

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 2289 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 04 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết

Khu biệt thự cao cấp Hoàng Kim, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC TP.HÀ NỘI

Ngày: 09 -06- 2020

Số: 6562

CÔNG VĂN ĐỀN

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Luật Thủ đô; Luật Nhà ở; Luật Quy hoạch đô thị; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

- 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;

- 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

- 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 chung cư đặc thù;

- Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011;

- Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/08/2013; Quy hoạch phân khu đô thị GS tỷ lệ 1/5.000 được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015;

- Căn cứ Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 14/03/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu biệt thự cao cấp Hoàng Kim, tỷ lệ 1/500 tại xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội;

- Căn cứ Quyết định số 1881/QĐ-UBND ngày 30/6/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) giao Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thành Long làm chủ đầu tư dự án Khu biệt thự và căn hộ cao cấp Hoàng Kim tại xã Vân Canh, huyện Hoài Đức;

- Căn cứ Quyết định số 1857/QĐ-UBND ngày 30/6/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự và căn hộ cao cấp Hoàng Kim tại xã Vân Canh, huyện Hoài Đức;

- Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1728/TTr-QHKT ngày 14/4/2020 và của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Long tại Tờ trình số 03/TTr-TL ngày 04/3/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự cao cấp Hoàng Kim, tỷ lệ 1/500 tại xã Vân Canh, huyện Hoài Đức với những nội dung sau:

1. Tên đồ án:

- **Tên cũ của đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự và căn hộ cao cấp Hoàng Kim.

- **Tên mới của đồ án:** Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự cao cấp Hoàng Kim, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: tại xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

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

2.1. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự cao cấp Hoàng Kim thuộc địa giới hành chính xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

2.2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp khu đất thổ cư thôn Hậu Ái;

- Phía Nam giáp khu đất dịch vụ Đại học Vân Canh và dự án Khu nhà ở tại các lô đất C1A và IIA;

- Phía Đông giáp đất thổ cư Hoàng Kim;

- Phía Tây giáp khu đất dịch vụ dự án Khu biệt thự Vườn Cam, xã Vân Canh.

2.3. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

a. Quy mô đất đai:

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Khoảng 208.664m² (theo Quyết định số 1881/QĐ-UBND ngày 30/6/2008 của UBND tỉnh Hà Tây trước đây là khoảng 176.561,7m² (tăng khoảng 3,21ha) để khớp nối hạ tầng kỹ thuật, giao thông theo quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt).

Ranh giới nghiên cứu quy hoạch không phải là ranh giới dự án đầu tư. Ranh giới dự án đầu tư sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b. Quy mô dân số: Khoảng 352 người (theo Quyết định số 1881/QĐ-UBND ngày 30/6/2008 của UBND tỉnh Hà Tây trước đây là khoảng 2.532 người) (giảm khoảng 2.180 người).

3. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu đô thị S3 và GS, tỷ lệ 1/5.000 đã được phê duyệt, góp phần hình thành một khu vực đô thị hiện đại ở phía Đông tuyến đường Vành đai 3,5 và phát triển kinh tế xã hội huyện Hoài Đức.

- Xác định chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất phù hợp theo Quy hoạch phân khu đô thị S3 và GS đã được phê duyệt và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, đảm bảo đồng bộ, đáp ứng với yêu cầu phát triển đô thị (đạt tiêu chí huyện Hoài Đức thành quận trong tương lai).

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với các dự án đầu tư lân cận.

- Nghiên cứu khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, Quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

- Đề xuất Quy định quản lý theo quy hoạch 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 điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu lập Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự cao cấp Hoàng Kim, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích đất khoảng 208.664m² được phân chia thành các ô quy hoạch giới hạn bởi đường giao thông gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

- **Đất cây xanh công viên thành phố:** Tổng diện tích khoảng 106.914m², chiếm 51,24% diện tích khu vực nghiên cứu, có ký hiệu là CXTP bao gồm các khu chức năng sau:

- + Khu văn hóa giáo dục có tổng diện tích khoảng 2.532m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu GD;

- + Khu biểu diễn quảng trường có tổng diện tích khoảng 3.459 m²; bao gồm 03 ô đất có ký hiệu từ BD1÷BD3;

- + Khu thể thao có tổng diện tích khoảng 5.549 m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu TT;

- + Khu vui chơi thiếu nhi có tổng diện tích khoảng 6.736m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu TE;

- + Khu phục vụ có tổng diện tích khoảng 2.690m², bao gồm 02 ô đất có ký hiệu PV1, PV2;

- + Khu cây xanh công viên có tổng diện tích khoảng 22.184m², bao gồm 04 ô đất có ký hiệu từ CV1÷CV4;

- + Khu hồ điều hòa, mương nước có tổng diện tích khoảng 53.998m², bao gồm 02 ô đất có ký hiệu MN1, MN2;

- + Khu bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng 1.542m², bao gồm 03 ô đất có ký hiệu từ BĐX1÷BĐX3;

- + Đường giao thông nội bộ có diện tích khoảng 7.954m².

- **Đất cây xanh khu ở:** Tổng diện tích khoảng 8.239m², chiếm 3,95% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm 01 ô đất có ký hiệu CXKO.

- **Đất cây xanh nhóm nhà ở:** Tổng diện tích khoảng 2.656m², chiếm 1,27% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm 04 ô đất có ký hiệu từ CX1÷CX4.

- **Đất ở mới (biệt thự):** Tổng diện tích khoảng 19.924m², chiếm 9,55% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm 11 ô đất có ký hiệu từ BT1÷BT11.

Đối với quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư thực hiện hình thức nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 25% theo giá đất mà nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Phương án và giá trị cụ thể sẽ được xác định trong dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- **Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải và điểm tập kết rác):** Tổng diện tích khoảng 2.960m², chiếm 1,42% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm 02 ô đất có ký hiệu HTKT1, HTKT2.

- **Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn tuyến điện 35kv hiện có):** Tổng diện tích khoảng 915m² chiếm 0,44% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm ô đất có ký hiệu CXCL.

- **Đất đường giao thông và bãi đỗ xe:** Tổng diện tích khoảng 67.056m² chiếm 32,14% diện tích khu vực nghiên cứu, trong đó bao gồm:

+ Đất bãi đỗ xe khu ở có tổng diện tích khoảng 2.600m^2 , chiếm 1,25% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm ô đất có ký hiệu BĐX4.

+ Đường giao thông thành phố, khu vực có tổng diện tích khoảng 54.059m^2 , chiếm 25,91% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm các đường giao thông có mặt cắt $B \geq 24\text{m}$.

+ Đường giao thông nhóm ở có tổng diện tích khoảng 10.397m^2 , chiếm 4,98% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm các đường giao thông có mặt cắt $B \leq 15\text{m}$.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	QHCT đã được UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt		Phương án đề xuất điều chỉnh xuất			Ghi chú
		Diện tích đất (m^2)	Chi tiêu ($\text{m}^2/\text{người}$)	Diện tích đất (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chi tiêu ($\text{m}^2/\text{người}$)	
Dân số		2.532 người			352 người		
1	Đất giao thông thành phố và khu vực	-	-	54.059	25,91	-	Bao gồm các đường có mặt cắt ngang $\geq 24\text{m}$
2	Đất cây xanh công viên thành phố	-	-	106.914	51,24	-	Trong đó có 53.998m^2 đất mặt nước (hồ điều hòa, mương nước)
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.925	0,74	2.960	1,42	-	Đất trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác
4	Đất bãi đỗ xe khu ở	309	0,12	2.600	1,25	-	
5	Đất cây xanh khu ở	24.967	9,59	8.239	3,95	-	Trong đó: + có 2.482m^2 mương thoát nước + có 793m^2 hành lang an toàn tuyến điện 35KV
6	Đất cây xanh cách ly	11.845	4,55	915	0,44	-	Hành lang an toàn tuyến điện 35KV hiện có
7	Đất nhóm Ở	123.876	-	32.977	15,80	93,69	
	- Đất cây xanh nhóm Ở	-	-	2.656	1,27	7,55	
	- Đất ở biệt thự	64.302	24,70	19.924	9,55	56,60	
	- Đất giao thông nhóm Ở	59.574	22,88	10.397	4,98	29,54	Bao gồm các đường có mặt cắt đường $\leq 15\text{m}$.
8	Đất công cộng	13.594	5,22	-	-	-	
	Tổng cộng	176.516	-	208.664	100	-	

Bảng thống kê các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m^2)	Diện tích XD (m^2)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô (lô)	Dân số (người)	Ghi chú
	- Hồ điều hòa	MN1	50.191	-	-	-	-	-	-	-	
	- Muong nước	MN2	3.807	-	-	-	-	-	-	-	
8	Đường giao thông nội bộ	-	7.954	-	-	-	-	-	-	-	
9	Bãi đỗ xe công viên	-	1.542	77	77	5,0	0,05	1	-	-	
	- Bãi đỗ xe 1	BĐX1	645	32	32	5,0	0,05	1	-	-	
	- Bãi đỗ xe 2	BĐX2	432	22	22	5,0	0,05	1	-	-	
	- Bãi đỗ xe 3	BĐX3	465	23	23	5,0	0,05	1	-	-	
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	-	2.960	1.425	1.590	48,1	0,54	2	-	-	
	Nhà máy xử lý nước thải	HTKT1	2.897	1.425	1.590	49,2	0,55	2	-	-	Thực hiện theo dự án đã được phê duyệt
	Điểm tập kết chất thải rắn	HTKT2	63	-	-	-	-	-	-	-	
IV	Đất bãi đỗ xe khu ở	BĐX4	2.600	550	2.750	21	1,05	5	-	-	
V	Đất cây xanh khu ở	CXKO	8.239	412	412	5	0,05	1	-	-	Trong đó có hành lang an toàn tuyến điện 35KV hiện có
VI	Đất cây xanh cách ly	CXCL	915	-	-	-	-	-	-	-	
VII	Đất nhóm ờ	-	32.977	12.064	35.973	36	1,09	3	-	-	
1	Đất cây xanh nhóm nhà ờ	-	2.656	110	110	4,1	0,04	1	-	-	
	- Đất cây xanh nhóm nhà ờ	CX1	567	28	28	5	0,05	1	-	-	
	- Đất cây xanh nhóm nhà ờ	CX2	650	33	33	5	0,05	1	-	-	
	- Đất cây	CX3	981	49	49	5	0,05	1	-	-	

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m^2)	Diện tích XD (m^2)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô (lô)	Dân số (người)	Ghi chú
	xanh nhóm nhà ở										
	- Đất cây xanh nhóm nhà ở	CX4	458	-	-	-	-	-	-	-	
2	Đất ở biệt thự	-	19.924	11.954	35.863	60	1,8	3	88	352	
	- Đất ở biệt thự	BT1	1.200	720	2.160	60	1,8	3	6	24	
	- Đất ở biệt thự	BT2	1.124	674	2.023	60	1,8	3	5	20	
	- Đất ở biệt thự	BT3	1.025	615	1.845	60	1,8	3	4	16	
	- Đất ở biệt thự	BT4	1.859	1.115	3.346	60	1,8	3	9	36	
	- Đất ở biệt thự	BT5	3.273	1.964	5.891	60	1,8	3	6	24	
	- Đất ở biệt thự	BT6	2.127	1.276	3.829	60	1,8	3	11	44	
	- Đất ở biệt thự	BT7	2.160	1.296	3.888	60	1,8	3	12	48	
	- Đất ở biệt thự	BT8	2.116	1.270	3.809	60	1,8	3	11	44	
	- Đất ở biệt thự	BT9	2.265	1.359	4.077	60	1,8	3	11	44	
	- Đất ở biệt thự	BT10	1.136	682	2.045	60	1,8	3	5	20	
	- Đất ở biệt thự	BT11	1.639	983	2.950	60	1,8	3	8	32	
3	Đất giao thông nhóm ở	-	10.397	-	-	-	-	-	-	-	Bao gồm các đường có mặt cắt đường $\leq 15m$.
	Tổng cộng	-	208.664	-	-	-	-	-	-	352	

Ghi chú:

- Tổng diện tích sàn chưa bao gồm diện tích sàn tầng hầm và tum thang (diện tích sàn tầng hầm, tầng tum sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư và thiết kế công trình). Công trình có thể được xây dựng tầng hầm và phải đảm bảo không vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất.

- Đối với các công trình nhà ở thấp tầng phải đảm bảo chỗ đỗ xe trong khuôn viên từng lô đất (tối thiểu 01 chỗ đỗ ôtô/hộ).

- Bãi đỗ xe có thể xây dựng ngầm hoặc nổi nhiều tầng để tăng diện tích phục vụ nhu cầu đỗ xe.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (mật độ xây dựng, tầng cao, diện tích xây dựng, diện tích sàn, hệ số sử dụng đất...) trong bảng thông kê là chỉ tiêu tối đa, trong quá trình lập dự án và thiết kế công trình, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất có thể thấp hơn nhưng không được vượt quá (lớn hơn) chỉ tiêu không chế.

- Khi lập dự án và thiết kế xây dựng công trình phải đảm bảo bố trí diện tích đỗ xe của công trình và khu vực theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và chỉ tiêu tính toán diện tích nhu cầu hầm đỗ xe lấy theo “Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm đỗ xe của các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội” (kèm theo Công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội), đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận tại Công văn số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017.

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

5.1 Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu đô thị S3 và GS được duyệt, phù hợp với quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu không chế đã được xác lập trong quy hoạch về quy mô diện tích, mật độ xây dựng và tầng cao công trình.

- Khu vực cây xanh công viên tập trung quy mô lớn có vị trí nằm ở phía Bắc khu vực nghiên cứu, tổ chức không gian mở, thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng, là nơi vui chơi, giải trí phục vụ nhân dân.

- Hệ thống cây xanh tổ chức liên hoàn, kết nối chặt chẽ với các khu cây xanh 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 đô thị, góp phần cải thiện điều kiện môi trường vi khí hậu.

- Các công trình trong công viên có quy mô khối tích nhỏ, kiến trúc thoáng, không gian mở, hài hòa với cây xanh, vườn hoa.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các công trình hai bên tuyến đường hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan các dự án xung quanh, tạo hình ảnh đô thị đẹp, hiện đại.

- Không gian các công trình nhà ở thấp tầng được tổ chức kết hợp với cây xanh khu vực, nhóm ở, đảm bảo sự lưu thông không khí trong lành từ các yếu tố thiên nhiên tới toàn bộ dân cư. Hệ thống giao thông trong khu biệt thự, nhà vườn được tổ chức độc lập theo mạng riêng đảm bảo sự yên tĩnh và tính an toàn cao.

- 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.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, phù hợp khí hậu, 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, tiết kiệm năng lượng.

5.2.2. Thiết kế đô thị:

a. Các khu vực trọng tâm, khoảng mở, không gian có tầm nhìn quan trọng:

- Khu cây xanh công viên là không gian mở, được bố trí thay đổi linh hoạt kết hợp với các đường dạo đi xuyên trong không gian xanh tạo ra sự mềm mại, có vai trò cải tạo vi khí hậu, tạo môi trường cảnh quan sinh thái, nâng cao chất lượng sống của người dân sống trong đô thị. Đây cũng là nơi có thể tổ chức được các sự kiện vui chơi

giải trí tập trung đông người và tạo điểm đến giao lưu người dân trong đô thị cũng như khu vực lân cận.

- Khu vực trọng tâm, tầm nhìn quan trọng là các trục không gian chính trong công viên, khu quảng trường, khu vực xung quanh nút giao thông thành phố...

b. Các yêu cầu kiểm soát về không gian, kiến trúc, cảnh quan như sau:

- Thống nhất về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, cao độ và chiều cao các tầng, thống nhất về hình thức kiến trúc mặt đứng trên mỗi dãy nhà, tuyến phố.

- 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.

c. Các quy định về hình thức mái, hàng rào, màu sắc và sử dụng vật liệu xây dựng:

- Hàng rào: Không xây dựng các hàng rào đặc ngăn cản tầm nhìn, ngăn cách hệ thống cây xanh trong khu đất xây dựng với hệ thống cây xanh dọc theo vỉa hè. Khuyến khích sử dụng hàng rào mờ, thông thoáng.

- Mái: Sử dụng mái có hình khối đẹp, tỷ lệ cân đối, phù hợp khí hậu, sử dụng năng lượng thân thiện môi trường.

- Sử dụng vật liệu xây dựng, chất phủ và màu sắc:

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

+ Đối với các tổ hợp công trình điểm nhấn trong khu vực công viên tại khu biểu diễn, thể thao, giáo dục, thiếu nhi có thể sử dụng các gam màu nổi bật nhằm tạo được sức hút, cũng như sự sinh động về màu sắc cho khu công viên cây xanh nói riêng và đô thị nói chung.

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

+ Sử dụng vật liệu phù hợp với khí hậu, thân thiện với môi trường, tiết kiệm và khuyến khích sử dụng năng lượng sạch, tái tạo.

d. Yêu cầu về cây xanh:

- Các khu cây xanh công viên, 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... cải thiện tốt môi trường vì 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, lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, đóng vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, 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).

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Thân cây dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá tro cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá tro cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp; Không thu hút côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu hoặc độc hại; Tuân theo Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 18/3/2014 của UBND Thành phố và các quy định khác 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. 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, lõi để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m, hình vuông tối thiểu 1,2m x 1,2m. Chủng loại cây và hình thái lõi 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.

e. Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

- Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan đô thị, 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.

- 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 sáng. Sử dụng công nghệ hiện đại, văn minh để tăng tính tiết kiệm, thẩm mỹ đô thị.

- 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.

- 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, 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.

f. 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 QCVN 17:2013/BXD, Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 20/01/2016 của UBND Thành phố và các quy định có liên quan.

- Các biển báo, biển chỉ dẫn, ký hiệu trên hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, an toàn giao thông, an toàn cho người và công trình khác.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

* Đường cấp đô thị:

- Xây dựng tuyến đường liên khu vực phía Bắc khu quy hoạch có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=40m, gồm: Hai lòng đường xe chạy rộng 2x12m (6 làn xe); dải phân cách giữa rộng 3m; hè đường hai bên rộng 2x6,5m. Dự kiến xây dựng cầu vượt trực thông theo hướng đường B=40m tại nút giao với đường Vành đai 3,5 (cụ thể thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

* Đường cấp khu vực:

- Xây dựng tuyến đường chính khu vực phía Đông khu quy hoạch có mặt cắt ngang đường B=30m, gồm: Hai lòng đường xe chạy rộng 2x7,5m (4 làn xe); dải phân cách giữa rộng 5m; hè đường hai bên rộng 2x5m.

- Xây dựng tuyến đường khu vực cắt ngang khu quy hoạch có mặt cắt ngang đường B=24m, gồm: lòng đường rộng 14m; hè đường hai bên rộng 2x5m.

* *Đường cấp nội bộ:* Các tuyến đường nhóm nhà ở, lối vào nhà có mặt cắt ngang đường rộng B=9÷15m (lòng đường rộng 6m, 2 làn xe). Các tuyến đường đi xe đạp, đi bộ trong khu công viên sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng.

* *Giao thông tĩnh:*

- Bãi đỗ xe công cộng: Xây dựng 01 bãi đỗ xe có diện tích khoảng 0,26ha (tầng cao 05 tầng, mật độ khoảng 21%) phục vụ khu vực và đáp ứng nhu cầu vãng lai của khu thấp tầng. Đối với phần diện tích nằm trong hành lang an toàn tuyến điện 220kV hiện có: khi chưa thực hiện di chuyển tuyến điện theo quy hoạch sẽ trồng cây xanh, bố trí lối tiếp cận công trình đỗ xe; khi di chuyển tuyến điện theo quy hoạch sẽ tổ chức đỗ xe trên mặt đất.

- Các công trình nhà ở thấp tầng và khu vực công viên cần tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân và được bố trí trong khuôn viên khu đất, công trình xây dựng.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. *San nền:* Cao độ nền khu quy hoạch Hmin=6,40m; Hmax=7,25m.

b. *Thoát nước mưa:*

- Khu quy hoạch được chia thành 02 lưu vực thoát nước mưa, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1 (phía Bắc tuyến đường quy hoạch B=24m): Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa riêng với nước thải có kích thước D600mm÷D1000mm thoát về hồ điều hòa trong khu quy hoạch (diện tích khoảng 5ha; cao độ mực nước khoảng 5,2m).

+ Lưu vực 2 (phía Nam tuyến đường quy hoạch B=24m): Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa riêng với nước thải có kích thước D600mm÷D1000mm dọc theo các tuyến đường thoát về tuyến kênh quy hoạch rộng khoảng B=20m, cao độ mực nước khoảng 5,2m.

+ Xây dựng tuyến cống bắn BXH=3,5mx3m dọc các tuyến đường B=24m÷36m phục vụ thoát nước cho khu vực thoát vào tuyến kênh quy hoạch nêu trên.

- Khi triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư cần tiếp tục liên hệ với Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển thủy lợi sông Đáy để được thống nhất phương án kỹ thuật cải tạo tuyến kênh T2-5 hiện có đi qua khu quy hoạch theo nội dung công văn số 373/CTSĐ-KHKT ngày 29/8/2019 đồng thời liên hệ, phối hợp với chủ đầu tư các dự án lân cận, cơ quan quản lý hệ thống thuỷ nông của khu vực để khớp nối về cao độ nền và xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước cho phù hợp, tránh gây úng ngập đảm bảo không ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt và sản xuất của khu vực.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ các nhà máy nước mặt sông Đà, sông Hồng thông qua các tuyến ống truyền dẫn và phân phối xây dựng dọc các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống:

+ Tuyến ống truyền dẫn: Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn Φ300 mm dọc tuyến đường quy hoạch phía Bắc khu quy hoạch, cấp nước cho khu vực và khu quy hoạch.

+ Các tuyến ống phân phối, dịch vụ: Xây dựng các tuyến ống phân phối có kích thước $\Phi 150\text{mm} \div \Phi 200\text{mm}$, tuyến ống dịch vụ có kích thước $\Phi 50\text{mm} \div \Phi 75\text{mm}$ dọc theo các tuyến đường quy hoạch để cấp nước cho các công trình.

- Cáp nước chữa cháy: Xây dựng các họng cứu hỏa đấu nối với mạng lưới cáp nước có đường kính $\geq \Phi 100\text{mm}$. 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 (giải pháp thiết kế hệ thống cứu hỏa phải được Công an Thành phố Hà Nội thẩm định, chấp thuận).

6.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng công cộng:

- Nguồn điện: Được cấp nguồn từ trạm biến áp 110KV Bắc An Khánh công suất $3 \times 63\text{MVA}$ thông qua các tuyến cáp 22kV chạy dọc các đường quy hoạch.

- Trạm biến áp 22/0,4 KV: Xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 1000KVA đặt tại ô đất cây xanh cung cấp điện cho khu quy hoạch. Vị trí, quy mô công suất, giải pháp thiết kế trạm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

- Lưới điện:

+ Tuyến cao thế 220KV hiện có (từ TBA Hà Đông đi Chèm) lâu dài được hạ ngầm dọc tuyến đường Vành đai 3,5 theo quy hoạch (thực hiện theo dự án riêng).

+ Lưới điện trung thế xây dựng mới: Xây dựng tuyến cáp ngầm 22KV dọc trên hè đường quy hoạch để cấp điện cho trạm biến áp.

+ Lưới hạ thế: Xây dựng ngầm các tuyến hạ thế 0,4KV dọc theo hè các tuyến đường quy hoạch từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng công trình và chiếu sáng đường.

- Trạm nạp điện ô tô: Bố trí 04 trạm nạp điện ô tô (01 trạm tại bãi đỗ xe công cộng tập trung, 03 trạm trong khu công viên-kết hợp với các vị trí đỗ xe trong công viên) để phục vụ nhu cầu chung của khu vực.

6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: từ trạm vệ tinh N3 (30.000line) và trạm vệ tinh GS3-4 (15.000line).

- Xây dựng mới các tuyến cáp từ tổng đài hoặc từ trung tâm bưu điện của khu vực tới tủ phân phối chính và tủ phân phối nhánh để cấp cho các công trình.

6.6. Quy hoạch Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: Thuộc lưu vực của nhà máy xử lý nước thải tập trung Lại Yên (công suất 80.000 m³/ngày, ngoài phạm vi khu quy hoạch). 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 02 trạm xử lý nước thải cục bộ công suất khoảng $24\text{m}^3/\text{ngày}$ - $46\text{m}^3/\text{ngày}$ xây dựng ngầm dưới khu đất cây xanh dọc hai bên kênh thoát nước phía Nam 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 (vị trí, công suất, diện tích, dây truyền công nghệ sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau). 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 Lại Yên để xử lý.

- Mạng lưới đường cống thoát nước thải: Xây dựng mới hệ thống cống thoát nước thải riêng với nước mưa gồm các tuyến cống D300mm-D600mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải của các công trình trong khu quy hoạch và của khu vực.

- Nhà máy xử lý nước thải Vân Canh với mục tiêu chính xử lý nước thải làng nghề của huyện Hoài Đức (góp phần bảo vệ môi trường lưu vực sông Nhuệ) bố trí tại phía Tây

Bắc khu quy hoạch và được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b. Vệ sinh môi trường:

- Đối với khu vực nhà thấp tầng: Rác thải được thu gom theo giờ cố định, tập kết tại điểm trung chuyển rác bối trí tại khu đất cây xanh. Rác thải được vận chuyển về khu xử lý tập trung của thành phố để xử lý.

- Xây dựng nhà vệ sinh công cộng tại các khu vực đất cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

- Đối với các mô hình có trong phạm vi khu quy hoạch: khi triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan di chuyển, tập kết về nghĩa trang tập trung của thành phố, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường của khu quy hoạch theo quy định hiện hành.

Nhu cầu an táng của nhân dân trong khu quy hoạch được đáp ứng tại các nghĩa trang tập trung của thành phố.

6.7. 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 không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng Quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm ngành.

- Cắm mốc giới: Giao Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Long chịu trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới, phê duyệt và triển khai cắm 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 cắm 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.

6.8. Quy hoạch không gian ngầm:

- Đối với các công trình nhà ở: Được phép xây dựng tầng ngầm nếu đảm bảo các điều kiện kỹ thuật, công nghệ, an toàn phòng cháy chữa cháy, cũng như các yếu tố kỹ thuật khác khi thi công, khai thác sử dụng.

- Trên tuyến đường cấp đô thị bố trí tuyến kĩ thuật để bố trí các tuyến cáp điện trung thế và hạ thế, ống cấp nước phân phối và dịch vụ, cáp thông tin.

- Dọc theo các tuyến đường cấp khu vực chủ yếu xây dựng hào kĩ thuật để bố trí các tuyến cáp điện lực trung thế và hạ thế, cáp thông tin, ống cấp nước phân phối và dịch vụ.

- Khi xây dựng các công trình, lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo hành lang bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, quy chuẩn.

6.9. 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.

Điều 2: Tổ chức thực hiện.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự cao cấp Hoàng Kim, tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án Quy hoạch theo quy định.

- UBND huyện Hoài Đức chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND xã Vân Canh, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Long tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết, thực hiện. Sở Xây dựng, UBND huyện Hoài Đức có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch được duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Giao các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và các Sở ngành có liên quan rà soát cơ sở pháp lý của dự án đầu tư trước đây và hướng dẫn thủ tục về chủ trương dự án đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật.

- Giao Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Long tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ thiết kế cấm mốc giới bổ sung theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt để thực hiện cấm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức, Chủ tịch UBND xã Vân Canh; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Long; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành và các tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, PCVP;
- các phòng: TH, TKBT, ĐT; *Th, n*
- Lưu: VT, ĐT.

LTA
728(40)

*HS
1 CỦA*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng