

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định quản lý theo đồ án

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm

Địa điểm: xã Dục Tú, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số: ~~3977~~/QĐ-UBND ngày ~~24~~...~~7~~./2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số: 1993/TTr-QHKT ngày 27/5/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm; Địa điểm: xã Dục Tú, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND xã Dục Tú, Chủ tịch UBND xã Mai Lâm; Giám đốc Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch UBND TP;
 - Các PCT UBND TP;
 - VPUBTP: CVP, PCVP Nguyễn Văn Thịnh,
các phòng: TH, QHKT, VX, XDGT;
 - Lưu: VT, QH^{Hùng}
- 1847 - 40 *flu*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Ban hành Quy định Quản lý theo đồ án

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm

Địa điểm: xã Dục Tú, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội

(Ban hành theo Quyết định số: ~~3977~~ **3976**/QĐ-UBND ngày ~~24~~ **24** tháng ~~7~~ **7** năm 2014
của UBND Thành phố Hà Nội)

PHẦN I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đồ án Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm đã được phê duyệt tại Quyết định số ~~3977~~ **3976**/QĐ-UBND ngày ~~24~~ **24** tháng ~~7~~ **7** năm 2014 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Ngoài những nội dung trong Quy định quản lý, việc quản lý đầu tư xây dựng trong Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi phải được UBND Thành phố xem xét, quyết định.

- Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Giám đốc Sở Xây dựng; Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Chủ tịch UBND xã Dục Tú, Chủ tịch UBND xã Mai Lâm và Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng tại Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Vị trí, giới hạn, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

a) Vị trí, ranh giới: Khu đất nghiên cứu thuộc ranh giới hành chính xã Dục Tú và xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; giới hạn bởi: Phía Đông Bắc giáp thôn Đồng Dầu. Phía Đông Nam giáp đất nông nghiệp xã Dục Tú, xã Mai Lâm. Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp xã Dục Tú, xã Mai Lâm. Phía Tây Nam giáp quốc lộ 3 hiện có.

b) Quy mô:

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 42,92 ha

Quy mô đào tạo khoảng: 9.500 sinh viên.

Điều 3. Quy hoạch sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm. Địa điểm: xã Dục Tú, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội được phân bổ quỹ đất theo các nhóm chức năng như sau:

Bảng thống kê số liệu các lô đất quy hoạch

TT	Hạng mục	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sản	Mật độ X.dựng	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(m2)	(m2)	(m2)	(%)	(tầng)	(lần)
I	Đất giao thông thành phố		68.023					
II	Đất Trung tâm công nghệ sinh học và công nghệ thực phẩm Hà Nội	CQ	24.000	(Thực hiện theo dự án riêng)				
III	Đất khu cụm trường		337.173		154.969			
1	Đất khu hiệu bộ - hành chính		14.356		13.300			
1.1	Đất khu hiệu bộ hành chính Trường Cao đẳng Cộng đồng	HB-HC-1	7.178	700	6.300	9,8	9	0,9
1.2	Đất khu hiệu bộ hành chính Trường Cao đẳng Sư phạm	HB-HC-2	7.178	778	7.000	10,8	9	1,0
2	Đất Khu giảng đường, lớp học		83.560		32.681			
2.1	Đất Khu giảng đường, lớp học Trường Cao đẳng Cộng đồng	GD-1	45.239	3.827	15.762	8,5	5	0,4
2.1.1	Giảng đường - lớp học			2.702	13.512		5	
2.2.2	Hội trường 1000 chỗ			1.125	2.250		2	
2.2	Đất Khu giảng đường, lớp học Trường Cao đẳng Sư phạm	GD-2	38.321	4.059	16.919	10,6	5	0,5
2.2.1	Giảng đường - lớp học			2.934	14.669		5	
2.2.2	Hội trường 1000 chỗ			1.125	2.250		2	
3	Đất khu nhà xưởng, thực hành		12.042		10.371			
3.1	Đất khu nhà xưởng, thực hành Trường Cao đẳng Cộng đồng	TH-1	6.950	1.729	5.186	24,9	3	0,7
3.1.1	Nhà thực hành			490	1.471		3	
3.1.2	Nhà xưởng			1.238	3.714		3	
3.2	Đất khu nhà xưởng, thực hành Trường Cao đẳng Sư phạm	TH-2	5.092	1.729	5.186	33,9	3	1,0
3.2.1	Nhà thực hành			490	1.471		3	
3.2.2	Nhà xưởng			1.238	3.714		3	
4	Đất khu thư viện		13.441		13.825			
4.1	Đất khu thư viện Trường Cao đẳng Cộng đồng	TV-1	7.136	2.190	6.569	30,7	3	0,9
4.2	Đất khu thư viện Trường Cao đẳng Sư phạm	TV-2	6.305	2.419	7.257	38,4	3	1,2
5	Đất khu thể dục thể thao		62.720		10.900			
5.1	Đất khu thể dục thể thao 1	TDDT-1	48.195	8.900	10.900	18,5	2	0,4
5.1.1	Cảng tin			2.000	4.000		2	
5.1.2	Nhà thi đấu đa năng			3.800	3.800		1	
5.1.3	Bể bơi trong nhà			2.000	2.000		1	
5.1.4	Sân thể thao			1.100	1.100		1	
5.2	Đất khu thể dục thể thao 2	TDDT-2	14.525	-	-	-	-	-
6	Đất khu kí túc xá	KTX	32.972		72.841			
		KTX-1	18.086	4.916		27,2	9	2,4
		KTX-2	14.886	5.078		34,1	9	3,1
7	Đất khu vườn thực nghiệm		16.052	-	-	-	-	-
7.1	Đất khu vườn thực nghiệm	VTN-1	9.789	-	-	-	-	-

TT	Hạng mục	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Mật độ X.dùng	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(m2)	(m2)	(m2)	(%)	(tầng)	(lần)
	Trường Cao đẳng Cộng đồng							
7.2	Đất khu vườn thực nghiệm Trường Cao đẳng Sư phạm	VTN-2	6.263	-		-	-	-
8	Đất khu hạ tầng kỹ thuật		4.859		1.050			
8.1	Đất trạm cấp nước sạch	HTKT-1	1.305	300	300	23,0	1	0,2
8.2	Đất trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển rác	HTKT-2	3.554	750	750	21,1	1	0,2
9	Đất cây xanh tập trung		28.109					
		CX1	2.383					
		CX2	2.455					
		CX3	2.798					
		CX4	3.090					
		CX5	2.798					
		CX6	3.090					
		CX7	6.295					
		CX8	1.722					
		CX9	3.478					
10	Đất giao thông		69.062					
10.1	Đất đường giao thông		62.448					
10.2	Đất bãi đỗ xe tập trung		6.614					
		BD-1	1.722					
		BD-2	1.722					
		BD-3	1.585					
		BD-4	1.585					
Tổng cộng (I+II+III)			429.196					

Ghi chú:

- Trường Cao đẳng sư phạm Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý chủ trương nâng cấp lên thành Trường Đại học Thủ Đô Hà Nội tại Văn bản số 2232/TTg-KGVX ngày 16/12/2013.

- Đối với các khu đất xây dựng công trình cần tận dụng tối đa quỹ đất sân vườn để trồng cây xanh tạo cảnh quan, cách ly tiếng ồn, ô nhiễm môi trường, khói bụi, ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường sư phạm, đồng thời đảm bảo tỷ lệ trồng cây xanh toàn khu đạt tối thiểu 40%.

- Đối với Trung tâm công nghệ sinh học và công nghệ thực phẩm do Sở Khoa học và Công nghệ đang triển khai sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

1. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Xác định là một phần trong trục không gian kiến trúc cảnh quan Hồ Tây - Cổ Loa.
- Phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị N9

- Hải hòa, phù hợp với các công trình, dự án và cảnh quan các khu vực lân cận.

2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu Cụm trường Dục Tú- Mai Lâm đáp ứng các yêu cầu:

- Tổ chức các khu chức năng, các hạng mục công trình đan xen, hợp khối hợp lý để sử dụng hiệu quả quỹ đất xây dựng cũng như khai thác sử dụng vận hành.

- Khai thác tối đa tầm nhìn đẹp từ mọi hướng, ưu tiên trục cây xanh nối liền tới công viên.

- Khai thác sử dụng nguồn vật liệu mang yếu tố văn hoá địa phương.

- Môi trường phải tuyệt đối an toàn, tiện lợi cho các đối tượng và phù hợp với môi trường sư phạm.

- Tổ chức hệ thống cây xanh phân bổ đều trên toàn bộ diện tích dự án và tập trung tại các khu cây xanh tập trung, tạo môi trường xanh và đẹp cho toàn bộ khu dự án.

3. Ngôn ngữ, hình khối kiến trúc:

Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại đồ án. Các công trình thiết kế theo hình thức hiện đại, phù hợp với công năng các công trình. Đồng thời cần thiết kế các khu sân vườn, tiểu cảnh hài hòa đảm bảo liên kết không gian tổng thể các công trình trong khu vực.

4. Phân vùng chiều cao:

- Khu vực không xây dựng công trình, hoặc công trình thấp tầng: Tại các khu công viên, khu cây xanh TDTT.

- Khu vực xây dựng công trình thấp tầng đến 3 tầng: các công trình thư viện của 2 trường, khu vực xây dựng các công trình văn hoá, thể dục thể thao; khu vực xây dựng công trình công cộng của các Trường.

- Khu vực xây dựng các công trình cao 5 tầng: Các khu giảng đường, khối lớp học.

- Khu vực xây dựng các công trình cao 9 tầng: Khu vực xây dựng các công trình thuộc khối hành chính hiệu bộ tổng hợp, trung tâm hội nghị hợp tác quốc tế, bố trí ngay lối vào chính với quảng trường trung tâm rộng, tạo điểm nhấn cho toàn khu, khu ký túc xá.

5. Kiến trúc cảnh quan trên các tuyến đường nội bộ trong cụm trường:

Không gian kiến trúc cảnh quan trên các tuyến đường nội bộ cần được thiết kế để có thể nhận diện hình ảnh đặc trưng của các trường, môi trường sư phạm của khu cụm trường.

6. Bố trí các công trình:

Các công trình nhà học, khu hiệu bộ, khu ký túc xá chủ yếu bố trí tập trung tại khu vực phía Nam và phía Đông khu đất, vừa hạn chế ảnh hưởng trực tiếp với tuyến đường quốc lộ 3, vừa đảm bảo các điều kiện vi khí hậu cho công trình.

Hướng chính của các công trình bố trí theo hướng Nam. Trường hợp phải bố trí theo các hướng khác cần có giải pháp đảm bảo hạn chế ảnh hưởng khí hậu đến công trình, có giải pháp che nắng, chống nóng, thông gió chiếu sáng phù hợp.

7 Các khu vực không gian mở, Khu trung tâm và các công trình khác:

- Hệ thống cảnh quan không gian mở:

Các cụm công trình trong trường được thiết kế với mật độ thấp, kết hợp tổ chức hệ thống cây xanh, vườn hoa là các không gian mở của khu vực, trong đó khu đất thể dục thể thao gắn kết với cụm cây xanh công viên phía Bắc cụm trường là không gian mở trọng tâm của cụm trường cũng như không gian trục Hồ Tây - Cổ Loa.

- Hệ thống trung tâm

Các khu trung tâm là yếu tố có ý nghĩa quyết định tạo điểm nhấn của vực. Hệ thống trung tâm được quy hoạch bao gồm các khu vực Hiệu bộ - Hành chính; Khu Thể dục thể thao, gắn với hệ thống không gian mở, đặc biệt là các quảng trường.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước và quảng trường:

+ Hệ thống cây xanh sử dụng cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu của khu vực, tuân thủ Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 (Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế).

+ Có giải pháp trồng cây xanh trên các tuyến phố hợp lý, đảm bảo phù hợp với chiều rộng các tuyến đường, không làm hạn chế tầm nhìn, đóng góp vào cảnh quan kiến trúc trên trục đường, không ảnh hưởng đến các công trình HTKT.

+ Đối với các khu đất xây dựng công trình cần tận dụng không gian, quỹ đất sân vườn để trồng cây xanh tạo cảnh quan tạo thêm nhiều mảng xanh, góp phần cải thiện cảnh quan và điều hòa vi khí hậu, cách ly tiếng ồn, ô nhiễm môi trường, khói bụi, ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường sư phạm, đồng thời đảm bảo tỷ lệ trồng cây xanh toàn khu đạt tối thiểu 40%.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật:

1. Hệ thống giao thông:

a) Mạng lưới đường:

- Các tuyến đường của thành phố xung quanh Khu cụm trường Dục Tú – Mai Lâm xác định theo quy hoạch như sau:

+ Đường quốc lộ 3 ở phía Tây Nam là tuyến đường trục chính đô thị được cải tạo, mở rộng trên cơ sở đường hiện có, mặt cắt ngang điển hình rộng 50m, thành phần gồm: hai lòng đường xe cơ giới rộng $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$, hai lòng đường xe thô sơ rộng $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$, dải phân cách giữa làn xe thô sơ và làn xe cơ giới rộng $2 \times 1\text{m} = 1\text{m}$, dải phân cách trung tâm rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$.

+ Tuyến đường liên khu vực phía Đông Nam có mặt cắt ngang điển hình rộng 40m, thành phần gồm: hai lòng đường xe chạy rộng $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 7,25\text{m} = 14,5\text{m}$.

+ Tuyến đường chính khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng 25m, thành phần gồm: lòng đường xe chạy rộng 15m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

- Mạng lưới đường nội bộ trong Khu Cụm trường Dục Tú – Mai Lâm được thiết kế phù hợp với tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, gồm các tuyến đường sau:

+ Tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang điển hình rộng 16,5m, thành phần gồm: lòng đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

+ Tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang điển hình rộng 13m, thành phần gồm: lòng đường xe chạy rộng 7m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3 \text{m} = 6 \text{m}$.

+ Tuyến đường đi bộ có mặt cắt ngang điển hình rộng 5m.

b) Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe tập trung: xây dựng 04 bãi đỗ xe tập trung bố trí gần khu nhà hiệu bộ của khu cụm trường với tổng diện tích là 6.614m^2 (bãi đỗ xe P1 có diện tích 1.722m^2 , bãi đỗ xe P2 có diện tích 1.722m^2 , bãi đỗ xe P3 có diện tích 1.585m^2 , bãi đỗ xe P4 có diện tích 1.585m^2).

- Bãi đỗ xe trong công trình sẽ xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án và thiết kế chi tiết, đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình theo quy định tại Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Các khu ký túc xá bố trí đỗ xe tại phần sân bãi trong từng lô đất đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình và khách vắng lại.

c) Giao thông công cộng:

Bố trí xe buýt hoạt động trên các tuyến đường quy hoạch của thành phố xung quanh khu cụm trường. Vị trí thiết kế chi tiết của các điểm dừng đỗ xe buýt phải đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế và được xác định chính xác ở bước lập dự án, phù hợp với mạng lưới giao thông công cộng của thành phố.

2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Nền của khu vực xây dựng mới được thiết kế phù hợp với quy hoạch phân khu N9 đã được phê duyệt (phần Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật), cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với $\Delta h = 0,05 \text{m}$; độ dốc nền $i \geq 0,004$ đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình. Cao độ nền thiết kế trung bình: $+7,30 \text{m}$.

- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình (xác định chính xác, cụ thể trong các giai đoạn lập dự án đầu tư tiếp theo).

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất.

- Đối với các khu vực giáp với tuyến đường quy hoạch chưa được xây dựng cần có biện pháp xây dựng taluy đất trong giai đoạn trước mắt. Cụ thể sẽ được thiết kế trong giai đoạn lập dự án. Phần taluy không nằm trong đất được giao trước khi thi công cần được các cấp có thẩm quyền cho phép.

- Trong quá trình thi công san lấp nền cần kết hợp với nền của các công trình xây dựng có liên quan ở xung quanh để tránh gây úng ngập, ảnh hưởng đến nền và thoát nước của khu vực.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, phù hợp với quy hoạch phân khu N9 đã được phê duyệt.

- Giải pháp qui hoạch thoát nước mưa được chia làm 2 lưu vực chính như sau:

+ Khu vực phía Bắc, Tây và Đông Bắc được thoát vào các tuyến cống D600-1500mm và cống hộp BxH=2,0mx2,0m dự kiến xây dựng dọc tuyến đường quy hoạch ở phía Tây Bắc, Tây Nam và Đông Bắc rồi chảy ra sông Ngũ Huyện Khê ở phía Tây Nam.

+ Khu vực phía Đông Nam được thoát vào các tuyến cống D600-D800mm dự kiến xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch rồi chảy vào tuyến cống hộp BxH=1,5mx1,5m để thoát về hồ điều hòa ở phía Đông.

- Quá trình lập dự án đầu tư xây dựng và trước khi thi công chủ đầu tư cần tiến hành điều tra khảo sát các công trình ngầm và nổi trong khu vực, nếu có cần liên hệ với các cơ quan quản lý các công trình kỹ thuật nói trên để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo qui hoạch, đảm bảo an toàn cho thi công và sử dụng công trình.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư cần liên hệ với chủ dự án ở lân cận để cùng phối hợp xây dựng đồng bộ, tránh chồng chéo.

- Trước mắt khi hệ thống thoát nước theo quy hoạch chưa được xây dựng đồng bộ vì vậy cần thiết phải nạo vét hệ thống mương tiêu thủy lợi ở phía Bắc và Nam khu đất để thoát ra sông Ngũ Huyện Khê (chủ đầu tư cần liên hệ, thỏa thuận với chính quyền địa phương, các cơ quan quản lý có thẩm quyền trong giai đoạn triển khai dự án).

3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Theo quy hoạch khu vực nghiên cứu được cấp nước hệ thống cấp nước của thành phố. Giai đoạn xây dựng Trạm cấp nước sạch cục bộ xây dựng tại Lô đất ký hiệu HTKT-1 có diện tích khoảng 1.305 m² để cấp nước cho dự án (công suất dự kiến khoảng Q = 2650 m³/ngđ, thông số kỹ thuật, dây truyền công nghệ trạm xử lý, máy bơm, giếng và đường ống nước thô sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án). Giai đoạn triển khai dự án phải điều tra khảo sát kỹ về thủy văn, nguồn, chất lượng nước ngầm và thỏa thuận với cơ quan quản lý tài nguyên nước để được khai thác, sử dụng theo qui định.

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng mạng lưới ống phân phối, dịch vụ có đường kính D63mm đến D150mm cấu trúc theo dạng mạch vòng kết hợp nhánh cụt bố trí dọc theo các đường quy hoạch, được thiết kế đầu nối với mạng lưới cấp nước khu vực bằng một số điểm đầu thích hợp và cấp nước cho trực tiếp cho các công trình và khu cây xanh TDTT.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Xây dựng các họng cứu hỏa được đầu nối vào các tuyến ống cấp nước có đường kính D100mm trở lên. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được đảm bảo theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn lập dự án ĐTXD.

+ Bên trong các công trình cần được thiết kế phòng cháy, chữa cháy theo đúng quy định hiện hành (xác định trong giai đoạn lập dự án ĐTXD).

4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải của dự án được thoát vào các tuyến cống thoát nước thải D300-D500mm dự kiến xây dựng dọc tuyến đường quy hoạch rồi chảy về trạm bơm thoát nước thải của khu vực ở phía Tây Bắc để bơm chuyển về trạm xử lý nước thải Dục Tú. Giai đoạn trước mắt đề xuất xây dựng một trạm xử lý nước thải cục

bộ xử lý nước thải cho khu vực dự án xây dựng mới với công suất khoảng 2100m³/ngđ (bố trí Lô đất ký hiệu HTKT-2 có diện tích đất khoảng 3.554 m² kết hợp với trạm trung chuyển chất thải rắn). Trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ tiên tiến hiện đại, tiết kiệm quỹ đất xây dựng, tuân thủ các yêu cầu về vệ sinh môi trường, khoảng cách ly tới công trình xung quanh. Chi tiết về thiết kế, công nghệ sử dụng sẽ xác định trong giai đoạn lập dự án được cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải của dự án được thoát vào các tuyến cống D300mm dự kiến xây dựng dọc vỉa hè các tuyến đường quy hoạch rồi chảy vào tuyến cống thoát nước thải D400mm dự kiến xây dựng dọc tuyến đường quy hoạch ở phía Tây Bắc rồi chảy về trạm xử lý nước thải cục bộ. Nước thải sau khi xử lý phải đạt mức B theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5945-2005 và điều kiện vệ sinh cho phép được thoát ra hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực.

- Trên hệ thống, tại vị trí các đường cống giao nhau và trên các đoạn cống có đặt các giếng thăm thuận tiện cho việc đầu nối từ hệ thống thoát nước trong nhà ra hệ thống thoát nước ngoài nhà, cũng như việc quản lý và vận hành hệ thống thoát nước, khoảng cách giữa các giếng thăm đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành. Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế đảm bảo độ sâu chôn cống thấp nhất là 0,7m tính đến đỉnh cống và độ dốc tối thiểu $i=1/D$ (D là đường kính cống).

- Trong các giai đoạn thiết kế chi tiết, hệ thống thoát nước thải có thể được vi chỉnh cho phù hợp với thực tế.

b) Vệ sinh môi trường:

- Bố trí một trạm trung chuyển chất thải rắn tại Lô đất ký hiệu HTKT-2 (kết hợp với khu đất xây dựng trạm xử lý nước thải). Chất thải rắn được thu gom tập kết tại trạm trung chuyển để đơn vị thu gom vận chuyển đến nơi xử lý rác tập trung của Thành phố.

- Tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải

- Phương thức thu gom:

- + Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng cần có hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên hoặc thu gom tại từng tầng tuân thủ tiêu chuẩn hiện hành.

- + Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay, xe cơ giới theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác kín dung tích 100 lít-700lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 150m/thùng.

- + Đối với các nơi công cộng như khu vực cây xanh TĐTT, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 150m/thùng.

5. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp: theo quy hoạch lâu dài lấy từ trạm biến áp 110/22KV Yên Viên 1 công suất 2x63MVA. Trước mắt, khi trạm biến áp 110/22KV Yên Viên 1 chưa đầu tư xây dựng, khu vực quy hoạch lấy nguồn từ trạm biến áp 110KV E1.1 Đông Anh thông qua tuyến đường dây 35KV lộ 374 E1.1 (Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý điện lực để thỏa thuận nguồn cấp điện cho dự án và việc di chuyển tuyến 35KV hiện có).

- Các tuyến điện trung thế và trạm biến áp: Di chuyển tuyến 35KV hiện có cắt qua khu đất sang vị trí dọc vỉa hè tuyến đường B = 25m phía Đông Bắc và B = 40m phía Đông Nam khu quy hoạch. Xây dựng các tuyến cấp trung thế 22KV lấy nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Yên Viên 1 đến 05 trạm biến áp 22/0,4KV với tổng công suất

6.850 KVA. Vị trí, quy mô công suất các trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo.

- Mạng lưới điện hạ thế và chiếu sáng công cộng: mạng hạ thế 0,4KV và chiếu sáng đường được thiết kế đi ngầm trên hè của các tuyến đường quy hoạch.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ với Sở Công thương để được hướng dẫn cập nhật, bổ sung vào Quy hoạch phát triển điện lực huyện Đông Anh giai đoạn 2011-2015, có xét đến 2020 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: các phụ tải trong khu vực quy hoạch được cấp tín hiệu thông tin liên lạc từ tổng đài vệ tinh 4 có dung lượng 30.000 số, dự kiến xây dựng phía Đông Nam ngoài khu quy hoạch thông qua các tuyến cáp nhánh thông tin liên lạc đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường quy hoạch của khu vực. Quá trình triển khai, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận nguồn cấp trước mắt và lâu dài cho dự án.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: xây dựng các tuyến cáp thông tin nối từ Tổng đài vệ tinh 4 đi dọc theo đường dọc các tuyến đường quy hoạch đến 05 tủ cáp thuê bao dọc các tuyến đường quy hoạch với dung lượng khoảng 336 số (các chỉ tiêu tính toán, vị trí, số lượng, dung lượng của các tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng và được các cơ quan chuyên ngành thỏa thuận).

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định và yêu cầu tại Văn bản số 903/CCMT-TĐ ngày 25/7/2013 của Chi cục Bảo vệ môi trường (Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội).

8. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

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...

9. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Định vị mạng lưới đường theo nguyên tắc từ đường lớn đến đường nhỏ, từ ngoài vào trong, từ các đường của thành phố đến đường nội bộ cụm trường thống nhất với các hồ sơ chỉ giới đường đỏ quy hoạch được duyệt.

- Đối với các đường (lối) vào công trình được xác định kết hợp với các công trình theo bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.

- Tim đường quy hoạch được xác định bằng tọa độ, tọa độ các điểm tim đường và các điểm cơ sở xác định tim đường quy hoạch được thống kê trong bảng thống kê tọa độ (ghi trực tiếp trên bản vẽ).

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường, các kích thước không chế, điều kiện không chế và nội suy trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

Điều 5. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- 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...

- Khuyến khích xây dựng các tầng hầm (dự kiến 1-2 tầng) dưới các công trình cao tầng để phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình và khách vãng lai, bố trí hạ tầng kỹ thuật.

PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Những quy định cụ thể dưới đây được áp dụng đối với các khu chức năng trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm:

Điều 6. Đất Khu Trung tâm công nghệ sinh học và công nghệ thực phẩm Hà Nội có diện tích khoảng 24.000 m². Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m ²	%	tầng
	Trung tâm công nghệ sinh học và công nghệ thực phẩm Hà Nội	CQ	24.000	24,0	1-5

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

- Thực hiện theo dự án riêng được UBND Thành phố duyệt và Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại văn bản số 3564/QHKT-P3 ngày 25/10/2013.

- Thiết kế công trình có hình thức kiến trúc, màu sắc phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và phù hợp với cảnh quan chung. Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn (đặc biệt tại các vị trí cổng ra vào, nút giao thông không được xây dựng tường kín, công trình che chắn tầm nhìn tại nút giao thông). Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình. Cần bố trí đủ chỗ đỗ xe, sân bãi phục vụ cho bản thân công trình, bố trí lối đi dành cho những người tàn tật... theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

** Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:* Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 7. Đất Khu hiệu bộ, hành chính

Gồm 02 lô đất có tổng diện tích 14.356 m²: Khu hiệu bộ, hành chính Trường Cao đẳng Cộng đồng Hà Nội (lô đất ký hiệu HB-HC-1) có diện tích đất khoảng: 7.178 m². Khu hiệu bộ, hành chính Trường Cao đẳng Sư phạm Hà Nội (lô đất ký hiệu HB-HC-2) có diện tích đất khoảng: 7.178 m². Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m ²	%	Tầng
1	khu hiệu bộ hành chính Trường Cao đẳng Cộng đồng	HB-HC-1	7.178	10,8	9
2	khu hiệu bộ hành chính Trường Cao đẳng Sư phạm	HB-HC-2	7.178	9,8	9

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

- Các công trình là điểm nhấn không gian của mỗi trường và cả cụm trường. Việc thiết kế công trình cần lưu ý tạo dấu riêng cho mỗi trường những có sự hỗ trợ, tương tác với nhau các công trình lân cận.

- Thiết kế công trình có hình thức kiến trúc, màu sắc phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình. Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình. Cần bố trí đủ chỗ đỗ xe,

sân bãi phục vụ cho bản thân công trình, bố trí lối đi dành cho những người tàn tật... theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

* *Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:* Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 8. Khu giảng đường, lớp học:

Gồm 02 lô đất có tổng diện tích 83.560 m²: Khu giảng đường, lớp học của Trường Cao đẳng Cộng đồng Hà Nội (lô đất ký hiệu GĐ-1) có diện tích đất khoảng: 45.239 m². Khu giảng đường, lớp học của Trường Cao đẳng Sư phạm Hà Nội (lô đất ký hiệu GĐ-2) có diện tích đất khoảng: 38.321 m². Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m ²	%	Tầng
1	Khu giảng đường, lớp học Trường Cao đẳng Cộng đồng	GĐ-1	45.239	10,8	9
2	Khu giảng đường, lớp học Trường Cao đẳng Sư phạm	GĐ-2	38.321	9,8	9

* *Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

Được bố trí tiếp giáp với Khu hiệu bộ hành chính, kết hợp với Khu hiệu bộ, hành chính của mỗi trường đảm bảo liên hệ thuận lợi, đồng thời tạo lập thành khu trung tâm của mỗi trường. Các công trình nhà học và nghiên cứu khoa học được chia thành 8 khối, cao 05 tầng, đối xứng với nhau qua một hội trường 500 chỗ và không gian cây xanh mặt nước, các công trình được nối với nhau bởi hệ thống nhà cầu, có khuôn viên cây xanh xen kẽ tạo môi trường học tập nghiên cứu thuận lợi.

Thiết kế công trình xây dựng mới có hình thức công trình hiện đại, phù hợp với chức năng và yêu cầu môi trường sư phạm (bố trí sân chơi, vườn trường cho học sinh), đảm bảo chiếu sáng tự nhiên cho các phòng học theo quy định. Chỗ tập kết, vịnh đậu xe, lối ra vào công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Loại hình, quy mô xây dựng, số lớp học, số học sinh và các công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế trường học và Quy chuẩn xây dựng.

* *Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:* Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 9. Khu nhà xưởng, thực hành

Gồm 02 lô đất có tổng diện tích đất khoảng 12.042 m²: Khu nhà xưởng, thực hành Trường Cao đẳng Cộng đồng Hà Nội (lô đất ký hiệu TH-1) có diện tích đất khoảng 6.950 m². Khu nhà xưởng, thực hành Trường Cao đẳng Sư phạm Hà Nội (lô đất ký hiệu TH-2) có diện tích đất khoảng 5.092 m². Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m ²	%	Tầng
1	Khu nhà xưởng, thực hành Trường Cao đẳng Cộng đồng	TH-1	6.950	24,9	3
2	Khu nhà xưởng, thực hành Trường Cao đẳng Sư phạm	TH-2	5.092	33,9	3

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

Khu thực hành, nghiên cứu khoa học nằm giáp khu vực giảng đường, đảm bảo kết nối hợp lý giữa khu vực học lý thuyết và thực hành. Các khối nhà thực hành có chiều cao 3 tầng, và nhà xưởng cao 1 tầng, nằm riêng biệt và có mối liên hệ thuận lợi với khu học tập vừa tạo được sự độc lập vừa đảm bảo yêu cầu liên hệ với các khu chức năng xung quanh.

Thiết kế công trình xây dựng mới có hình thức công trình hiện đại, phù hợp với chức năng và yêu cầu môi trường sư phạm, yêu cầu dây truyền công nghệ đào tạo thực hành, đảm bảo chiếu sáng tự nhiên cho các phòng thực hành, thí nghiệm theo quy định. Chỗ tập kết, vịnh đậu xe, lối ra vào công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Loại hình, quy mô xây dựng, số phòng học, số học sinh và các công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế trường học và Quy chuẩn xây dựng.

** Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:* Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 10. Khu thư viện

Gồm 02 lô đất có tổng diện tích đất khoảng 13.441 m²: Khu thư viện Trường Cao đẳng Cộng đồng Hà Nội (lô đất ký hiệu TV-1) có diện tích đất khoảng 7.136 m². Khu thư viện Trường Cao đẳng Sư phạm Hà Nội (lô đất ký hiệu TV-2) có diện tích đất khoảng 6.305 m². Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m ²	%	Tầng
1	Khu thư viện Trường Cao đẳng Cộng đồng	TV-1	7.136	30,7	3
2	Khu thư viện Trường Cao đẳng Sư phạm	TV-2	6.305	38,4	3

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

Thư viện của các trường được xây dựng kết hợp với Khu học tập, nghiên cứu; Khu thực hành liên hệ thuận lợi, tạo thành khu chức năng liên hoàn.

Thiết kế công trình xây dựng mới có hình thức công trình hiện đại, phù hợp với chức năng và yêu cầu môi trường sư phạm (bố trí sân, vườn, cây xanh để giảm tiếng ồn cho học sinh), đảm bảo chiếu sáng tự nhiên cho các phòng theo quy định. Chỗ tập kết, vịnh đậu xe, lối ra vào công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Loại hình, quy mô xây dựng, số phòng học, số học sinh và các công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế trường học và Quy chuẩn xây dựng.

** Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:* Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 11. Khu thể dục thể thao

Gồm 02 lô đất có tổng diện tích đất khoảng 62.720 m²: lô đất TDTT-1 có diện tích đất khoảng 48.195 m²; lô đất TDTT-2 có diện tích đất khoảng 14.525 m². Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m ²	%	Tầng
1	Khu thể dục thể thao 1	TDTT-1	48.195	18,5	2
2	Khu thể dục thể thao 2	TDTT-2	14.525		

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

Tuân thủ các qui chuẩn, tiêu chuẩn liên quan: TCXDVN 3981-85 về thiết kế trường đại học; TCXDVN 287:2004 (sân thể thao) và TCXDVN 289:2004 (nhà thể thao) về thiết kế công trình thể dục thể thao

Bố trí tại trung tâm của khu vực đảm bảo khoảng cách đến khu giảng đường và khu ký túc xá để thuận tiện phục vụ cho nhu cầu học tập và rèn luyện thể thao ngoài giờ học của sinh viên.

Khu thể thao đa năng phục vụ cho các chương trình đào tạo giáo dục thể chất và cũng là nơi rèn luyện sức khỏe, hoạt động thể thao của các đối tượng trong Cụm trường.

Trong khu đất bố trí nhà thi đấu và luyện tập thể thao đa năng; bể bơi trong nhà; sân luyện tập bóng đá; các công trình thể thao loại nhỏ như: đường chạy thể dục, hồ cát nhảy xa; v.v...Khuôn viên được trồng cây xanh bóng mát, thảm cỏ và các bồn hoa tiểu cảnh tạo cảnh quan đẹp và hài hoà.

Khu chức năng TDTT kết hợp với khu cây xanh toàn trường tạo thành không gian xanh liên kết chung, cải tạo vi khí hậu khu vực dự án.

Thiết kế các công trình sân, bãi, nhà thi đấu, bể bơi... có hình thức công trình hiện đại, phù hợp với chức năng và yêu cầu môi trường sư phạm tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế trường học và Quy chuẩn xây dựng.

** Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:* Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 12. Khu ký túc xá

Gồm 02 lô đất có tổng diện tích khoảng 32.972 m²: lô đất KTX-1 có diện tích đất khoảng 18.086 m² và lô đất KTX-2 có diện tích đất khoảng 14.886 m². Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m ²	%	Tầng
1	Khu ký túc xá 1	KTX-1	18.086	27,2	9
2	Khu ký túc xá 2	KTX -2	14.886	34,1	9

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

Khai thác phục vụ chung cho 02 trường, đáp ứng tối đa nhu cầu nhà ở cho 100% sinh viên của các trường.

Diện tích sàn được tính toán theo Thông tư số 14/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu áp dụng 5m²/sinh viên, tối đa 8sinh viên/phòng và hệ số sử dụng là 0,7(có bố trí các chức năng phụ trợ như nhà ăn, y tế, sinh hoạt chung..);

Thiết kế công trình xây dựng mới có hình thức công trình hiện đại, phù hợp với chức năng và yêu cầu môi trường sư phạm, đảm bảo HTKT, chiếu sáng tự nhiên cho các phòng ký túc xá theo quy định. Chỗ tập kết, vịnh đậu xe, lối ra vào công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Bố trí xen kẽ các bãi đỗ xe nội bộ, sân bãi tập thể dục thể thao khác có quy mô nhỏ giữa các công trình tại khu vực ký túc xá.

** Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:* Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 13. Khu vườn thực nghiệm

Gồm 02 lô đất có tổng diện tích đất khoảng 16.052 m²: Khu vườn thực nghiệm Trường Cao đẳng Cộng đồng Hà Nội (lô đất ký hiệu VTN-1) có diện tích đất khoảng 9.789

m2. Khu vườn thực nghiệm Trường Cao đẳng Sư phạm Hà Nội (lô đất ký hiệu VTN -2) có diện tích đất khoảng: 6.263 m2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m2	%	Tầng
1	Khu vườn thực nghiệm Trường Cao đẳng Cộng đồng	VTN-1	9.789		
2	Khu vườn thực nghiệm Trường Cao đẳng Sư phạm	VTN -2	6.263		

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Khu vườn thực nghiệm: bố trí trồng cây phù hợp với yêu cầu đào tạo, thực nghiệm, kết hợp thảm cỏ, đường dạo tạo không gian kiến trúc đẹp cho khu vực.

- Tuân thủ về chỉ giới đường đỏ, cốt cao độ san nền, hướng thoát nước và các yêu cầu về xử lý nước thải cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo.

* Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 14. Khu đất cây xanh tập trung

Gồm 09 lô đất có tổng diện tích đất khoảng 28.109 m2: lô đất ký hiệu CX1 có diện tích khoảng 2.383 m2; lô đất ký hiệu CX2 có diện tích khoảng 2.455 m2; lô đất ký hiệu CX3 có diện tích khoảng 2.798 m2; lô đất ký hiệu CX4 có diện tích khoảng 3.090 m2; lô đất ký hiệu CX5 có diện tích khoảng 2.798 m2; lô đất ký hiệu CX6 có diện tích khoảng 3.090 m2; lô đất ký hiệu CX7 có diện tích khoảng 6.295 m2; lô đất ký hiệu CX8 có diện tích khoảng 1.722 m2; lô đất ký hiệu CX9 có diện tích khoảng 3.478 m2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m2	%	Tầng
1	Đất xây xanh tập trung 1	CX1	2.383		
2	Đất xây xanh tập trung 2	CX2	2.455		
3	Đất xây xanh tập trung 3	CX3	2.798		
4	Đất xây xanh tập trung 4	CX4	3.090		
5	Đất xây xanh tập trung 5	CX5	2.798		
6	Đất xây xanh tập trung 6	CX6	3.090		
7	Đất xây xanh tập trung 7	CX7	6.295		
8	Đất xây xanh tập trung 8	CX8	1.722		
9	Đất xây xanh tập trung 9	CX9	3.478		

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Khu cây xanh tập trung: Bố trí đất trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp sân chơi, sân thể dục thể thao..., tùy từng khu vực, có thể bố trí các tượng đài, bể cảnh, đài phun nước...Đảm bảo không ảnh hưởng tới sức khỏe con người, màu sắc phong phú, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Tuân thủ về chỉ giới đường đỏ, cốt cao độ san nền, hướng thoát nước và các yêu cầu về xử lý nước thải cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo.

Điều 15. Khu đất hạ tầng kỹ thuật

Gồm 02 lô đất có tổng diện tích đất khoảng 4.859 m2: Lô đất ký hiệu HTKT-1 có diện tích khoảng 1.305 m2 để xây dựng Trạm cấp nước sạch. Lô đất ký hiệu HTKT-2

có diện tích đất khoảng 3.554 m² để xây dựng trạm xử lý nước thải và khu trung chuyển chất thải rắn. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m ²	%	Tầng
1	Trạm cấp nước sạch	HTKT-1	1.305	23,0	1
2	Trạm xử lý nước thải và khu trung chuyển chất thải rắn	HTKT -2	3.554	21,1	1

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

Trạm cấp nước sạch cục bộ xây dựng tại Lô đất ký hiệu HTKT-1 có diện tích khoảng 1.305 m² ở phía Bắc của dự án để cấp nước cho dự án: công suất dự kiến khoảng Q = 2650 m³/ngđ, thông số kỹ thuật, dây truyền công nghệ trạm xử lý, máy bơm, giếng và đường ống nước thô sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án. Giai đoạn triển khai dự án phải điều tra khảo sát kỹ về thủy văn, nguồn, chất lượng nước ngầm và thỏa thuận với cơ quan quản lý tài nguyên nước để được khai thác, sử dụng theo qui định.

Trạm xử lý nước thải cục bộ xử lý nước thải cho khu vực dự án xây dựng mới với công suất khoảng 2100m³/ngđ (bố trí Lô đất ký hiệu HTKT-2 có diện tích đất khoảng 3.554 m² kết hợp với trạm trung chuyển chất thải rắn). Trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ tiên tiến hiện đại, tiết kiệm quỹ đất xây dựng, tuân thủ các yêu cầu về vệ sinh môi trường, khoảng cách ly tới công trình xung quanh. Chi tiết về thiết kế, công nghệ sử dụng sẽ xác định trong giai đoạn lập dự án được cơ quan thẩm quyền phê duyệt. Về lâu dài, khi hệ thống thoát nước thải của Thành phố được xây dựng đồng bộ, trạm xử lý nước thải này sẽ được chuyển thành trạm bơm để vận chuyển nước thải của dự án vào hệ thống thoát nước thải chung).

Khuyến khích áp dụng các công nghệ hiện đại để đảm bảo yêu cầu về môi trường. Bố trí trồng cây xanh trong hành lang cách ly về an toàn môi trường từ các công trình.

Chỗ tập kết, vịnh đậu xe, lối ra vào công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế trường học và Quy chuẩn xây dựng.

Điều 16. Bãi đỗ xe tập trung:

Gồm 04 bãi đỗ có tổng diện tích 6.614 m² (Trường Cao đẳng Cộng đồng Hà Nội bố trí 02 lô đất bãi đỗ xe tập trung, trong đó lô đất ký hiệu BD-1 có diện tích khoảng 1.722 m²; lô đất ký hiệu BD-2 có diện tích khoảng 1.585 m². Trường Cao đẳng Sư Phạm Hà Nội: bố trí 02 lô đất bãi đỗ xe tập trung, trong đó lô đất ký hiệu BD-2 có diện tích khoảng 1.722 m²; lô đất ký hiệu BD-4 có diện tích khoảng 1.585 m²). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Lô quy hoạch	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao
			m ²	%	Tầng
1	Bãi đỗ xe tập trung 1	BD1	1.722		
2	Bãi đỗ xe tập trung 2	BD2	1.722		
3	Bãi đỗ xe tập trung 3	BD3	1.585		
4	Bãi đỗ xe tập trung 4	BD4	1.585		

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

Khi xây dựng các bãi đỗ xe tập trung, theo yêu cầu thực tế có thể xây dựng công

trình ngầm để tăng thêm diện tích đỗ và tiết kiệm đất. Bố trí nơi để xe, lối ra vào thuận tiện, đảm bảo giao thông thông suốt an toàn đảm bảo vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định tại Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Kết hợp với cây xanh, vườn hoa và trồng cây xanh bóng mát.

Chỗ tập kết, vịnh đậu xe, lối ra vào công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế trường học và Quy chuẩn xây dựng.

Điều 17. Quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng, cần thực hiện:

- Kiểm tra khớp nối các dự án khác trong khu vực, đảm bảo không chồng lấn và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

- Bổ sung ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành để có thỏa thuận về yêu cầu, biện pháp bảo vệ an toàn hoặc di chuyển theo quy hoạch đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực: đường giao thông, kênh, mương thủy lợi, tuyến điện cao thế, công trình an ninh, quốc phòng, tôn giáo tín ngưỡng...(nếu có) theo quy định hiện hành.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Quy định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 19. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ “Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm”, Địa điểm: xã Dục Tú, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội được duyệt và quy định quản lý cụ thể này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 20. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

Điều 21. Đồ án “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu cụm trường Dục Tú - Mai Lâm” và Quy định quản lý theo đồ án này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- UBND Thành phố Hà Nội.
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.
- Sở Xây dựng Hà Nội.
- Sở Kế hoạch và Đầu tư.
- Sở Tài nguyên và Môi trường.
- UBND huyện Đông Anh.
- UBND xã Dục Tú;
- UBND xã Mai Lâm.
- Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

