



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3849 /QĐ-UBND ngày 04-09-2020 Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số: 10769

CÔNG QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 khu đô thị Cienco5 và Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 mở rộng khu đô thị Cienco5
Địa điểm: xã Tiên Phong, Mê Linh và Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Văn bản hợp nhất số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội về việc hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị với Luật số 35/2018/QH14;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển 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; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 tại các ô đất kí hiệu I.4.2-CCTP2, I.4.2-CCTP3, I.6.1-CCTP1, I.6.1-CCTP2;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 354/TTr-QHKT ngày 13-07-2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 khu đô thị Cienco5 và Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 mở rộng khu đô thị Cienco5 tại các xã Tiên Phong, Mê Linh và Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 khu đô thị Cienco5 và Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 mở rộng khu đô thị Cienco5.

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

a) Vị trí, phạm vi ranh giới

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cienco5 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mở rộng khu đô thị Cienco5 thuộc địa giới hành chính các xã Tiên Phong, Mê Linh, Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Phạm vi ranh giới nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết bao gồm Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cienco5 (559.328m²) và Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 mở rộng khu đô thị Cienco5 (179.862m²). Tổng diện tích khoảng: 739.190m², cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp với dự án Khu nhà ở, văn phòng cho thuê TDK và dự án Trường đại học Tài chính ngân hàng.

- Phía Tây giáp với dự án Khu đô thị AIC và khu đô thị mới Mê Linh Đại Thịnh.

- Phía Nam giáp với dự án Khu đô thị Hoàng Vân.

- Phía Bắc giáp với dự án Khu đô thị mới An Thịnh.

b) Quy mô

Quy mô diện tích:

- Tổng diện tích theo quy hoạch chi tiết được duyệt khoảng 679.092m².

- Tổng diện tích đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 739.190m².

Quy mô dân số:

- Tổng dân số theo quy hoạch chi tiết được duyệt: 13.000 người.

- Tổng dân số đề xuất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch: 9.088 người.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh

a) Mục tiêu

- Cụ thể hoá Quy hoạch phân khu đô thị N1 và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Xây dựng khu vực chức năng đô thị theo hướng hiện đại, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực và các dự án lân cận.

- Xác định quy mô dân số phù hợp với quy hoạch khu vực. Đề xuất điều chỉnh chức

năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất phù hợp với định hướng tại Quy hoạch phân khu đô thị N1, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N1, hiện trạng khu vực, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt là cơ sở cho 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 đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

b) Nguyên tắc

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết trên cơ sở nghiên cứu cơ cấu của các ô quy hoạch liên quan của quy hoạch phân khu đô thị N1 và toàn bộ 02 quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo phù hợp với định hướng tại quy hoạch phân khu đô thị N1 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N1, phù hợp quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn, có tính kế thừa quy hoạch được duyệt và hiện trạng tại khu vực.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch không ảnh hưởng lớn đến giải pháp quy hoạch của các quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Kết nối hài hòa về không gian kiến trúc, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực lân cận.

- Tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế về quy hoạch xây dựng.

Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh của đề án này được giữ nguyên theo các quy hoạch chi tiết được duyệt.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

a) Cơ cấu quy hoạch

- Cơ cấu quy hoạch được nghiên cứu trên phạm vi 03 ô quy hoạch (I.4.1, I.4.2, I.6.1) của Quy hoạch phân khu đô thị N1. Tổng diện tích nghiên cứu cơ cấu 347,61 ha, tổng dân số 32.000 người.

- Trong quá trình nghiên cứu cơ cấu, để không làm ảnh hưởng lớn dự án, cảnh quan, môi trường khu vực và điều kiện sinh hoạt của nhân dân xung quanh khu đô thị, tạo thuận lợi cho quản lý, khai thác sử dụng tối đa hiện trạng, phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị N1 và tình hình đã triển khai đầu tư xây dựng ngoài thực địa, đề án có cụ thể hóa một số nội dung được định hướng tại quy hoạch phân khu đô thị N1 trong phạm vi ranh giới quy hoạch chi tiết, cụ thể:

+ Dịch chuyển vị trí ô đất trường mầm non tới ô đất cây xanh đơn vị ở thuộc ô quy hoạch I.4.2; dịch chuyển vị trí các ô đất trường tiểu học, nhà trẻ, công cộng đơn vị ở, đỗ xe thuộc ô quy hoạch I.6.1.

+ Nấn chỉnh vị trí tuyến đường trục chính đô thị B=24m ở phía Nam tuyến mương tiêu thoát nước đoạn qua khu vực nghiên cứu so với định hướng Quy hoạch phân khu N1 đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế đã triển khai đầu tư xây dựng và bàn giao đất cho các cá nhân, tổ chức tiếp giáp tuyến đường; Bãi đỗ xe tập trung chuyển một phần diện tích sang kết hợp hạ ngầm tại một số ô đất cây xanh đơn vị ở (CX5, CX6, CX11), quy mô diện tích được đảm bảo phù hợp với định hướng tại quy hoạch phân khu đô thị N1.

+ Bổ sung, cập nhật các tuyến hạ tầng kỹ thuật bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu vực nghiên cứu để khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật theo định hướng QHPK đô thị N1 được duyệt.

Các nội dung nghiên cứu cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị N1 được tính toán, cân đối đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, bán kính phục vụ phù hợp quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế.

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Sau khi điều chỉnh, Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Cienco5 và Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 mở rộng khu nhà ở Cienco5 có tổng diện tích 739.190m², các chức năng sử dụng đất được phân bổ như sau:

- Đất công cộng thành phố có tổng diện tích khoảng 49.340m², gồm 4 ô đất có ký hiệu: CCT1, CCT2, CCT3, CCT4.

- Đất cây xanh TDTT thành phố có tổng diện tích khoảng 23.651m², gồm 2 ô đất có ký hiệu CXT1, CXT2.

- Đất đường giao thông khu vực có diện tích khoảng: 138.544m².

- Đất công cộng đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 17.180m², gồm 6 ô đất có ký hiệu: CC1, CC2,...CC6.

- Đất cây xanh đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 50.748m², gồm 13 ô đất có ký hiệu: CX1, CX2, CX3,...CX13.

- Đất cây xanh nhóm ở có tổng diện tích khoảng 10.494m², gồm 9 ô đất có ký hiệu: CXO1, CXO2,...CXO9.

- Đất trường tiểu học có diện tích khoảng 5.263m², gồm 1 ô đất có ký hiệu TH.

- Đất trường mầm non có tổng diện tích khoảng 8.913m², gồm 3 ô đất có ký hiệu: NT1, NT2, NT3.

- Đất ở thấp tầng có tổng diện tích khoảng 294.436m², gồm 80 ô đất có ký hiệu: TT1, TT2, TT3,...TT80.

- Đất ở chung cư cao tầng có tổng diện tích khoảng 13.199m², gồm 3 ô đất có ký hiệu: CT1, CT2, CT3.

- Đất bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích khoảng 3.710m², gồm 3 ô đất có ký hiệu: P1, P2, P3.

- Đất đường nội bộ (đơn vị ở, nhóm ở) có diện tích khoảng 123.172m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 540m², gồm 1 ô đất có ký hiệu: HT1.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh
(QHCT Khu đô thị Cienco5 và QHCT Mở rộng khu đô thị Cienco5)

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	738.650	99,93
1	Đất công cộng thành phố	49.340	6,67
2	Đất cây xanh TDTT thành phố	23.651	3,20
3	Đất khu ở	665.659	90,05
3.1	Đất đường giao thông	138.544	18,74
3.2	Đất đơn vị ở	527.115	71,31
	- Đất công cộng đơn vị ở	17.180	2,32
	- Đất cây xanh đơn vị ở	61.242	8,29

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
	- Đất trường mầm non	8.913	1,21
	- Đất trường tiểu học	5.263	0,71
	- Đất ở	307.635	41,62
	- Đất bãi đỗ xe tập trung	3.710	0,50
	- Đất đường giao thông nội bộ (đơn vị ở, nhóm ở)	123.172	16,66
II	ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI DẪN DỤNG	540	0,07
1	Đất hạ tầng kĩ thuật	540	0,07
	Tổng cộng	739.190	100,00

Bảng thống kê số liệu các ô đất quy hoạch sau điều chỉnh

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Chỉ tiêu			
				Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)	Dân số (h.sinh/người)
1		Đất công cộng thành phố	49.340				
	CCT1	Đất công cộng thành phố (?)	11.837	36,12	3,25	3-15	
	CCT2	Đất công cộng thành phố	11.564	39,93	3,31	3-15	
	CCT3	Đất công cộng thành phố (?)	12.844	37,32	3,29	3-15	
	CCT4	Đất công cộng thành phố	13.095	39,49	3,41	3-15	
2		Đất cây xanh, TDTT thành phố	23.651				
	CXT1	Đất cây xanh TDTT thành phố(?)	15.393	5	0,05	1	
	CXT2	Đất cây xanh TDTT thành phố	8.258	5	0,05	1	
3		Đất khu ở	665.659				
3.1		Đất đường giao thông	138.544				
3.2		Đất đơn vị ở	527.115				
a		Đất công cộng đơn vị ở	17.180				
	CC1	Trung tâm văn hóa (nhà văn hóa, rạp chiếu phim, thư viện,...); Cơ sở y tế (phòng khám đa khoa, trạm y tế);...	7.322	31,28	1,56	5	
	CC2	Trung tâm văn hóa (nhà văn hóa, rạp chiếu phim, thư viện,...)	1.607	33,60	1,68	5	
	CC3	Đất công cộng đơn vị ở	3.378	33,24	1,66	5	
	CC4	Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ,...	2.377	33,66	1,68	5	
	CC5	Cơ sở y tế (phòng khám đa khoa, trạm y tế)	1.585	33,12	1,66	5	
	CC6	Nhà văn hóa	911	32,93	1,65	5	
b		Đất cây xanh TDTT đơn vị ở	50.748				
	CX1	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	2.233	5	0,05	1	
	CX2	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	14.135	5	0,05	1	
	CX3	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	2.689	5	0,05	1	
	CX4	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	2.500	5	0,05	1	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Chỉ tiêu			
				Mật độ XD	Hệ số SDD	Tầng cao	Dân số
				(%)	(lần)	(tầng)	(h.sinh/ người)
	CX5	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở(°)	5.271	5	0,05	1	
	CX6	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở(°)	4.112	5	0,05	1	
	CX7	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	2.844	5	0,05	1	
	CX8	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	2.812	5	0,05	1	
	CX9	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	2.815	5	0,05	1	
	CX10	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	2.842	5	0,05	1	
	CX11	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở(°)	4.167	5	0,05	1	
	CX12	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	2.107	5	0,05	1	
	CX13	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	2.221	5	0,05	1	
c		Đất cây xanh nhóm ở	10.494				
	CX01	Đất cây xanh nhóm ở	2.731				
	CX02	Đất cây xanh nhóm ở	1.104				
	CX03	Đất cây xanh nhóm ở	947				
	CX04	Đất cây xanh nhóm ở	897				
	CX05	Đất cây xanh nhóm ở	367				
	CX06	Đất cây xanh nhóm ở	909				
	CX07	Đất cây xanh nhóm ở	582				
	CX08	Đất cây xanh nhóm ở	2.670				
	CX09	Đất cây xanh nhóm ở	287				
d	TH	Đất trường tiểu học	5.263	27,30	0,82	3	351
e		Đất trường mầm non	8.913				595
	NT1	Đất trường mầm non	3.480	30,09	0,90	3	232
	NT2	Đất trường mầm non	3.219	30,82	0,92	3	215
	NT3	Đất trường mầm non	2.214	30,67	0,92	3	148
f		Đất ở thấp tầng	294.436				7.344
	TT1-LK	Đất ở liền kề	4.141	70	3,5	5	
	TT2-LK	Đất ở liền kề	7.041	70	3,5	5	
	TT3-BT	Đất ở biệt thự	2.067	50	1,2	3	
	TT4-BT	Đất ở biệt thự	2.090	50	1,2	3	
	TT5-BT	Đất ở biệt thự	1.970	50	1,2	3	
	TT6-LK	Đất ở liền kề	4.604	70	3,5	5	
	TT7-LK	Đất ở liền kề	7.041	70	3,5	5	
	TT8-BT	Đất ở biệt thự	2.066	50	1,2	3	
	TT9-BT	Đất ở biệt thự	1.845	50	1,2	3	
	TT10-BT	Đất ở biệt thự	2.052	50	1,2	3	
	TT11-BT	Đất ở biệt thự	6.543	50	1,2	3	
	TT12-BT	Đất ở biệt thự	6.608	50	1,2	3	
	TT13-BT	Đất ở biệt thự	6.571	50	1,2	3	
	TT14-LK	Đất ở liền kề	6.181	70	3,5	5	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Chỉ tiêu			
				Mật độ XD	Hệ số SDD	Tầng cao	Dân số
			(m ²)	(%)	(lần)	(tầng)	(h.sinh/người)
	TT15-BT	Đất ở biệt thự	4.025	50	1,2	3	
	TT16-BT	Đất ở biệt thự	2.478	50	1,2	3	
	TT17-BT	Đất ở biệt thự	8.089	50	1,2	3	
	TT18-LK	Đất ở liên kề	7.527	70	3,5	5	
	TT19-BT	Đất ở biệt thự	2.860	50	1,2	3	
	TT20-BT	Đất ở biệt thự	8.150	50	1,2	3	
	TT21-BT	Đất ở biệt thự	2.414	50	1,2	3	
	TT22-BT	Đất ở biệt thự	3.991	50	1,2	3	
	TT23-LK	Đất ở liên kề	6.181	70	3,5	5	
	TT24-LK	Đất ở liên kề	7.527	70	3,5	5	
	TT25-LK	Đất ở liên kề	7.527	70	3,5	5	
	TT26-LK	Đất ở liên kề	4.483	70	3,5	5	
	TT27-BT	Đất ở biệt thự	4.484	50	1,2	3	
	TT28-BT	Đất ở biệt thự	1.085	50	1,2	3	
	TT29-BT	Đất ở biệt thự	1.338	50	1,2	3	
	TT30-BT	Đất ở biệt thự	3.136	50	1,2	3	
	TT31-LK	Đất ở liên kề	7.527	70	3,5	5	
	TT32-BT	Đất ở biệt thự	3.106	50	1,2	3	
	TT33-BT	Đất ở biệt thự	1.086	50	1,2	3	
	TT34-BT	Đất ở biệt thự	1.339	50	1,2	3	
	TT35-BT	Đất ở biệt thự	4.488	50	1,2	3	
	TT36-LK	Đất ở liên kề	4.488	70	3,5	5	
	TT37-LK	Đất ở liên kề	4.488	70	3,5	5	
	TT38-BT	Đất ở biệt thự	4.488	50	1,2	3	
	TT39-BT	Đất ở biệt thự	1.339	50	1,2	3	
	TT40-BT	Đất ở biệt thự	3.136	50	1,2	3	
	TT41-BT	Đất ở biệt thự	1.086	50	1,2	3	
	TT42-LK	Đất ở liên kề	7.468	70	3,5	5	
	TT43-LK	Đất ở liên kề	7.574	70	3,5	5	
	TT44-BT	Đất ở biệt thự	3.106	50	1,2	3	
	TT45-BT	Đất ở biệt thự	1.338	50	1,2	3	
	TT46-BT	Đất ở biệt thự	1.086	50	1,2	3	
	TT47-LK	Đất ở liên kề	4.484	70	3,5	5	
	TT48-LK	Đất ở liên kề	4.483	70	3,5	5	
	TT49-LK	Đất ở liên kề	7.468	70	3,5	5	
	TT50-LK	Đất ở liên kề	1.831	70	3,5	5	
	TT51-LK	Đất ở liên kề	1.756	70	3,5	5	
	TT52-LK	Đất ở liên kề	3.545	70	3,5	5	
	TT53-BT	Đất ở biệt thự	758	50	1,5	3	
	TT54-BT	Đất ở biệt thự	1.445	50	1,5	3	
	TT55-LK	Đất ở liên kề	7.461	70	3,5	5	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Chi tiêu			
				Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)	Dân số (h.sinh/người)
	TT56-LK	Đất ở liền kề	3.735	70	3,5	5	
	TT57-LK	Đất ở liền kề	3.704	70	3,5	5	
	TT58-BT	Đất ở biệt thự	1.379	50	1,5	3	
	TT59-BT	Đất ở biệt thự	1.534	50	1,5	3	
	TT60-BT	Đất ở biệt thự	1.806	50	1,5	3	
	TT61-LK	Đất ở liền kề	1.822	70	3,5	5	
	TT62-LK	Đất ở liền kề	3.678	70	3,5	5	
	TT63-BT	Đất ở biệt thự	1.498	50	1,5	3	
	TT64-BT	Đất ở biệt thự	721	50	1,5	3	
	TT65-LK	Đất ở liền kề	4.841	70	3,5	5	
	TT66-BT	Đất ở biệt thự	6.508	50	1,5	3	
	TT67-BT	Đất ở biệt thự	1.878	50	1,5	3	
	TT68-BT	Đất ở biệt thự	1.536	50	1,5	3	
	TT69-BT	Đất ở biệt thự	1.445	50	1,5	3	
	TT70-LK	Đất ở liền kề	3.837	70	3,5	5	
	TT71-LK	Đất ở liền kề	3.866	70	3,5	5	
	TT72-LK	Đất ở liền kề	3.604	70	3,5	5	
	TT73-LK	Đất ở liền kề	2.960	70	3,5	5	
	TT74-LK	Đất ở liền kề	1.917	70	3,5	5	
	TT75-BT	Đất ở biệt thự	2.882	50	1,5	3	
	TT76-LK	Đất ở liền kề	2.250	70	3,5	5	
	TT77-BT	Đất ở biệt thự	2.901	50	1,5	3	
	TT78-LK	Đất ở liền kề	4.287	70	3,5	5	
	TT79-LK	Đất ở liền kề	1.447	70	3,5	5	
	TT80-LK	Đất ở liền kề	1.911	70	3,5	5	
g		Đất ở chung cư	13.199				1.744
	CT1	Đất ở chung cư	5.230	41,6	8,12	18-20	709
	CT2	Đất ở chung cư	5.454	40	7,79	18-20	709
	CT3	Đất ở chung cư	2.515	34,79	5,91	17	326
h		Đất bãi đỗ xe	3.710				
	P1	Đất bãi đỗ xe	1.772				
	P2	Đất bãi đỗ xe	699				
	P3	Đất bãi đỗ xe	1.239				
i		Đất đường đơn vị ở, nhóm ở	123.172				
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	540				
	HT1	Đất hạ tầng kỹ thuật	540				
		Tổng	739.190				946/ 9.088

(a) Tại ô đất công cộng thành phố CCT1 và CCT3, dành một phần diện tích bố trí Nhà khách và các trung tâm của Tỉnh Vĩnh Phúc, ranh giới được xác định tại bản vẽ Quy

hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, diện tích đảm bảo theo Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 21/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

(b) Ô đất cây xanh thành phố CXT1: bố trí kết hợp trạm xử lý nước thải cục bộ hạ ngầm, sử dụng tạm thời trong thời gian trước mắt khi hệ thống xử lý nước thải của khu vực hoàn thiện, việc đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải ngầm cần có thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành có liên quan.

(c) Tại ô đất cây xanh CX5, CX6, CX11 bố trí kết hợp bãi đỗ xe tập trung hạ ngầm..

- Quá trình triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã xác định tại quy hoạch, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế.

- Đối với các ô đất công cộng thành phố và ô đất nhà ở chung cư CT3: bố trí tầng hầm để xe cho bản thân công trình, quy mô diện tích được tính toán theo quy định của Nhà nước và Thành phố.

- Đối với ô đất nhà ở chung cư CT1 (kí hiệu cũ CT1-CT2, lô đất 299) và ô CT2 (kí hiệu cũ CT3-CT4, lô đất 301): công trình có 01 tầng hầm để xe; tầng 1 và 2 của công trình bố trí công cộng dịch vụ.

- Đối với các ô đất cây xanh (có mặt nước), mật độ xây dựng được tính trên phần diện tích đất không bao gồm mặt nước. Đối với các ô đất cây xanh kết hợp đỗ xe tập trung hạ ngầm, mật độ xây dựng được tính bao gồm công trình phần nổi của bãi xe ngầm (nếu có). Đối với ô đất cây xanh TDDT thành phố (CXT1, CXT2) thuộc hệ thống cây xanh mặt nước đô thị, việc quản lý sử dụng đất, đầu tư xây dựng,... phải có giải pháp thiết kế phù hợp, khớp nối thống nhất trên toàn hệ thống cây xanh mặt nước đô thị (về lưu lượng dòng chảy, cảnh quan, cây xanh,...).

c) Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị

* Các yêu cầu chung:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian của các Quy hoạch phân khu đô thị N1 được duyệt. Đảm bảo tính hài hoà 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.

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc trong toàn bộ khu vực nghiên cứu quy hoạch được đề xuất: không gian cây xanh mặt nước thành phố ven tuyến đường khu vực mặt cắt B=24m phía Đông Bắc, để hài hòa về cảnh quan và tận dụng lợi thế đó thì khu vực dự án được nghiên cứu theo mô hình sinh thái chủ yếu là các công trình thấp tầng, mật độ xây dựng thấp; hệ thống cây xanh trong khu đô thị được bố trí hài hòa nằm ở trung tâm các nhóm ở tạo thành các lõi xanh; không gian cao tầng công cộng thành phố được xác định tiếp giáp với tuyến đường trục trung tâm Mê Linh có mặt cắt ngang B=100m tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan hiện đại cho tuyến đường lớn, hướng trung tâm được thiết kế với mô hình không gian mở theo hướng Bắc Nam và được kết thúc bằng các khối nhà cao tầng tạo thành điểm nhấn cho toàn đô thị và được bố trí chủ yếu các công trình công cộng, giáo dục, cây xanh; Khu nhà liền kề được bố trí ở phía tiếp giáp các trục đường liên khu vực để giảm thiểu lưu lượng giao thông trong đơn vị ở và theo mẫu nhà lô phố; Các khu nhà biệt thự được bố trí sâu vào bên trong tạo sự yên tĩnh.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được

xác lập trong quy hoạch về quy mô diện tích, mật độ xây dựng và tầng cao công trình. Nghiên cứu khoảng lùi, chỉ giới xây dựng để tạo được bề mặt tuyến phố thống nhất, xanh sạch đẹp cũng như cải thiện không gian sống cho người dân.

- Tổ chức không gian các nhóm nhà ở sinh động với 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.

- Khu vực cây xanh, công viên được tổ chức thành 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, ngắm cảnh và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện.

- Tổ chức cây xanh trong dự án đảm bảo tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị đảm bảo theo tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành cây xanh, phù hợp với quy hoạch hệ thống cây xanh công viên vườn hoa được UBND thành phố phê duyệt 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.

- Bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính chất định hướng. Quá trình triển khai dự án đầu tư có thể hiệu chỉnh về bố cục mặt bằng trên cơ sở đảm bảo định hướng chung, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch đã khống chế, phù hợp Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành có liên quan.

*** Yêu cầu về công trình:**

- Quy mô đất xây dựng công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, chiều cao công trình (cốt 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 đã được xác định trong quy hoạch chi tiết điều chỉnh; 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.

- Các công cộng: tường rào bao quanh công trình công cộng (nếu có) thiết kế 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 công cộng 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.

+ Đối với các ô đất ở liền kề được thiết kế theo hình thức nhà ở liền kề có sân vườn.

+ 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 vươn 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.

* 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 trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, lựa chọn cây trồng đúng chủng loại phù hợp với đô thị, điều kiện tự nhiên khu vực, đồng nhất trên toàn tuyến có kết hợp với yếu tố bản sắc của địa phương. Đồng thời thiết kế hệ thống cây xanh hợp lý 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. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế.

* 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 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, văn minh đô thị.

- Quy hoạch vị trí các khu vực nạp điện cho các phương tiện sử dụng điện.

* 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 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.

* Yêu cầu về mô hình: Sau khi đồ án được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt, 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.

d) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

* *Giao thông:*

- Đường cấp đô thị:

Tuyến đường trục trung tâm Mê Linh, đoạn cắt qua đô thị có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=100m$, được thực hiện theo dự án riêng được duyệt. Dọc theo tuyến đường có bổ sung bố trí tuyến đường sắt một ray Monorail M7, đoạn đi qua đô thị dự kiến bố trí 01 ga (hướng tuyến, vị trí nhà ga cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Đường cấp khu vực:

+ Xây dựng các tuyến đường trục chính khu vực phía Đông, phía Tây và cắt qua khu vực Dự án, quy mô mặt cắt ngang $B=24m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $2x7,0m$; vỉa hè hai bên rộng $2x4,5m$; dải phân cách giữa rộng $1,0m$.

+ Tuyến đường chính khu vực phía Bắc khu quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang điển hình $B=34,5m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $2x7m$; dải phân cách giữa rộng $1m$; vỉa hè hai bên rộng $2x4,5m$; bố trí tuyến đường gom phía giáp khu vực nhà ở thấp tầng rộng $7m$; dải phân cách giữa thành phần đường chính và đường gom rộng khoảng $3,5m$.

+ Các tuyến đường cấp khu vực theo hướng Đông - Tây trong khu vực nghiên cứu, mặt cắt ngang điển hình $B=21,25m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $11,25m$; vỉa hè hai bên rộng $2x5m$.

+ Xây dựng 02 tuyến đường có hướng tuyến Bắc Nam và Đông Tây trong khu vực nghiên cứu, quy mô mặt cắt ngang điển hình $B=18,5\div 20,5m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $8,5\div 10m$; vỉa hè hai bên rộng $2x5m$.

- Đường cấp nội bộ:

+ Xây dựng các tuyến đường phân khu vực trong khu quy hoạch cơ bản theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt và tình hình thực tế đã triển khai đầu tư xây dựng. Các tuyến đường được thiết kế chủ yếu theo dạng ô cờ, bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=15,5\div 24m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $7,5m\div 12m$; vỉa hè hai bên rộng $2x(4\div 6)m$.

+ Xây dựng các tuyến đường cấp nội bộ khác (đường nhóm nhà ở), quy mô mặt cắt ngang điển hình $B=15,5m$, gồm lòng đường xe chạy rộng $7,5m$; vỉa hè hai bên rộng $2x(3-4)m$.

- Các nút giao thông:

Các nút giao thông giữa các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch là các nút giao bằng.

- Giao thông công cộng:

+ Tuyến Monorail M7 dự kiến xây dựng nổi tại dải phân cách giữa của tuyến đường trục trung tâm Mê Linh B=100m, trên đoạn tuyến có bố trí 01 ga hành khách. Tuyến Monorail và ga sẽ được thực hiện dự án riêng.

+ Các tuyến xe buýt hoạt động trên các tuyến đường từ đường khu vực trở lên. Bố trí các điểm dừng xe buýt có khoảng cách giữa các điểm dừng từ 300m÷500m.

- Bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe công cộng, tập trung: Xây dựng 03 bãi đỗ xe tập trung (P1, P2, P3) với tổng diện tích khoảng 3.710m² (bố trí trên mặt đất). Xây dựng 03 bãi đỗ xe ngầm (P4, P5, P6) tại các khu vực đất cây xanh ký hiệu CX5, CX6, CX11 với tổng diện tích đất xây dựng khoảng 11.100m² (xây dựng 01÷02 tầng hầm), đảm bảo đáp ứng tổng nhu cầu đỗ xe khoảng 22.610m² (bao gồm diện tích đỗ xe của khu vực xác định theo QHPK N1 và nhu cầu vãng lai của các khu vực nhà ở thấp tầng trong phạm vi Dự án).

+ Bãi đỗ xe công trình:

++ Các công trình xây dựng cao tầng: Công cộng Thành phố (CCT1, CCT2, CCT3, CCT4), Chung cư cao tầng CT3 phải đảm bảo diện tích đỗ xe bản thân và khu vực theo theo văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 của UBND Thành phố Hà Nội và công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc ban hành Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

++ Nhu cầu đỗ xe của các công trình Công cộng đơn vị ở CC1, CC2, CC3, CC4, CC5 và CC6 sẽ được bố trí ở các bãi đỗ xe tập trung trong khu vực Dự án.

++ Các công trình nhà ở cao tầng CT1 và CT2 đã được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng số 76/GPXD ngày 28/6/2010 với quy mô: CT1 có 01 tầng hầm với diện tích 4.180,4m² và CT2 có 01 tầng hầm với diện tích 4.370m². Quy mô bãi đỗ xe công trình sẽ được giữ nguyên theo Giấy phép xây dựng.

- Các chỉ tiêu đạt được:

+ Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 739.190 m² (100%).

+ Diện tích đất giao thông : 276.526m² (37,41%);

Bao gồm :

++ Đất đường cấp khu vực : 138.544 m² (18,74%);

++ Đất đường cấp nội bộ (đường phân khu vực) : 123.172 m² (16,67%) ;

++ Đất bãi đỗ xe trên mặt đất : 3.710 m² (0,50%).

++ Đất bãi đỗ xe ngầm : 11.100m² (1,50%);

- Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực): 14,55km/km².

* Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền khu đất: Hmax =9,90m, Hmin =9,40m.

- Quy hoạch 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 Đông thông qua hệ thống cống thoát nước chính bố trí dọc tuyến đường trục Trung tâm Mê Linh và tuyến mương quy hoạch.

+ Hệ thống mặt nước quy hoạch: Xây dựng tuyến kênh tiêu thoát nước của khu vực thoát về đầm Tiên Phong kích, cao độ mực nước tính toán $H_{mn}=7,70m$; tuyến kênh thoát nước có kích thước $B_{mặt}=35m$; $H=5,0m$.

+ Mạng lưới thoát nước: Xây dựng các tuyến cống tròn kích thước $D400mm \div D1250mm$ và hệ thống các tuyến cống hộp kích thước $B \times H=(0,8 \div 2,0)m \times (0,6 \div 1,5)m$ thu gom nước mưa của khu vực Dự án thoát về hệ thống thoát nước của khu vực.

Trong quá trình triển khai, chủ đầu tư cần kiểm tra, rà soát về quy mô, kích thước, cao độ các tuyến cống thoát nước và cao độ nền của khu vực đã đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp với quy hoạch.

+ 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.

** Quy hoạch cấp nước:*

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước mặt Sông Hồng và nhà máy nước Bắc Thăng Long (công suất hiện có $150.000m^3/ngđ$) thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn $\Phi 400mm$ hiện đã được đầu tư xây dựng dọc tuyến đường Trục trung tâm Mê Linh ($B=100m$).

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng các tuyến ống phân phối kích thước $\Phi 100mm \div \Phi 300mm$ bố trí dọc các tuyến đường chính theo nguyên tắc mạng vòng và các tuyến ống dịch vụ kích thước $\Phi 50mm \div \Phi 75mm$ dọc theo các tuyến đường quy hoạch theo hình thức 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 $\Phi 100mm$ 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 xây dựng nhiều tầng, công cộng: Xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình (chi tiết thực hiện ở giai đoạn sau). Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

** Quy hoạch cấp điện:*

- Nguồn cấp: từ trạm biến áp 110/22KV Vân Trì hiện có công suất 63MVA thông qua tuyến cáp ngầm 22kV bố trí dọc tuyến đường Trục trung tâm Mê Linh ($B=100m$).

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các trạm biến áp phân phối.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch đấu nối từ các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện cho công trình.

+ Tiếp tục sử dụng 26 trạm biến áp hiện có với tổng công suất 15.910kVA. Xây dựng mới 04 trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch.

- Các trạm sạc điện: xây dựng 04 trạm sạc điện bố trí tại các ô đất bãi đỗ xe công cộng, vị trí bố trí tiếp giáp với đường giao thông khu vực đảm bảo cho xe tiếp cận thuận lợi. Đối với các công trình chung cư cao tầng, các trạm sạc điện sẽ được bố trí trong khu vực khuôn viên hoặc tầng hầm công trình. Quy mô và công nghệ cụ thể của trạm sạc điện sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- 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.

** Quy hoạch thông tin liên lạc:*

- Nguồn cấp: từ trạm vệ tinh VT1.4, dung lượng 25.000 số dự kiến xây dựng cách khu đất khoảng 190m về phía Tây theo Quy hoạch phân khu đô thị N1.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: Xây dựng tuyến cáp quang nhánh ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho 30 tủ cáp. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đấu nối.

** Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

- Thoát nước thải:

+ Hướng thoát: xây dựng 01 trạm xử lý nước thải công suất 3.600m³/ngđ (diện tích khoảng 2.350m²) bố trí tại khu đất CXT1. Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được cơ quan quản lý chuyên ngành cho phép trước khi xả vào nguồn tiếp nhận. Khuyến khích áp dụng công nghệ tiên tiến xây dựng Trạm xử lý nước thải để giảm diện tích chiếm đất, ảnh hưởng cảnh quan và môi trường.

+ Mạng lưới thoát nước:

++ Xây dựng 03 trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải về trạm xử lý nước thải của khu vực dự án, cụ thể: TB1 - công suất: 670m³/ngđ; TB2 - công suất: 2.000m³/ngđ; TB3 - công suất khoảng 3.2000m³/ngđ (quy mô diện tích đất xây dựng các trạm bơm chuyển bậc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo được cấp thẩm quyền phê duyệt).

++ Xây dựng tuyến cống chính thu gom nước thải đường kính D300mm÷D400mm thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải riêng của khu vực dự án.

- Vệ sinh môi trường:

++ Phương thức thu gom: bố trí 02 điểm tập kết rác thải bố trí tại các ô đất cây xanh CX5, CX6 với diện tích khoảng 50m² để thu gom rác thải của các ô đất trước khi thu gom đưa về nơi quy định của Thành phố.

++ Rác thải được phân loại ngay tại nguồn thành nhóm chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ theo quy định.

++ Tại các khu vực công cộng như công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ ven đường để thu gom rác với khoảng cách 100m/thùng.

++ Nhà vệ sinh công cộng: dự kiến bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các khu đất công viên cây xanh và trong các khu đất công cộng hỗn hợp. Quy mô, vị trí chính xác sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này.

** 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 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, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND huyện Mê Linh, UBND các xã: Tiên Phong, Mê Linh, Đại Thịnh 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.

* *Quy hoạch không gian ngầm:*

- Xây dựng trạm bơm chuyển bậc ngầm tại khu vực đất cây xanh trong khu vực dự án.
- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc...

- Xây dựng các tầng hầm của công trình dưới các khối nhà cao tầng và các bãi đỗ xe ngầm tại các khu vực đất cây xanh theo đúng quy hoạch để giải quyết nhu cầu đỗ xe của bản thân tòa nhà và của khu vực theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

e) **Đánh giá môi trường chiến lược:**

Các giải pháp đề xuất phòng ngừa, giảm thiểu khắc phục môi trường đã được nghiên cứu đề xuất làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng. Các dự án đầu tư xây dựng khi triển khai xây dựng sẽ thực hiện đánh giá môi trường theo đúng quy định của Luật bảo vệ môi trường.

g) **Quy định quản lý:**

Cho phép điều chỉnh các nội dung có liên quan tại điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Cienco5 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mở rộng khu đô thị Cienco5 được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt.

h) **Phân đợt đầu tư và xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư**

Phân đợt đầu tư xây dựng tại Khu đô thị Cienco5 và Mở rộng Khu đô thị Cienco5 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 Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Cienco5, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mở rộng khu đô thị Cienco5 phù hợp với Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- UBND huyện Mê Linh chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Công ty CP xây dựng công trình 507 tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc trong quá trình thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố về việc đầu tư các tuyến đường sử dụng cho dự án và sử dụng chung cho khu vực tại Thông báo số 882/TB-UBND ngày 18/9/2018.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, UBND huyện Mê Linh và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan hướng dẫn và giám sát Công ty CP xây dựng công trình 507 triển khai thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với quỹ đất thương phẩm tại dự án Khu đô thị Cienco5 và quỹ nhà ở xã hội tại dự án Mở rộng khu đô thị Cienco5.

- Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định.

- 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 xây dựng công trình 507; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh, Chủ tịch UBND các xã: Tiên Phong, Mê Linh, Đại Thịnh; 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 Bí thư TU (để b/c);
- Thường trực TU (để b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBND: các PCVP,
các phòng: TH, ĐT, *Thy n*
- Lưu VT (bản), QH. *Tc*

1489(34)

HS
1CỬA

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng

PHÓ CHỦ TỊCH

