T;
- Lưu VT (33 bản), ĐT_{Trá}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng