ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** **-------**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------**
Số: 3229/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 13 tháng 07 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH

VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ THANH HÀ - CIENCO 5, TỶ LỆ 1/500.
ĐỊA ĐIỂM: CÁC PHƯỜNG PHÚ LƯƠNG, KIẾN HƯNG, QUẬN HÀ ĐÔNG VÀ XÃ CỰ KHÊ, HUYỆN THANH OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH13 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

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 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 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 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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 Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 04/3/2008 của UBND Tỉnh Hà Tây trước đây (nay là UBND Thành phố Hà Nội) về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thanh Hà Cienco 5 tại xã Phú Lương, Kiến Hưng Thành phố Hà Đông và xã Cự Khê huyện Thanh Oai (nay là các phường Phú Lương, Kiến Hưng quận Hà Đông và xã Cự Khê huyện Thanh Oai) và chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội tại Công văn số 3686/VP-QHKT ngày 20/6/2014 của Văn phòng UBND thành phố về Lập, thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5;

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 đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Công văn số 807/BXD-QLN ngày 15/4/2015 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ giành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án phát triển nhà ở thương mại;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1734/TTr-QHKT-P4-P7 ngày 07/5/2015 và Công văn số 2973/QHKT-P4-P7 ngày 10/7/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500.

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Các phường Phú Lương, Kiến Hưng, quận Hà Đông và xã Cự Khê, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

2.1. Vị trí:

Khu đất lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính các phường Phú Lương, Kiến Hưng, quận Hà Đông và xã Cự Khê, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

2.2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

- Phía Bắc giáp các dự án đầu tư Khu đất dịch vụ Nam Ninh - Khu Xê - Nhân Trạch - Bắc Lãm - phường Phú Lương; Trạm xử lý nước thải đô thị khu vực quận Hà Đông và đất nông nghiệp của các phường Phú Lương, Kiến Hưng, quận Hà Đông;

- Phía Nam và Đông giáp đất nông nghiệp của xã Cự Khê, huyện Thanh Oai;

- Phía Tây giáp đất nông nghiệp của phường Phú Lương, quận Hà Đông và xã Cự Khê, huyện Thanh Oai và đường Vành đai 4.

2.3. Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 416,71 ha.

- Dân số khoảng 34.333 người.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013;

- Xây dựng khu đô thị 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 hiện trạng 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, trường học và các công trình công cộng thiết yếu, bãi đỗ xe, cây xanh thể dục thể thao phục vụ Thành phố và dân cư khu vực;

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị 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. Quy hoạch tổng mặt bằng 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 416,71 ha (4.167.108m^2), dân số khoảng 34.333 người có các chức năng sử dụng đất như sau:

Bảng 1. Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)	Dân số (người)
A	**Đất dân dụng**	**386,70**	**92,81**	**112,63**	**33.511**
I	**Đất đường giao thông thành phố, khu ở**	**68,42**	**16,42**	**19,93**	
II	**Đất công cộng thành phố, khu ở** *(gồm 08 ô đất quy hoạch ký hiệu A1.4-CCĐT01, A2.2-CCĐT01, A2.2-CCĐT02, A2.5-CCĐT01, A2.6-CCĐT01, A2.8- CCĐT01, A2.8-CCĐT02, B4.1-CCĐT01)*	**34,41**	**8,26**	**10,02**	
III	**Đất cây xanh TDTT Thành phố, khu ở** *(gồm 53 ô đất quy hoạch)*	**76,51**	**18,36**	**22,29**	
1	Đất cây xanh TDTT Thành phố, khu ở *(gồm 37 ô đất quy hoạch ký hiệu A1.1-CXĐT01, A1.2-CXĐT01, A1.2- CXĐT02, A1.3-CXĐT01, A1.3-CXĐT02, A1.4-CXĐT01, A2.1-CXĐT01, A2.2-CXĐT01, A2.2-CXĐT02, A2.3- CXĐT01, A2.3-CXĐT02, A2.4-CXĐT01, A2.5-CXĐT01, A2.6-CXĐT01, A2.6-CXĐT02, A2.8-CXĐT01, A2.8- CXĐT02, A2.10-CXĐT01, A3.1-CXĐT01, A3.1-CXĐT02, A3.2-CXĐT01 và từ B1.1-CXĐT01, B1.4-CXĐT01, B2.1-CXĐT01÷B2.1-CXĐT08 và B2.2-CXĐT01, B2.4-CXĐT01, B2.5-CXĐT01 và từ B3.1-CXĐT01÷B3.1-CXĐT03)*	45,57	10,94	13,27	
2	Đất mặt nước *(gồm 16 ô đất quy hoạch ký hiệu A1.2-MN01, A1.2-MN02, A1.3-MN01, A2.1-MN01, A2.3-MN01, A2.3-MN02, A2.4-MN01, A2.10-MN01, A3.1-MN01, A3.1-MN02, B1.1-MN01, B1.3-MN01, B2.1-MN01, B2.2-MN02, B2.4-MN03, B3.1-MN01)*	30,94	7,42	9,01	
IV	**Đất trường trung học phổ thông** *(gồm 02 ô đất quy hoạch ký hiệu A2.7-THPT01; B2.5-THPT01)*	**7,18**	**1,72**	**2,09**	
V	**Đất bãi đỗ xe tập trung** *(gồm 22 ô đất quy hoạch ký hiệu A1.2-P01, A2.3-P01, A2.7-P01, A2.7-P02, A2.7-P03 và từ A2.8-P01÷A2.8-P09 và A2.10-P01, B1.2- P01, B1.3-P01 và từ B1.4-P01÷B1.4-P05)*	**6,51**	**1,56**	**1,90**	
VI	**Đất đơn vị ở**	**193,67**	**46,48**	**56,41**	**33.511**
1	Đất công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở *(gồm 14 ô đất quy hoạch ký hiệu A1.1-CCĐV01, A1.2-CCĐV01 và từ*	5,36	1,29	1,56	

	A2.4-CCĐV01÷A2.4-CCĐV03, A2.6-CCĐV01, A2.8-CCĐV01, B1.4-CCĐV01 - B1.4-CCĐV03, B2.1-CCĐV01, B2.2-CCĐV01, B2.3-CCĐV01, B3.1-CCĐV01)				
2	Đất cây xanh TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở *(gồm 129 ô đất quy hoạch ký hiệu từ A1.2-CX01÷A1.2-CX14, A2.2-CX01, A2.3-CX01÷A2.3-CX07, A2.4-CX01÷A2.4-CX13, A2.6-CX01, A2.6-CX02, A2.7-CX01÷A2.7-CX08, A2.8-CX01÷A2.8-CX06, A2.9-CX01; B1.1-CX01÷B1.1-CX12, B1.2-CX01÷B1.2-CX09, B1.3-CX01÷B1 3-CX12, B1.4-CX01÷B1.4-CX30, B2.1-CX01, B2.2-CX01, B2.2-CX02, B2.3-CX01÷B2.3-CX11)*	8,42	2,08	2,52	
3	Đất trường mầm non *(gồm 12 ô đất quy hoạch ký hiệu A1.2-NT01, A2.3-NT01, A2.6-NT01, A2.8-NT01, A2.8-NT02, B1.1-NT01, B1.2-NT01, B1.3-NT01, B1.4-NT01, B2.1-NT01, B2.2-NT01, B2.3-NT01)*	4,21	1,01	1,23	
4	Đất trường tiểu học *(gồm 05 ô đất quy hoạch ký hiệu từ A2.4-TH01, A2.8-TH01, B1.4-TH01, B2.4-TH01, B31-TH01)*	5,94	1,42	1,73	
5	Đất trường trung học cơ sở *(gồm 04 ô đất quy hoạch ký hiệu A2.8-THCS01, A2.8-THCS02, B1.2-THCS01, B2.3-THCS01)*	6,67	1,60	1,94	
6	Đất nhà ở chung cư *(gồm 27 ô đất quy hoạch)*	15,78	3,79	4,60	*11.970*
6.1	*Đất nhà ở chung cư (gồm 03 ô đất quy hoạch ký hiệu từ B1.1-CHC01÷B1.1-CHC03)*	*1,32*	*0,32*	*0,38*	*1.620*
6.2	*Đất nhà ở xã hội chung cư (gồm 24 ô đất quy hoạch ký hiệu từ A2.6-CHC01÷A2.6-CHC03, A2.7-CHC01÷A2.7-CHC03, A2.8-CHC01÷A2.8-CHC12 và từ B1.2-CHC01÷B1.2-CHC06)*	*14,46*	*3,47*	*4,21*	*10.350*
7	Đất nhà ở thấp tầng	88,91	21,34	25,90	21.541
7.1	Đất nhà ở biệt thự *(gồm 123 ô đất quy hoạch ký hiệu từ A1.1-BT01÷A1.1-BT06, A1.2-BT01÷A1.2-BT04, A1.3-BT01÷A1.3-BT11, A2.2-BT01÷A2.2-BT05, A2.3-BT01÷A2.3-BT04, A2.4-BT01, A2.4-BT02, A2.5-BT01÷A2.5-BT03, A2.10-BT01, A2.10-BT02, A3.1-BT01 và từ B1.1-BT01÷B1.1-BT05, B1.3-BT01÷B1.3-BT18, B1.4-BT01÷B1.4BT16, B2.1-BT01÷B2.1-BT24,*	*52,61*	*12,63*	*15,32*	*8.192*

	B2.2- BT01÷B2.2-BT12, B2.4-BT01÷B2.4-BT06, B2.5-BT01÷B2.5-BT03, B3.1-BT01)				
7.2	Đất nhà ở liên kế *(gồm 173 ô đất quy hoạch ký hiệu từ A1.1-LK01, A1.1-LK02, A1.2-LK01+A1.2-LK22, A1.3-LK01, A1.3-LK02, A2.3-LK01+A2.3-LK08, A2-4-LK01÷A2.4-LK19, A2.7-LK01÷A2.7-LK10 và từ B1.1-LK01÷B1.1-B1.1-LK18, B1.1-LK19, B1.2-LK01÷B1.2-LK06, B1.3-LK01÷B1.3-LK18, B1.4- LK01÷B1.4-LK40, B2.2-LK01÷B2.2-LK06, B2.3-LK01÷B2.3-LK18, B2.4-LK01÷B2.4-LK03)*	*35,33*	*8,48*	*10,29*	*13.176*
7.3	*Đất ở làng xóm (gồm 03 ô đất quy hoạch ký hiệu từ A3.1-LX01, A3.1-LX02 và B3.1-LX01)*	*0,97*	*0,23*	*0,28*	*173*
8	Đất giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở	58,13	13,95	16,93	
B	**Đất khác trong phạm vi dân dụng**	**28,48**	**6,84**	**8,30**	**822**
	Đất hỗn hợp *(gồm 14 ô đất quy hoạch ký hiệu A1.2-HH01, A1.3-HH01, A1.3-HH02, A2.1-HH01, A2.1-HH02 và từ B1.3-HH01÷B1.3-HH03, B1.4-HH01, B1.4-HH02 và từ B2.1-HH01÷B2.1-HH03, B1.1-HH01)*	**28,48**	**6,84**	**8,30**	**822**
C	**Đất ngoài phạm vi dân dụng**	**1,52**	**0,37**	**0,44**	
	Đất hạ tầng kỹ thuật *(gồm 04 ô đất quy hoạch ký hiệu A1.3-HTKT01, A2.6-HTKT01, A2.9-HTKT01, B1.4-HTKT01)*	**1,52**	**0,37**	**0,44**	
	TỔNG CỘNG	**TỔNG CỘNG**		**416,71**	**100**

** Ghi chú:*

- Đất Nhà ở xã hội chung cư có diện tích khoảng 144.608m².

Bảng 2. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu A:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m^2)	Diện tích xây dựng (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất xây dựng nhà ở (lô)	Dân số (người/học sinh)
A	**Đất dân dụng**	**-**	**1.920.488**	**460.931**	**24**	**3.041.638**	**1,6**	**1÷21**	**2.170**	**15.903**

1	**Đất đường giao thông thành phố, khu ở**		**307.102**							
2	**Đất công cộng thành phố, khu ở**	**CCĐT**	**205.368**	**82.148**	**40**	**1.399.260**	**6,8**	**15÷21**		
3	**Đất cây xanh, TDTT Thành phố, khu ở**	**CXĐT**	**418.485**	**13.597**	**3**	**13.597**	**0,03**	**1**		
4	**Đất trường trung học phổ thông**	**THPT**	**38.655**	**13.529**	**35**	**54.117**	**1,4**	**4**		**2.577**
5	**Đất bãi đỗ xe tập trung**	**P**	**48.999**	**14.484**	**30**	**42.818**	**0,9**	**1÷3**		
6	**Đất đơn vị ở**		**901.879**	**337.173**	**37**	**1.531.846**	**1,7**	**1÷8**	**2.170**	**15.903**
6.1	Đất công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở	CCĐV	33.532	13.412	40	50.064	1,5	3÷5		
6.2	Đất cây xanh TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX	43.343	1.262	3	1.262	0,03	1		
6.3	Đất trường mầm non	NT	19.109	7.643	40	22.929	1,2	3		1.275
6.4	Đất trường tiểu học	TH	21.686	7.892	36	23.676	1,4	3		1.446
6.5	Đất trường trung học cơ sở	THCS	34.825	12.189	35	48.756	1,4	4		2.322
6.6	Đất nhà ở xã hội chung cư	CHC	113.594	76.649	67	613.192	5,4	8		7.110
6.7	Đất nhà ở thấp tầng		364.050	218.126	60	771.967	2,1	1÷6	2.170	8.793
6.7.1	*Đất nhà ở biệt thự*	*BT*	*220.145*	*110.081*	*50*	*330.243*	*1,5*	*3*	*831*	*3.324*
6.7.2	*Đất nhà ở liên kế*	*LK*	*137.013*	*104.597*	*76*	*432.134*	*3,2*	*3÷6*	*1.339*	*5.356*
6.7.3	*Đất ở làng xóm*	*LX*	*6.892*	*3.448*	*50*	*9.590*	*1,4*	*1÷5*		*113*
6.8	Đất giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở		271.740							
B	**Đất khác trong phạm vi dân dụng**	**-**	**136.363**	**55.161**	**40**	**1.078.041**	**7,9**	**9÷21**	**-**	**198**
	Đất hỗn hợp	**HH**	**136.363**	**55.161**	**40**	**1.078.041**	**7,9**	**9÷21**		**198**
C	**Đất ngoài phạm vi dân dụng**	**-**	**8.414**	**4.207**	**50**	**7.707**	**0,9**	**3**	**-**	**-**
	Đất hạ tầng kỹ thuật	**HTKT**	**8.414**	**4.207**	**50**	**7.707**	**0,9**	**3**		
TỔNG CỘNG		**TỔNG CỘNG**	**2.065.265**	**520.299**	**25**	**4.127.386**	**2,0**	**1÷21**	**2.170**	**16.101**

Bảng 3. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu B:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m^2)	Diện tích xây dựng (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất xây dựng nhà ở (lô)	Dân số (người/học sinh)
A	**Đất dân dụng**	**-**	**1.785.528**	**470.664**	**26**	**2.032.159**	**1,1**	**1÷9**	**3.172**	**17.608**
I	**Đất đường giao thông thành phố, khu ở**		**216.090**							
II	**Đất công cộng thành phố, khu ở**	**CCĐT**	**138.765**	**48.568**	**35**	**437.110**	**3,2**	**9**		
III	**Đất cây xanh TDTT Thành phố, khu ở**	**CXĐT**	**346.660**	**9.232**	**3**	**9.232**	**0,03**	**1**		
IV	**Đất trường trung học phổ thông**	**THPT**	**33.116**	**13.246**	**40**	**52.984**	**1,6**	**4**		**2.208**

V	**Đất bãi đỗ xe tập trung**	**P**	**16.113**	**4.890**	**30**	**14.670**	**0,9**	**3**		
VI	**Đất đơn vị ở**		**1.034.784**	**394.728**	**38**	**1.518.163**	**1,5**	**1÷8**	**3.172**	**17608**
1	Đất công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở	CCĐV	20.083	8.034	40	24.263	1,2	2÷5		
2	Đất cây xanh TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX	43.313	922	2	922	0,02	1		
3	Đất trường mầm non	NT	23.033	9.213	40	27.639	1,2	3		
4	Đất trường tiểu học	TH	37.686	14.869	39	44.607	1,2	3		
5	Đất trường trung học cơ sở	THCS	31.860	12.744	40	50.976	1,6	4		
6	Đất nhà ở chung cư	CHC	44.215	30.066	68	240.048	5,4	8		4.860
6.1	*Đất nhà ở chung cư*	*CHC*	*13.201*	*8.976*	*68*	*71.808*	*5,4*	*8*		*1.620*
6.2	*Đất nhà ở xã hội chung cư*	*CHC*	*31.014*	*21.090*	*68*	*168.240*	*5,4*	*8*		*3.240*
7	***Đất nhà ở thấp tầng***		***525.074***	***318.880***	***61***	***1.129.708***	***2,2***	***3÷6***	***3.172***	***12.748***
7.1	*Đất nhà ở biệt thự*	*BT*	*305.968*	*153.060*	*50*	*459.180*	*1,5*	*3*	*1.217*	*4.868*
7.2	*Đất nhà ở liên kế*	*LK*	*216.265*	*164.399*	*76*	*664.844*	*3,1*	*3÷6*	*1.955*	*7.820*
7.3	*Đất ở làng xóm*	*LX*	*2.841*	*1.421*	*50*	*5.684*	*2,0*	*4*		*60*
8	Đất giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở		309.520							
B	**Đất khác trong phạm vi dân dụng**	**-**	**148.476**	**64.266**	**43**	**1.054.924**	**7,1**	**15÷19**	**-**	**624**
	Đất hỗn hợp	**HH**	**148.476**	**64.266**	**43**	**1.054.924**	**7,1**	**15÷19**		**624**
C	**Đất ngoài phạm vi dân dụng**	**-**	**6.827**	**2.389**	**35**	**2.389**	**0,3**	**1**	**-**	**-**
	Đất hạ tầng kỹ thuật	**HTKT**	**6.827**	**2.389**	**35**	**2.389**	**0,3**	**1**		
TỔNG CỘNG		**-**	**1.940.831**	**537.319**	**28**	**3.089.472**	**1,6**	**1÷19**	**3.172**	**18.232**

**** Ghi chú:***

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

- Chỉ giới đường đỏ, 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 xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà ở liên kế mặt phố: Tầng 1 có thể sử dụng cho các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng, các tầng trên để ở. Quy mô dân số xác định cho lô đất nhà ở biệt thự, liên kế là 04 người/lô đất.

- Nhà ở chung cư: Có thể bố trí chỗ đỗ xe, dịch vụ thương mại và các tiện ích công cộng khác tại khối đế của công trình.

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

4.2.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan và phân vùng thiết kế đô thị:

- Xây dựng một khu đô thị hiện đại có đặc trưng không gian kiến trúc riêng, có xu hướng sinh thái và môi trường sống tiện nghi. Khai thác và tổ chức không gian hài hòa cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và Thành phố.

- Quy hoạch, bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực lấy tuyến đường trục phía Nam tỉnh Hà Tây (trước đây) làm tuyến không gian chủ đạo. Khu trung tâm được bố trí nằm dọc theo tuyến trục phía Nam, gồm các cụm công trình hỗn hợp, công cộng cao từ 15÷19÷21 tầng với mật độ tập trung, tạo điểm nhấn cho khu đô thị. Các khu ở được bố trí về hai phía Đông và Tây tuyến đường trục chính, kết hợp hài hòa với cảnh quan mặt nước, có mật độ và tầng cao thấp. Các công trình công cộng, thương mại, bãi đỗ xe... được bố trí xen kẽ, tận dụng không gian cây xanh, mặt nước tạo cảnh quan ấn tượng, thân thiện, tăng tính tiện nghi cho toàn đô thị nói chung và các khu ở lân cận nói riêng. Hệ thống cây xanh, mặt nước tạo thành không gian mở trong lõi trung tâm của Khu đô thị, đạt hiệu quả cao trong sử dụng đất cũng như tạo được cảnh quan đẹp cho khu vực.

- 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. Kiến trúc công trình nhà ở thấp tầng xung quanh hòa nhập với không gian xanh tạo nên môi trường sống có tính sinh thái cao, cải thiện điều kiện môi trường vi khí hậu. Khu nhà ở liền kề cùng với khu biệt thự thấp tầng tạo được sự hài hòa về không gian chiều cao chung với khu vực.

4.2.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian 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 khống 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, quy định hiện hành có liên quan.

- 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

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

- Yêu cầu về công trình:

+ Bố cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian 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), tranh thủ hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

+ Hình thức kiến trúc các công trình trong toàn khu đô thị cần có sự hài hòa và theo phong cách nhất quán, thể hiện được bản sắc riêng, tránh lộn xộn pha tạp.

+ Công trình tạo lập điểm nhấn đô thị theo hướng cao tầng là cụm công trình hỗn hợp cao 15÷19÷21 tầng (các ô đất quy hoạch ký hiệu A1.3-HH01, B1.3-HH01, B1.3-HH02, A2.1-HH01, A2.1-HH02, B2.1-HH02, B2.1-HH03...).

+ Nhà ở thấp tầng (liên kế, biệt thự) có hình thức đa dạng nhưng thống nhất theo một số kiểu mẫu, khuyến khích hình thức hiện đại, đơn giản. Kiến trúc công trình đảm bảo phù hợp điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng. Thống nhất quy định chiều cao tầng một không nhỏ hơn 3,6m. 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 tỷ lệ tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực.

+ Nhà ở biệt thự cần tổ chức sân vườn, đảm bảo mật độ xây dựng khống chế. Hàng rào có hình thức thoáng nhẹ, không bịt kín. Nhà ở liền kề thấp tầng tổ chức thành nhà ở dịch vụ, có cửa hàng ở tầng 1.

+ Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

+ Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao tạo được sự hài hòa cũng như sự tương đồng về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rỗng. Sử dụng màu sắc phù hợp điều kiện khí hậu Việt Nam, không quá sặc sỡ nhưng tươi sáng, tránh các màu chói lọi, hoặc quá sẫm gây phản cảm.

+ Các công trình công cộng, trường học xây dựng thấp tầng, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Tổ chức vườn, cây xanh và sân chơi trong trường học đủ diện tích theo quy định. Đảm bảo các yêu cầu an toàn giao thông tại khu vực lối vào chính các công trình công cộng và trường học được an toàn và thông suốt, tổ chức đấu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn, chú trọng tổ chức các vịnh ra vào xe, không gian chuyển tiếp và đưa đón học sinh.

+ Cổng ra vào, biển hiệu các công trình 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 hòa không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khỏe cho khu dân cư.

+ 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 trống lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m, hình vuông tối thiểu 1,2m x 1,2m. Chủng loại cây và hình thái lỗ trống 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.

- 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, chú ý chiếu sáng tạo ấn tượng các điểm cảnh quan tiếp cận, các điểm trung tâm, không gian mở của khu chức năng.

+ Các thiết bị lộ thiên như 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. Các trạm điện, trạm xử lý nước phải được bố trí kín, khuất hoặc phối hợp che chắn với cây xanh.

+ Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan, không gian mở, giao tiếp chung 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 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.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1 Giao thông:

a) Đường cấp đô thị:

- Tuyến đường chính đô thị nối từ khu vực quy hoạch đi thị trấn Xuân Mai (mặt cắt 1A-1A, 1B-1B) có quy mô mặt cắt ngang đường B=60,0m. Chỉ giới đường đỏ thực hiện theo hồ sơ đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại các Quyết định số 6692/QĐ-UBND ngày 16/12/2014; số 490/QĐ-UBND ngày 21/01/2013).

- Tuyến đường chính đô thị phía Nam khu quy hoạch (mặt cắt 2B-2B) có quy mô mặt cắt ngang đường B=50,0m, gồm 02 lòng đường chính rộng 7,5m x 2; 02 lòng đường gom rộng 7,0m x 2; hè hai bên rộng 8,0m x 2; dải phân cách trung tâm rộng 3,0m; dải phân cách giữa lòng đường xe chính và đường gom rộng 1,0m x 2.

- Tuyến đường liên khu vực (đoạn tuyến thuộc đường trục phía Nam, mặt cắt 2A-2A) có quy mô mặt cắt ngang đường B=50,0m, gồm 02 lòng đường xe chạy chính rộng 7,5m x 2; 02 lòng đường gom rộng 7,0m x 2; hè hai bên rộng 6,0m x 2; dải phân cách trung tâm rộng 8,0m; dải phân cách giữa lòng đường xe chính và đường gom rộng 0,5m x 2.

b) Đường cấp khu vực:

Điều chỉnh cục bộ vị trí và quy mô một số tuyến đường cấp khu vực trong khu đô thị so với Quy hoạch phân khu đô thị S4 đã được phê duyệt. Các đồ án, dự án của khu vực xung quanh liền kề có liên quan khi triển khai phải khớp nối để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ. Mạng lưới đường khu vực cụ thể như sau:

- Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 3A-3A) có quy mô mặt cắt ngang đường B=30,0m, gồm hai lòng đường xe chạy rộng 7,5m x 2; dải phân cách giữa rộng 3,0m; hè hai bên rộng 6,0m x 2.

- Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 4A-4A) có quy mô mặt cắt ngang đường B=25,0m, gồm lòng đường xe chạy rộng 15,0m, hè hai bên rộng 5,0m x 2.

- Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 4B-4B) có quy mô mặt cắt ngang đường B=25,0m, gồm hai lòng đường xe chạy rộng 7,0m x 2; dải phân cách giữa rộng 2,0m, hè hai bên rộng 4,5m x 2.

- Đường khu vực (mặt cắt 5A-5A) có quy mô mặt cắt ngang đường B=22,5m, gồm lòng đường xe chạy rộng 14,0m; hè hai bên rộng 4,25m x 2.

- Đường khu vực (mặt cắt 5B-5B) có quy mô mặt cắt ngang đường B=20,5m, gồm lòng đường xe chạy rộng 10,5m; hè hai bên rộng 5,0m x 2.

- Tuyến đường khu vực (mặt cắt 3B-3B) có quy mô mặt cắt ngang đường B=30,0m, gồm hai lòng đường xe chạy rộng 7,0m x 2; dải phân cách giữa rộng 6,0m, hè hai bên rộng 5,0m x 2.

- Các tuyến đường khu vực (mặt cắt 6-6, 7-7) có quy mô mặt cắt ngang đường B=17,0m÷17,5m, gồm lòng đường xe chạy rộng 7,0m÷7,5m, hè hai bên rộng 5,0m x 2. Riêng tuyến đường khu vực dọc kênh thoát nước ven đường vành đai 4 (mặt cắt 8-8) có chiều rộng 15,0m gồm lòng đường 7,0m, hè phía tiếp giáp kênh và khu vực cây xanh rộng 3,0m, hè phía công trình rộng 5,0m.

c) Tuyến đường cấp nội bộ:

- Các tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 7B-7B) chạy dọc hai bên tuyến kênh phía Bắc khu quy hoạch có quy mô B=12m, gồm lòng đường xe chạy rộng 7m, hè phía giáp công trình rộng 5m.

- Các tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 9A-9A), các tuyến đường nội bộ vào nhà (mặt cắt 9B-9B) có quy mô B=14m, gồm lòng đường xe chạy rộng 6m÷7m, hè hai bên rộng 3,5m÷4mx2.

d) Các nút giao thông:

- Xây dựng 02 nút giao thông khác mức trực thông trong khu quy hoạch tại các vị trí sau:

+ Nút giao khác mức tại vị trí giao cắt giữa đường trục phía Nam và tuyến đường chính đô thị rộng B=60,0m (tuyến đường đi Xuân Mai).

+ Nút giao khác mức tại vị trí giao cắt giữa đường trục phía Nam và tuyến đường chính đô thị rộng B=50,0m.

(Giải pháp thiết kế cụ thể của các nút giao thực thông được nghiên cứu trong các giai đoạn tiếp theo, theo dự án riêng được phê duyệt).

- Các nút giao còn lại trong khu quy hoạch là các nút giao cùng mức.

e) Giao thông công cộng:

- Tuyến Monorail số 2 xác định theo đồ án Quy hoạch Giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 dự kiến đi cao, bố trí tại dải phân cách giữa của tuyến đường quy hoạch B=60,0m (cụ thể được thực hiện theo Dự án riêng).

- Dọc các tuyến đường cấp đô thị, cấp khu vực xây dựng các trạm xe buýt, khoảng cách các trạm khoảng 300m÷500m và không quá 800m, xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ (cụ thể được xác định trong các giai đoạn tiếp theo của dự án).

g) Bãi đỗ xe:

- Xây dựng 27 bãi đỗ xe tập trung (trong đó có 22 ô đất bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 6,51ha và 5 bãi đỗ xe ngầm trong khu cây xanh) có tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 13,72ha xen kẽ ở các ô quy hoạch trong khu đô thị đảm bảo bán kính phục vụ,

đáp ứng nhu cầu đỗ xe trong khu vực. Các bãi đỗ xe được nghiên cứu xây dựng trên mặt đất, cao tầng hoặc ngầm (cụ thể thực hiện theo Dự án đầu tư các khu đất trong khu đô thị).

- Các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng, biệt thự... tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013. Vị trí đỗ xe bên trong công trình được bố trí tại tầng hầm, tầng một hoặc khuôn viên và sân vườn của mỗi công trình (cụ thể được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng). Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp cần đảm bảo thêm nhu cầu đỗ xe của khách vãng lai (chiếm khoảng 10% - 15% nhu cầu bản thân từng công trình).

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

Cao độ nền khu vực xây dựng công trình: Hmin=5,0m; Hmax=5,75m. 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:

- Hướng thoát nước khu đô thị chủ yếu thoát ra hệ thống hồ, kênh dẫn chảy ra sông Hòa Bình giáp phía Nam khu quy hoạch và được thoát tự chảy ra sông Nhuệ và sông Đáy khi mực nước trên sông Nhuệ tại trạm bơm Khe Tang hiện có ≤4,0m; thoát cưỡng bức ra sông Nhuệ (thông qua trạm bơm Khe Tang hiện có), ra sông Đáy (thông qua trạm bơm Cao Viên quy hoạch, công suất 60m^3/s) khi mực nước trên sông Nhuệ tại trạm bơm Khe Tang hiện có ³4,0m.

- Khu đô thị được chia thành 04 lưu vực: Lưu vực 1 có diện tích khoảng 181ha gồm toàn bộ phía Đông đường trục phía Nam; Lưu vực 2 có diện tích khoảng 153ha được giới hạn bởi phía Tây đường trục phía Nam, phía Bắc sông Hòa Bình, phía Đông tuyến đường khu vực B=25,0m và phía Bắc-Đông Bắc tuyến đường khu vực B=20,5m; Lưu vực 3 có diện tích khoảng 62ha được giới hạn bởi phía Tây Nam, Nam tuyến đường khu vực B=20,5m và phía Tây tuyến đường khu vực B=25,0m; Lưu vực 4 có diện tích khoảng 20ha gồm toàn bộ phía Nam sông Hòa Bình.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa riêng bao gồm các tuyến cống tròn có kích thước D400mm-D2000mm và các tuyến cống hộp có kích thước BxH=(0,8mx0,8m) ÷ (3,0mx3,0m) dọc theo các tuyến đường quy hoạch thoát về hệ thống hồ điều hòa (tổng diện tích khoảng 22,85ha, cao độ mực nước từ 4,2m ÷ 4,25m) và các tuyến kênh tiêu nước quy hoạch theo hướng Bắc Nam (kích thước khoảng B=12m ÷ 25m, cao độ mực nước từ 4,05m ÷ 4,25m) thoát về sông Hòa Bình.

Quá trình lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương và cơ quan quản lý liên quan 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 thiết kế, xây dựng tiếp đoạn tuyến kênh đấu nối giữa tuyến kênh tiêu nước phía Đông khu quy hoạch với sông Hòa Bình và giải pháp thoát nước của khu dân cư hiện có giáp phía Đông và một phần phía Nam khu quy hoạch, đảm bảo không ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt và sản xuất của khu vực.

4.3.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ hệ thống cấp nước tập trung của Thành phố bao gồm: Nhà máy nước mặt sông Đà, nhà máy nước Hà Đông thông qua các tuyến truyền dẫn cấp nước D800 quy hoạch dọc đường vành đai 3,5 và vành đai 4; tuyến truyền dẫn D400 dọc đường trục phát triển kinh tế phía Nam (qua khu quy hoạch). Chủ đầu tư cần thỏa thuận thống nhất với Công ty cấp nước Hà Đông về điểm đấu nối vào nguồn cấp nước để cấp nước cho khu vực dự án.

- Nhu cầu dùng nước trung bình khoảng: 27.210m^3/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Hệ thống mạng lưới truyền dẫn và phân phối chính trong khu quy hoạch kết nối với khu vực được xác định trên cơ sở Quy hoạch phân khu đô thị S4 đã được duyệt, đảm bảo cấp nguồn cho khu quy hoạch và khớp nối với khu vực.

+ Xây dựng các tuyến truyền dẫn D400, D300 dọc các tuyến đường: Đường trục Bắc Nam; Tuyến đường chính đô thị; Tuyến đường chính khu vực đấu nối với các tuyến truyền dẫn trong khu vực để cấp nước cho khu quy hoạch.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối từ D110 đến D250 với kết cấu mạng vòng dọc các tuyến đường quy hoạch đấu nối với tuyến truyền dẫn trong khu quy hoạch đảm bảo cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

+ Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ D50 đến D75 đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối trong khu quy hoạch, tuyến cấp nước dịch vụ được bố trí dọc theo mạng đường quy hoạch đảm bảo cấp nước đến từng đối tượng sử dụng nước trong khu quy hoạch.

Tại các công trình cao tầng, công trình công cộng trong khu quy hoạch được bố trí bể chứa trạm bơm tăng áp riêng của mỗi công trình để đáp ứng nhu cầu cấp nước của công trình. Việc xác định vị trí, quy mô, công suất trạm bơm bể chứa này được thực hiện trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư xây dựng.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ D100 trở lên bố trí các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định. Xây dựng bố trí

một số các hố lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa từ các hồ điều hòa theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

+ Đối với các công trình, tùy theo tính chất của từng công trình bố trí hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa của khu đô thị phải được Cơ quan Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội chấp thuận trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

4.3.4. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được xây dựng riêng hoàn toàn.

- Nước thải của khu đô thị được đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải Phú Lương. Trước mắt, khi trạm xử lý nước thải Phú Lương chưa được xây dựng theo quy hoạch, xây dựng 06 trạm xử lý nước thải cục bộ với tổng công suất khoảng 24.000m^3/ngđ. Nước thải sau khi thu gom và xử lý phải đảm bảo theo quy chuẩn QCVN 14/2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực. Về lâu dài, khi trạm xử lý nước thải Phú Lương được xây dựng, hệ thống nước thải của khu vực quy hoạch sẽ đấu nối vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực, khi đó các trạm xử lý nước thải cục bộ của khu đất đóng vai trò như các trạm bơm nước thải.

- Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải có tiết diện D300mm dọc theo một số tuyến đường quy hoạch đảm bảo thu gom nước thải tự các công trình trong khu đất về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu vực.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Tiến hành phân loại rác ngay từ nơi thải ra để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng.

- Khu vực xây dựng nhà cao tầng: Có hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác.

- 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 container kín, dung tích tối thiểu là 100 lít. Số lượng, vị trí các thùng và container chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ, khoảng 100m/thùng, được thu gom và vận chuyển hàng ngày.

- Các khu vực công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 1m^3, khoảng cách 100m/thùng.

- Trong phạm vi khu đất dự kiến bố trí một số trạm trung chuyển chất 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 20m^2/trạm.

- Nhà vệ sinh công cộng: Bố trí nhà vệ sinh công cộng trên các trục phố chính, các khu và công trình thương mại dịch vụ, công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác. 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 đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định. Vị trí, quy mô nhà vệ sinh công cộng được xác định trong giai đoạn lập Dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Nghĩa trang: Từng bước đóng cửa và di chuyển Nghĩa trang thôn Khê Tang hiện có đến nghĩa trang tập trung của Thành phố để đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị theo quy định.

4.3.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp: từ trạm biến áp hiện có: 110/22kV Hà Đông, 110kV Văn Quán (Xa La) và trạm biến áp 110kV Phú Lương (công suất 3x63MVA) dự kiến xây dựng tại ô đất A1.3-HTKT01.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Tuyến điện 220kV Hà Đông - Thường Tín hiện có cắt qua khu quy hoạch sẽ được di chuyển hạ ngầm dọc đường quy hoạch ven sông Hòa Bình. Trước mắt khi chưa có điều kiện di chuyển hạ ngầm sẽ được duy trì, các công trình xây dựng cần đảm bảo yêu cầu đối với hành lang tuyến điện hiện có theo quy định.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các trạm biến áp 22/0,4kV.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các khu đất để cấp điện từ các trạm biến áp 22/0,4kV đến các công trình.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: vị trí đặt tại các trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ khoảng 300m nhằm hạn chế tổn thất điện năng. Tùy theo từng trạm biến áp, có thể lắp 1 hoặc 2 máy biến áp trong trạm để tùy theo kế hoạch phát triển phụ tải và phân kỳ đầu tư phát triển của khu đô thị. Đối với các trạm biến áp có công suất nhỏ hơn 1000KVA sử dụng loại trạm kiểu kios hợp bộ hoặc trạm treo; đối với các trạm biến áp có công suất lớn 1000KVA sử dụng loại trạm xây.

- Cấp điện chiếu sáng công cộng: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường để phục vụ cấp điện chiếu sáng. Các khu vực quảng cáo, chiếu sáng công trình cảnh quan, công viên, đường dạo sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

4.3.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm vệ tinh VT16 (dung lượng 17.000 số) tại phía Bắc khu quy hoạch dẫn từ Host E10 Hà Đông đến, trạm vệ tinh VT15 (dung lượng 26.000 số) phía Tây khu quy hoạch và trạm vệ tinh VT17 (dung lượng 30.000 số) phía Nam khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm thông tin trong hệ thống cống bể dọc hè các tuyến đường quy hoạch để đấu nối từ các trạm vệ tinh trong khu vực dẫn tín hiệu đến các tủ cáp đặt trong các khu quy hoạch theo phân vùng thuê bao.

+ Mạng lưới cáp từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí tủ cáp và dung lượng tủ cáp được nghiên cứu cụ thể cho phù hợp với mặt bằng chính thức của ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau.

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:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynen, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc...

- Có thể nghiên cứu xây dựng các tầng hầm dưới: Các công trình nhà ở thấp tầng phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình; Nhà ở chung cư, công trình công cộng, hỗn hợp phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình và hạ tầng kỹ thuật, quản lý điều hành cho công trình...

4.6. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà trẻ, trường mầm non, các công trình công cộng đơn vị ở, nhóm ở (chợ, nhà văn hóa...), cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở (cây xanh, vườn hoa, vui chơi...) đảm bảo đáp ứng nhu cầu cơ bản của dân cư trong khu đô thị.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, trạm trung chuyển rác thải... đảm bảo tính đồng bộ của khu đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trình duyệt; kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Hà Đông, UBND huyện Thanh Oai, Công ty cổ phần Phát triển địa ốc Cienco 5 tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết; thực hiện lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND các phường: Phú Lương, Kiến Hưng, Chủ tịch UBND huyện Thanh Oai, Chủ tịch UBND xã Cự Khê có trách nhiệm 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; Phối hợp và tạo điều kiện cho chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

- Công ty cổ phần Phát triển địa ốc Cienco 5 có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng phù hợp với Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 được duyệt; Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các chủ đầu tư dự án ở lân cận trong quá trình thực hiện đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

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, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Khoa học và Công nghệ, Lao động Thương binh và Xã hội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND phường Phú Lương; Chủ tịch UBND phường Kiến Hưng; Chủ tịch UBND huyện Thanh Oai; Chủ tịch UBND xã Cự Khê; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển địa

ốc Cienco 5; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các ph.CV;
- Lưu: VT, QH_{Tr}(01).

Nguyễn Thế Thảo