

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500.**

Địa điểm: Phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11;

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; 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 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 22/11/2011 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500 tại thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố về việc Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1959/TTr-QHKT ngày 21 tháng 5 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500 tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn, quy mô nghiên cứu:

1.1. Vị trí: Khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

1.2. Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp Công ty Cao su Hà Nội và khu dân cư phường Cầu Diễn.
- Phía Nam: Giáp dân cư phường Cầu Diễn.
- Phía Đông: Giáp Khu đô thị mới Mỹ Đình 1 và dân cư phường Cầu Diễn.
- Phía Tây: Giáp đường hiện trạng và khu vực ven sông Nhuệ.

1.3. Quy mô:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 176.300m² (≈17,63ha).

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 8.760 người.

(Quy mô diện tích và dân số giữ nguyên theo quy mô đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 22/11/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500).

2. Mục tiêu và nguyên tắc:

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011; đảm bảo định hướng các Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, GS, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

- Đề xuất điều chỉnh cục bộ phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tạo lập không gian kiến trúc cao tầng tập trung hiện đại, tạo điểm nhấn kết hợp quảng trường, trục cây xanh, mặt nước tạo sự thống nhất cho khu đô thị; xây dựng và khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường chung trong khu vực đảm bảo phát triển đô thị đồng bộ, bền vững.

- Điều chỉnh bổ sung Quy định quản lý theo quy hoạch, cùng với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2.2. Nguyên tắc:

- Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và định hướng của các Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, GS, Quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

- Việc điều chỉnh quy hoạch không làm ảnh hưởng đến tính chất, chức năng phát triển của khu nhà ở theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt, không làm thay đổi ranh giới, quy mô diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch, không làm thay đổi quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội đã được UBND Thành phố phê duyệt. Đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực với các dự án và khu dân cư lân cận.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Khu vực giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt, không điều chỉnh:

Giữ nguyên giải pháp quy hoạch chính của khu đô thị theo ý đồ phân khu chức năng đã được phê duyệt, bao gồm:

- Mạng lưới đường giao thông chính xung quanh khu vực: giữ nguyên về hướng tuyến và mặt cắt ngang theo quy hoạch đã được phê duyệt trước đây;

- Các ô đất xây dựng trường học, nhà trẻ mẫu giáo, nhà văn hóa, trạm y tế, đất cây xanh thể dục thể thao, cụ thể:

+ Diện tích đất công trình công cộng: 4.167m² bao gồm công trình nhà văn hóa, trạm y tế và dịch vụ công cộng cấp phường;

+ Diện tích đất trường học, nhà trẻ mẫu giáo (giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt): Đất trường học là 11.018m²; đất nhà trẻ, mẫu giáo là 4.420m².

- Diện tích đất các công trình ngoài đơn vị ở: Quy mô khoảng 33.935m², chiếm 19,25% diện tích đất tự nhiên toàn khu, bao gồm:

+ Đất đường thành phố, khu vực (MCN: 30-40m): 28.326m².

+ Đất cây xanh cách ly, TDTT thành phố, khu vực: 5.609m².

b) Khu vực đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Diện tích đất cây xanh thể dục thể thao đơn vị ở: 15.999 m² (tăng thêm 330m²);

- Điều chỉnh hoán đổi vị trí các lô đất xây dựng các công trình cao tầng CT1, CT2, CT3 vào khu vực các khu nhà ở thấp tầng nằm phía Nam đường Hàm Nghi

tiếp giáp góc đường ký hiệu K2. Điều chỉnh mạng đường nội độ trong các nhóm nhà ở theo tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc mới, cụ thể:

- Đất nhóm ở: 83.886m², trong đó:

+ Nhóm ở thấp tầng giữ nguyên diện tích: 53.291m² (dạng nhà ở liên kế, nhà vườn);

+ Nhóm ở cao tầng: 16.413m² (điều chỉnh tăng thêm 105m²), dạng chung cư kết hợp công cộng, thương mại dịch vụ cao 37 – 39 tầng.

+ Đất giao thông nội bộ, lối vào nhà (MCN ≤ 13m): 14.182m² (điều chỉnh tăng thêm 776m²).

- Đất bãi đỗ xe, công trình HTKT ngầm: 2.159m² (điều chỉnh tăng thêm 720m²).

- Đất đường khu vực và phân khu vực (MCN ≥ 13,5m): 20.716m² (điều chỉnh giảm 1.931m²).

Các nội dung điều chỉnh được cụ thể tại bảng sau:

Bảng thống kê chi tiết nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng đất	Theo QHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 22/11/2011 của UBND Thành phố		Đề xuất điều chỉnh quy hoạch		Ghi chú
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích khu đất	176.300	100	176.300	100	Giữ nguyên
I	Đất đường thành phố, khu vực (MCN 30m-40m)	28.326	16,07	28.326	16,07	Giữ nguyên
II	Đất cây xanh cách ly, TĐTT thành phố	5.609	3,18	5.609	3,18	Giữ nguyên
III	Đất đơn vị ở	142.365	80,75	142.365	80,75	Giữ nguyên
1	Đất công cộng đơn vị ở	4.167	2,36	4.167	2,36	Giữ nguyên
2	Đất cây xanh TĐTT ĐVO	15.669	8,89	15.999	9,18	Tăng 330m ² (tăng quỹ đất cây xanh, TĐTT)
3	Đất trường học (TH, THCS)	11.018	6,25	11.018	6,25	Giữ nguyên
4	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	4.420	2,51	4.420	2,51	Giữ nguyên
5	Đất nhóm ở	83.005	47,05	83.886	47,5	Tăng 881m ²
a	Nhóm nhà ở thấp tầng	53.291	30,2	53.291	30,2	Giữ nguyên
b	Nhóm nhà ở cao tầng	16.308	9,25	16.413	9,3	Tăng 105m ²
c	Đất giao thông nội bộ, lối vào nhà (MCN ≤ 13m)	13.406	7,6	14.182	8,0	Tăng 776m ² (vi chỉnh một số tuyến đường giao thông nội bộ)
6	Đất bãi đỗ xe và công trình HTKT (ngầm)	1.439	0,8	2.159	1,22	Tăng 720m ² (tăng quỹ đất đất HTKT (cây xanh vườn hoa, bãi đỗ xe)

TT	Chức năng sử dụng đất	Theo QHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 22/11/2011 của UBND Thành phố		Đề xuất điều chỉnh quy hoạch		Ghi chú
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
7	Đất đường khu vực và phân khu vực (MCN $\geq 13,5$ m)	22.647	12,84	20.716	11,75	Giảm 1.931m ² (vi chỉnh một số tuyến giao thông cấp khu vực và phân khu vực)
IV	Dân số	8.760 người		8.760 người		Giữ nguyên

3.2. Kết quả điều chỉnh:

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất các ô quy hoạch

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Dân số (người)
	Tổng đất khu quy hoạch		176.300					8.760
1	Đất đường thành phố, khu vực (MCN: 30-40m)		28.326					
2	Đất cây xanh cách ly, TĐTT thành phố, khu vực	CL	5.609					
		CL01	4.610					
		CL02	648					
		CL03	351					
3	Đất đơn vị ở		142.365					8.760
3.1	Đất công cộng đơn vị ở	CC	4.167	1.667				
	Đất xây dựng nhà văn hóa, trạm y tế	CC01	2.167	867	40	4	1,6	
	Công trình công cộng đơn vị ở	CC02	2.000	800	40	4	1,6	
3.2	Đất cây xanh, TĐTT ĐVO	CX	15.999					
	Đất cây xanh vườn hoa	CX01	8.000					
	Đất cây xanh vườn hoa	CX02	1.542					
	Đất cây xanh vườn hoa	CX03	2.697					
	Đất cây xanh TĐTT	CX04	1.636					
	Đất cây xanh vườn dạo	CX05	185					
	Đất cây xanh vườn dạo (Bãi đỗ xe)	CX06	222					
	Đất cây xanh vườn dạo	CX07	537					
	Đất cây xanh vườn dạo	CX08	93					
	Đất cây xanh vườn dạo	CX09	93					
	Đất cây xanh vườn dạo	CX10	404					
	Đất cây xanh vườn dạo	CX11	294					
	Đất cây xanh vườn dạo	CX12	188					
	Đất cây xanh vườn dạo	CX13	108					
3.3	Đất trường học (THCS, TH)	TH	11.018					
	Trường THCS	THCS	4.038	1.413	35	4	1,4	
	Trường Tiểu học	TH	6.980	2.094	30	3	0,9	
3.4	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	NT	4.420	1.326	30	3	0,9	

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Dân số (người)
3.5	Đất nhóm ở		83.886					8.760
a	Nhóm nhà ở thấp tầng		53.291	39.182			3,68	1.504
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế TMDV)	TT01	1.890	1.512	80	6	4,80	68
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế TMDV)	TT02	1.665	1.332	80	6	4,80	72
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế TMDV)	TT03	1.791	1.433	80	6	4,80	68
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế TMDV)	TT04	1.665	1.332	80	6	4,80	72
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế TMDV)	TT05	2.787	2.230	80	6	4,80	116
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế TMDV)	TT06	2.746	2.197	80	6	4,80	116
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế TMDV)	TT07	2.156	1.725	80	6	4,80	88
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế TMDV)	TT08	2.211	1.769	80	6	4,80	88
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT09	1.972	1.479	75	5	3,75	56
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT10	2.423	1.817	75	5	3,75	56
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT11	4.571	3.428	75	5	3,75	112
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT12	5.203	3.122	60	3	1,80	90
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT13	5.691	3.415	60	3	1,80	100
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT14	2.211	1.658	75	5	3,75	50
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT15	3.234	2.426	75	5	3,75	72
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT16	1.119	839	75	5	3,75	36
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT17	2.860	2.145	75	5	3,75	88
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT18	2.976	2.232	75	5	3,75	68
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT19	2.822	2.117	75	5	3,75	60
	Nhà ở thấp tầng (Nhà ở liên kế có sân vườn)	TT20	1.298	974	75	5	3,75	28
b	Nhóm nhà ở cao tầng		16.413	7.259				7.256
	+ Nhà ở cao tầng CT01	CT01	5.518	2.197	40	37	14,73	2.280
	Phần đế công trình			2.197	40	2		
	Phần tháp công trình				40	35		2.280
	+ Nhà ở cao tầng CT02	CT02	4.870	2.197	45	37	16,69	2.280
	Phần đế công trình			2.197	45	2		
	Phần tháp công trình				45	35		2.280
	+ Nhà ở cao tầng CT03	CT03	6.025	2.865	48	39	15,63	2.696

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Dân số (người)
	Phần đế công trình			2.865	48	2		
	Phần tháp công trình				40	37		2.696
c	Đường nội bộ, lối vào nhà (MCN < 13m)		14.182					
3.6	Đất bãi đỗ xe và công trình HTKT (ngầm)		2.159					
3.7	Đất đường khu vực và phân khu vực (MCN ≥ 13,5m)		20.716					

*** Ghi chú**

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-03) đảm bảo tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn, quy định hiện hành;

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn, quy định hiện hành; nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định và được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Đất trường THCS (ký hiệu THCS); Đất trường tiểu học (ký hiệu TH); Đất nhà trẻ, mẫu giáo (ký hiệu NT): giữ nguyên chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết đã được duyệt; Đất công trình dịch vụ công cộng (CC01 và CC02), đất cây xanh, thể dục thể thao được sử dụng phục vụ cộng đồng dân cư khu vực;

- Quỹ sần dành để phát triển nhà ở xã hội được xác định tại công trình nhà cao tầng có ký hiệu CT03. Quá trình triển khai tiếp theo, sẽ được Sở Xây dựng và các Sở, ngành liên quan xác định cụ thể quy mô diện tích, cơ chế, nghĩa vụ thực hiện, đề xuất báo cáo UBND Thành phố theo quy định.

3.3. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

a) Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng cụ thể sẽ được thực hiện ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao ...) theo đúng các yêu cầu của Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, hài hòa thống nhất về phong cách, phù hợp với tính chất "xanh", lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió để cải thiện điều kiện vi khí hậu và thân thiện với môi trường.

- Yêu cầu về công trình:

+ Quy mô đất công trình, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất tuân thủ các chỉ tiêu xác lập trong Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Công trình cao tầng phải hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao giữa các công trình lân cận, đảm bảo khoảng lùi, khoảng cách theo đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

+ Công trình thấp tầng phải đảm bảo các yêu cầu về hình thức kiến trúc “xanh”, đáp ứng khoảng lùi, mật độ xây dựng, mật độ cây xanh trong khuôn viên.

+ Khoảng lùi của công trình tuân thủ quy định Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn để dành diện tích trồng cây xanh.

+ Hình thức kiến trúc các công trình hiện đại; sử dụng vật liệu, màu sắc, cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo được điểm nhấn về không gian cho khu vực.

+ Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình, cũng như các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp Tiêu chuẩn; Phải có lối thoát người khi có sự cố theo quy định.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất thích hợp, kết hợp hài hòa với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống đa dạng, phong phú. Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

+ Khu cây xanh, vườn hoa nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan, 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.

- Đối với công trình HTKT: Cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống, kết hợp trong khu công viên cây xanh cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

b) Các khu vực trọng tâm, tuyến, điểm nhấn, tầm nhìn quan trọng và phân vùng thiết kế đô thị:

- Trục đường Hàm Nghi có mặt cắt rộng 40m, được xác định là trục chính trong khu đô thị, được bố trí tổ hợp các công trình nhà ở cao tầng tạo điểm nhấn trung tâm cao 37 - 39 tầng (ký hiệu CT01, CT02, CT03) tại góc giao với trục đường phía Tây (ký hiệu K2), với khối đế là các chức năng dịch vụ công cộng, thương mại có hình thức kiến trúc hiện đại, tạo cảnh quan đô thị trên trục đường

trung tâm khu chức năng đô thị.

- Trục đường nằm phía Tây (ký hiệu K2), có mặt cắt rộng 30m, ngoài chức năng giao thông chính của khu vực còn là các trục đường cảnh quan quan trọng kết nối với không gian cây xanh ven sông Nhuệ và các công trình nhà vườn, biệt thự, trường học thấp tầng tạo nên ấn tượng về một khu đô thị xanh sinh thái.

- Trục không gian xanh trung tâm (ký hiệu CX01, CX02, CX03) được bố trí trong lõi khu ở chạy dọc theo hướng Bắc – Nam, được tổ chức liên hoàn với các không gian mở, công viên cây xanh, nghỉ ngơi giải trí kết hợp với khu cây xanh trong các nhóm nhà.

- Hình thành các trục đi bộ song song với trục đường Hàm Nghi về phía Bắc, với hai bên là các công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, tạo không gian đô thị sôi động, sầm uất, xen giữa các dải không gian cây xanh, vườn hoa, tượng đài tạo nên bản sắc của đô thị xanh.

3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Giữ nguyên quy hoạch các tuyến đường:

+ Đường liên khu vực (đường Hàm Nghi): mặt cắt ngang điển hình rộng B = 40m (gồm phần đường xe chạy rộng $11,25m \times 2 = 22,5m$; dải phân cách trung tâm rộng 3m; vỉa hè hai bên rộng $7,25m \times 2 = 14,5m$).

+ Tuyến đường chính khu vực (đường K2): mặt cắt ngang điển hình rộng B = 30m (gồm phần đường xe chạy rộng $7,5m \times 2 = 15m$; vỉa hè hai bên rộng $7,5m \times 2 = 15m$).

- Điều chỉnh cục bộ các tuyến đường phân khu vực và đường vào nhà: Các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang từ 13,0m - 17,5m; Các tuyến vào nhà có mặt cắt ngang từ 6-12m, đảm bảo ô tô vào đến tận chân công trình và cụm công trình.

- Giải pháp đỗ xe:

Xây dựng khu đỗ xe ngầm (ký hiệu P1) bố trí tại 02 tầng ngầm dưới các ô đất xây dựng chung cư cao tầng ký hiệu CT01, CT02, CT03 và khu cây xanh ký hiệu CX01 đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho bản thân các tòa nhà chung cư cao tầng và nhu cầu đỗ xe vắng lái của khách, tăng tổng diện tích sân khu đỗ xe ngầm từ $39.600m^2$ lên khoảng $48.826m^2$. Đối với khu vực thấp tầng, biệt thự phải tự đảm bảo chỗ đỗ xe bố trí trong khuôn viên bản thân công trình.

Quy mô diện tích bãi đỗ xe công cộng phục vụ chung cho khu vực là $2.159m^2$ (có ký hiệu P2) nằm phía trên khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT).

Chỉ tiêu tính toán đỗ xe cho các công trình cao tầng:

+ Nhà ở chung cư thương mại: $100m^2$ sàn sử dụng/20m² đỗ xe.

+ Công trình công cộng (văn phòng, dịch vụ...): $100m^2$ sàn sử dụng/1 chỗ.

Bổ sung thêm một số bãi đỗ nhỏ bố trí xen kẽ trong các khu đất cây xanh,

hành lang cách ly sông Nhuệ và bãi đỗ xe ven đường phục vụ nhu cầu đỗ xe vắng lai và khu vực dân cư hiện có.

*** Các chỉ tiêu đạt được:**

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 176.300m² (100%)
- Diện tích đất giao thông : 51.202m² (29,04%)

Trong đó:

- + Đường liên khu vực (đường quy hoạch) : 13.271m² (7,53%)
- + Đường chính khu vực : 15.055m² (8,54%)
- + Đường khu vực : 14.106m² (8,0%)
- + Đường phân khu vực : 6.611m² (3,75%)
- + Đất bãi đỗ xe công cộng tập trung : 2.159m² (1,22%)
- Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực): 15,7km/km²
- Diện tích đất giao thông đơn vị ở trên đầu người : 2,54m²/người

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

*** San nền:**

- Cao độ san nền tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết đã được duyệt, được xác định trên cơ sở cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh. Thiết kế từ $H_{Min} = + 6,35m$; $H_{Max} = + 7,20m$; Độ dốc nền $i \geq 0,004$ đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức với $\Delta h = 0,05m$. 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.

*** Thoát nước mưa:**

Hướng thoát nước mưa và hệ thống đường cống thoát nước mưa trên các trục đường thành phố và khu vực cơ bản tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Chỉ điều chỉnh bổ sung một số tuyến cống thoát nước mưa dọc theo các tuyến đường cấp nội bộ để phù hợp với mạng lưới đường nội bộ điều chỉnh, cụ thể:

- Lưu vực thoát nước chia thành 02 lưu vực chính như sau:

+ Lưu vực 1: khu vực phía Bắc tuyến đường liên khu vực (đường Hàm Nghi) có hướng thoát từ Tây - Đông. Các tuyến cống thoát nước có kích thước D600mm – D1250mm xây dựng dọc theo các tuyến đường thoát về tuyến cống hiện có trên đường Hàm Nghi.

+ Lưu vực 2: khu vực phía Nam tuyến đường liên khu vực (đường Hàm Nghi), hướng thoát từ Tây - Đông. Các tuyến cống thoát nước có kích thước

D600mm – D1000mm bố trí dọc theo các tuyến đường thoát về tuyến cống hiện có trên đường Hàm Nghi.

- Tại các vị trí tiếp giáp với khu dân cư lân cận, xây dựng các tuyến rãnh thu nước kích thước B=0,6m để tránh gây ngập úng cục bộ.

Trên hệ thống thoát nước xây dựng các công trình kỹ thuật như: giếng thu, giếng kiểm tra và ga thu nước tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống. Khoảng cách giữa các giếng là từ 30 - 50m tùy thuộc đường kính cống và điều kiện thực tế.

c) Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước và nguồn cấp tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.
- Nhu cầu sử dụng nước lớn nhất sau điều chỉnh là khoảng 2.800 m³/ngđ.
- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới cấp nước phân phối từ D100 đến D160 giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt, ngoài ra còn bổ sung một số tuyến cấp nước phân phối khớp nối với khu vực theo định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 đang trình duyệt.

+ Mạng lưới cấp nước dịch vụ từ D50 đến D75 điều chỉnh xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch cấp nước cho các công trình phù hợp với mạng đường và các ô quy hoạch sau điều chỉnh.

d) Cấp điện - Thông tin liên lạc:

** Cấp điện:*

- Chỉ tiêu cấp điện và nguồn cấp giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt.
- Tổng phụ tải của khu quy hoạch sau điều chỉnh là khoảng 9.128KW.
- Lưới điện trung thế:

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm 22KV theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt, bổ sung tuyến 22KV kết nối với khu vực theo định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 đang trình duyệt.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cáp ngầm 0,4KV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được bố trí trong hào kỹ thuật, đảm bảo cấp điện tới các công trình phù hợp với quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh.

- Xây dựng 08 trạm biến áp 22/0,4KV có tổng công suất trạm khoảng 12.000 KVA nhằm đáp ứng nhu cầu cấp điện sau điều chỉnh.

* Thông tin liên lạc: Nhu cầu thuê bao cho khu vực dân cư, công cộng dịch vụ sau điều chỉnh là khoảng 4.400 thuê bao. Xây dựng 08 tủ cáp đảm bảo đấu nối cung cấp thông tin liên lạc cho khu quy hoạch sau điều chỉnh. Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí trong hào kỹ thuật đảm bảo đảm bảo cấp thông tin tới

các công trình phù hợp với quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

*** Thoát nước thải:**

Hướng thoát nước: tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, trước mắt nước thải của khu quy hoạch được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ (xây dựng ngầm) trong ô đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT). Nước thải sau khi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường được thoát vào tuyến cống thoát nước mưa của khu vực, về lâu dài khi mạng lưới thoát nước thải của thành phố được xây dựng, trạm xử lý nước thải cục bộ sẽ chuyển thành trạm bơm để bơm nước thải của khu quy hoạch về hệ thống thoát nước của trạm xử lý nước thải Phú Đô thông qua tuyến cống áp lực D200mm.

- Điều chỉnh vị trí, công suất trạm xử lý nước thải cục bộ từ 2.550m³/ngđ thành 2.500m³/ngđ. Điều chỉnh mạng lưới thoát nước thải, tiết diện các tuyến cống đảm bảo phù hợp quy hoạch sử dụng đất, giao thông sau khi điều chỉnh.

* Vệ sinh môi trường: Phân loại, xử lý chất thải rắn tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Điều chỉnh nhu cầu xử lý chất thải rắn từ 11,5 tấn/ngđ thành 13,4 tấn/ngđ. Điều chỉnh vị trí điểm tập kết rác kết hợp về ô đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (ký hiệu HTKT).

f) 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 phù hợp 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 và trình Sở Quy hoạch – Kiến trúc phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới để triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội và Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

Trên cơ sở đánh giá tác động môi trường chiến lược đã được phê duyệt, tiến hành bổ sung đánh giá các tác động môi trường của phương án điều chỉnh.

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn;

- Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án

quy hoạch điều chỉnh;

- Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giám đốc Sở Quy hoạch-Kiến trúc chịu trách nhiệm về số liệu trình duyệt của đồ án.

- Giao Sở Quy hoạch-Kiến trúc chịu trách nhiệm: Kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ bản vẽ và Quy định quản lý của đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500 tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo đúng quy định và phù hợp với nội dung Quyết định này; chủ trì, phối hợp với UBND quận Nam Từ Liêm và Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch điều chỉnh này để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội có trách nhiệm cập nhật đồ án được phê duyệt theo Quyết định này vào đồ án quy hoạch phân khu đô thị.

- Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định này; xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm; Chủ tịch UBND phường Cầu Diễn; Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND TP:
Vũ Hồng Khanh, Nguyễn Quốc Hùng,
Nguyễn Ngọc Tuấn.
- VPUBTP: CVP, PCVP (Luu Quang Huy),
các phòng: TH, XDGT, QHKT;
- Lưu VT (22 bản), QH_{AI}

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Thế Thảo