

Số: **3855**/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **11** tháng **8** năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu chức năng chính là cây xanh, hồ điều hòa, một phần công trình công cộng kết hợp nhà ở.
Địa điểm: phường Mễ Trì – quận Nam Từ Liêm - Hà Nội.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
Căn cứ Nghị định 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 Thông tư 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 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
Căn cứ Quyết định số 2536/QĐ-UBND ngày 14/11/2012 của UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000;
Căn cứ Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 10/05/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu luyện tập thể thao và vui chơi giải trí Mễ Trì, tỷ lệ 1/500 thành Quy hoạch chi tiết Khu chức năng chính là cây xanh, hồ điều hòa, một phần công trình công cộng kết hợp nhà ở;
Căn cứ Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các công văn liên quan và các văn bản pháp luật hiện hành.
Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số **3325**/TTr-QHKT, ngày **03**/.../**8**/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chức năng chính là cây xanh, hồ điều hòa và một phần công trình công cộng kết hợp nhà ở.

Địa điểm: phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án, vị trí giới hạn, quy mô nghiên cứu:

1.1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu chức năng chính là cây xanh, hồ điều hòa và một phần công trình công cộng kết hợp nhà ở.

1.2. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu chức năng chính là cây xanh, hồ điều hòa và một phần công trình công cộng kết hợp nhà ở tại phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội được giới hạn:

- Phía Bắc giáp Đại lộ Thăng Long.
- Phía Đông Bắc là đường quy hoạch có mặt cắt ngang 17,5m.
- Phía Đông Nam là đường quy hoạch có mặt cắt ngang 13,5m.
- Phía Tây Nam giáp đường Lương Thế Vinh hiện có.

1.3. Quy mô:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu khoảng: 318.711m².
- Quy mô dân số dự kiến theo quy hoạch khoảng : 3.200 người.

2. Mục tiêu của đồ án:

- Thực hiện theo Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 10/05/2010 của UBND Thành phố duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu luyện tập thể thao và vui chơi giải trí Mễ Trì, tỷ lệ 1/500.

- Tạo lập không gian đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, môi trường và hạ tầng xã hội, khớp nối với các dự án đang triển khai trong khu vực, góp phần phát triển văn hóa, kinh tế - xã hội của khu vực. Phù hợp với nhu cầu phát triển của Thành phố và định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050.

- Đề xuất Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy định phù hợp với quy định của Quy chế quản lý kiến trúc xây dựng khu vực xung quanh Trung tâm Hội nghị Quốc gia làm cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Nội dung quy hoạch chi tiết :

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Trong ranh giới lập Quy hoạch chi tiết khu chức năng chính là cây xanh, hồ điều hòa và một phần công trình công cộng kết hợp nhà ở, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích nghiên cứu khoảng 318.711m², các chức năng sử dụng đất chính gồm:

+ Đất cây xanh Thành phố, khu vực (trong đó có một phần diện tích thuộc dự án quy hoạch chi tiết khu công viên văn hóa thể thao Tây Nam Hà Nội).

+ Đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, y tế, sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ).

+ Đất cây xanh vườn hoa đơn vị ở.

+ Đất trường Tiểu học.

+ Đất nhà trẻ, mẫu giáo.

+ Đất ở thấp tầng (nhà biệt thự, nhà vườn).

+ Đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng – có lưu trú ngắn hạn, nhà ở).

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác.

- Dân số tính toán trong phạm vi quy hoạch khoảng: 3200 người.

Bảng tổng hợp số liệu đất đai trong phạm vi lập quy hoạch

Stt	Hạng mục	Diện tích đất	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Dân số	Ghi chú
		(m ²)	(%)	(m ² /ng)	(người)	
A	Trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án	265831,00	83,40		3200	
I	Đất dân dụng	245145,98	76,91		1324	
1	Đất thành phố, khu vực	108358,73	34,00			

Stt	Hạng mục	Diện tích đất	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Dân số	Ghi chú
		(m ²)	(%)	(m ² /ng)	(người)	
1.2	Đất công viên cây xanh thành phố	26429,85	8,29			
1.3	Hồ điều hòa	80028,20	25,11			
1.4	Đất bãi đỗ xe khu vực	1900,68	0,60			
2	Đất đơn vị ở	136787,25	42,92	42,75		
2.1	Đất công cộng đơn vị ở	3246,64	1,02	1,01		Nhà văn hóa, y tế, sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ
2.2	Đất cây xanh đơn vị ở	10073,57	3,16	3,15		
2.3	Đất trường mầm non	4365,41	1,37	1,36		
2.4	Đất trường tiểu học	5901,51	1,85	1,84		
2.5	Đất nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà vườn)	69170,81	21,70	52,24	1324	
2.6	Đất giao thông	44029,31	13,81	13,76		Mặt cắt ngang 13m – 17m
II	Đất dân dụng khác	19909,31	6,25		1876	
1	Đất hỗn hợp	19909,31	6,25		1876	
III	Đất ngoài dân dụng	775,71	0,24			
1	Hạ tầng kỹ thuật (*)	775,71	0,24			
B	Ngoài phạm vi ranh giới thực hiện dự án	52908,00	16,60			
I	Đất dân dụng	51055,10	16,02			
1	Đất thành phố, khu vực	51055,10	16,02			
	Đất công viên cây xanh thành phố (**)	510,00	0,16			
	Đất giao thông	35522,20	11,14			
	Đất bãi đỗ xe (***)	15022,90	4,71			Thực hiện theo dự án riêng
II	Đất ngoài dân dụng	1852,90	0,58			
1	Hạ tầng kỹ thuật (*)	1852,90	0,58			
	Tổng	318739,00	100,00			

Ghi chú:

- (*) Thuộc dự án Trạm biến áp 110KV Thanh Xuân – E1.20 đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ tại Công văn số 3007/QHKT-P7 ngày 16/9/2013, được thực hiện theo dự án riêng,

- (**) Thuộc dự án quy hoạch chi tiết khu công viên công viên văn hóa thể thao Tây Nam Hà Nội, được thực hiện theo dự án riêng.

- (***) Thuộc dự án Công hóa vương Mỹ Trì xây dựng đường giao thông kết hợp nhà để xe ngầm nổi và cây xanh đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ tại Công văn số 172/QHKT-P7 ngày 18/01/2013, được thực hiện theo dự án riêng.

3.2. Phân bổ quỹ đất xây dựng:

Quy hoạch sử dụng đất Khu chức năng chính là cây xanh, hồ điều hòa và một phần công trình công cộng kết hợp nhà ở có chức năng sử dụng đất chính như sau:

- Đất cây xanh đô thị: (ký hiệu CXTP) bao gồm 03 ô quy hoạch ký hiệu CXTP-1, CXTP-2 và CXTP-3 có tổng diện tích: 26939,85m², trong đó ô quy hoạch CXTP-3 có diện tích 510m² thuộc dự án quy hoạch chi tiết khu công viên công viên văn hóa thể thao Tây Nam Hà Nội (thực hiện theo dự án riêng). Các công trình dịch vụ được bố trí khu vực công viên (quy mô cụ thể sẽ được xác định cụ thể trong qua trình lập dự án).

- Đất hồ điều hòa: (ký hiệu HO) có diện tích 80028,20m², phục vụ tiêu thoát nước cho toàn bộ khu vực.

- Đất bãi đỗ xe khu vực: (ký hiệu P) có diện tích 16923,68m², trong đó ô quy hoạch ký hiệu P1A và P2A có diện tích 15022,9m² thuộc Dự án công hóa mương Mễ Trì xây dựng đường giao thông kết hợp nhà để xe ngầm nổi và cây xanh, được thực hiện theo dự án riêng.

- Đất công cộng đơn vị ở: (ký hiệu CCV bao gồm các chức năng Nhà văn hóa, y tế, sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ) bao gồm 02 ô quy hoạch ký hiệu CCV1 và CCV2 có tổng diện tích: 3246,64m².

- Đất cây xanh đơn vị ở: (ký hiệu CX) bao gồm 11 ô quy hoạch có ký hiệu CX-1 ÷ CX-11 có diện tích khoảng 10073,57m²

- Đất trường tiểu học: (ký hiệu TH) có diện tích khoảng 5901,51m².

- Đất trường mầm non: (ký hiệu MN): có diện tích khoảng 4365,41m².

- Đất nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà vườn) bao gồm 20 ô quy hoạch có ký hiệu DO-1 ÷ DO-20: có diện tích 69170,81m².

- Đất công trình công cộng hỗn hợp: (ký hiệu HH bao gồm các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng – có lưu trú ngắn hạn, nhà ở) có diện tích 19909,31m².

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: (ký hiệu HTKT), là trạm biến áp 110KV Thanh xuân, có diện tích khoảng: 2628,41m², trong đó có 1852,90m² đất là trạm biến áp hiện có.

- Đất giao thông: có diện tích khoảng 79551,51m², gồm các đường có mặt cắt ngang từ 13,5m đến 30m, trong đó có 35522,20m² đất nằm ngoài ranh giới thực hiện dự án.

Bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện tích đất XD	Chỉ tiêu			
					Mật độ XD	Hệ số SDB	Tầng cao	Dân số
			(m ²)	(m ²)	(%)	(lần)	(tầng)	(người)
A		Trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án	265831,00					
I		Đất dân dụng	245145,98					1324
1		Đất Thành phố, khu vực	108358,73	1295,11	5,00	0,01	1	
1,1	CXTP	Đất cây xanh Thành phố	26428,85	1295,11	5,00	0,05	1	
	CXTP-1	Đất cây xanh Thành phố	22200,66	1083,65	5,00	0,05	1	
	CXTP-2	Đất cây xanh Thành phố	4229,19	211,46	5,00	0,05	1	
1,2	HO	Hồ điều hòa	80028,20					
1,3	P	Bãi đỗ xe khu nhà ở	1900,68					
2		Đất đơn vị ở	136787,25					1324
2,1	CCV	Đất công cộng đơn vị ở	3246,64	1298,66	40,00	1,20	3	
	CCV-1	Đất công cộng đơn vị ở	1763,49	705,40	40,00	1,20	3	
	CCV-2	Đất công cộng đơn vị ở	1483,15	593,26	40,00	1,20	3	

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện tích đất XD	Chỉ tiêu			
					Mật độ XD	Hệ số SĐĐ	Tầng cao	Dân số
					(%)	(lân)	(tầng)	(người)
2,2	CX	Đất cây xanh đơn vị ở	10073,57	382,30	3,80	0,04	1	
	CX-1	Đất cây xanh đơn vị ở	5054,96	252,75	5,00	0,05	1	
	CX-2	Đất cây xanh đơn vị ở	129,28				1	
	CX-3	Đất cây xanh đơn vị ở	129,28				1	
	CX-4	Đất cây xanh đơn vị ở	786,67	39,33	5,00	0,05	1	
	CX-5	Đất cây xanh đơn vị ở	320,00				1	
	CX-6	Đất cây xanh đơn vị ở	1804,39	90,22	5,00	0,05	1	
	CX-7	Đất cây xanh đơn vị ở	541,09				1	
	CX-8	Đất cây xanh đơn vị ở	320,00				1	
	CX-9	Đất cây xanh đơn vị ở	347,90				1	
	CX-10	Đất cây xanh đơn vị ở	320,00				1	
	CX-11	Đất cây xanh đơn vị ở	320,00				1	
2,3	TH	Đất trường Tiểu học	5901,51	2360,60	40,00	1,20	3	
2,4	MN	Đất trường mẫu giáo	4365,41	1746,16	40,00	1,20	3	
2,5	DO	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	69170,81	48419,57	70,00	2,10	3	1324
	DO-1	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	4082,86	2858,00	70,00	2,10	3	84
	DO-2	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	4082,86	2858,00	70,00	2,10	3	84
	DO-3	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	4082,87	2858,01	70,00	2,10	3	84
	DO-4	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	4082,87	2858,01	70,00	2,10	3	84
	DO-5	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	3600,00	2520,00	70,00	2,10	3	64
	DO-6	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	4457,22	3120,05	70,00	2,10	3	76
	DO-7	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	3553,32	2487,32	70,00	2,10	3	68
	DO-8	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	2000,00	1400,00	70,00	2,10	3	32
	DO-9	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	5908,98	4136,29	70,00	2,10	3	104
	DO-10	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	2233,40	1563,38	70,00	2,10	3	36
	DO-11	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	3495,00	2446,50	70,00	2,10	3	60
	DO-12	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	3907,34	2735,14	70,00	2,10	3	80
	DO-13	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	3801,90	2661,33	70,00	2,10	3	80

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện tích đất XD	Chỉ tiêu			
					Mật độ XD	Hệ số SĐĐ	Tầng cao	Dân số
			(m ²)	(m ²)	(%)	(lần)	(tầng)	(người)
	DO-14	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	3591,98	2514,39	70,00	2,10	3	80
	DO-15	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	3495,00	2446,50	70,00	2,10	3	80
	DO-16	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	2918,01	2042,61	70,00	2,10	3	48
	DO-17	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	2631,98	1842,39	70,00	2,10	3	44
	DO-18	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	1735,00	1214,50	70,00	2,10	3	32
	DO-19	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	1754,50	1228,15	70,00	2,10	3	32
	DO-20	Đất nhà ở thấp tầng (Biệt thự, nhà vườn)	3755,72	2629,00	70,00	2,10	3	72
2,6		Đường giao thông	44029,31					
II		Đất dân dụng khác	19909,31					
	HH1	Đất hỗn hợp	19909,31	6008,00	30,18	11,25	40	1876
III		Đất ngoài dân dụng	775,71					
	HTKT1	Phân mở rộng trạm điện	775,71					
B		Ngoài phạm vi ranh giới thực hiện dự án	52908,00					
I		Đất dân dụng	51055,10					
1		Đất Thành phố, khu vực	51055,10					
1,1	CXTP-3	Đất cây xanh Thành phố	510,00	25,50	5,00	0,05	1	
1,2	PIA + P2A	Đất dự án công hóa mương làm bãi đỗ xe	15022,90					
1,3		Đất đường giao thông	35522,20					
II		Đất ngoài dân dụng	1852,90					
	HTKT	Trạm biến áp 110kv thanh xuân hiện có	1852,90					
Tổng cộng (A+B)			318739,00					3200

Ghi chú:

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân đạt: 42,75m²/người.
- Chỉ tiêu sàn nhà ở cao tầng đạt: 79,66m²/người (bao gồm cả diện tích sàn phục vụ giao thông, kết cấu...).
- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng chủ đầu tư phải tiến hành khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất, các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực để phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định của Nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực.
- Các ô đất trong ô quy hoạch sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng Các kích thước ghi trên bản vẽ được tính bằng mét để xác định chỉ giới xây dựng công trình và các điều kiện khống chế theo quy hoạch.

- Trong các ô chức năng sử dụng đất bao gồm cả diện tích đường nội bộ vào công trình, sân vườn và đất bố trí công trình kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm nước....) cho bản thân công trình.

- Bãi đỗ xe công cộng:

+ Trong các công trình cao tầng bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình và vắng lái cho khu vực theo quy định, quy mô diện tích sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập Dự án và phương án thiết kế công trình và tuân thủ các quy định hiện hành.

+ Đối với khu vực nhà ở thấp tầng: Các bãi đỗ xe được bố trí trong khu vực đất cây xanh xen kẽ trong các khu đất xây dựng nhà ở thấp tầng đáp ứng nhu cầu đỗ xe vắng lái và đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

- Quỹ đất, quỹ sàn để phát triển nhà ở xã hội theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại dự án có diện tích khoảng 13834,2m² đất ở và khoảng 38212,8m² sàn nhà ở sẽ được cân đối bố trí tại dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ, Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Công văn số Công văn số 4518/UBND-XDGT ngày 01/7/2015.

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

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Hình dáng của các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể 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, các yêu cầu khống chế theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo.

- Việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Khớp nối được các dự án liên quan đã và đang triển khai trong khu vực, kết nối các không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh để tạo lập sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho khu vực.

+ Xác định chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, Tiêu chuẩn chuyên ngành liên quan.

+ Tuân thủ Quy chế quản lý kiến trúc xây dựng khu vực xung quanh Trung tâm Hội nghị Quốc gia (theo Quyết định số 12/2007/QĐ-BXD ngày 23/3/2007 và Thông tư số 26/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng).

+ Tạo lập cuộc sống hòa hợp với thiên nhiên;

+ Giữ gìn môi trường sống khu đô thị, khu ở;

+ Thiết lập các khu vực lân cận với các ưu điểm đa dạng.

- Không gian công viên cây xanh hồ điều hòa là khu vực chính và quan trọng, tạo nên sự khác biệt cho khu vực. Cây xanh trong khu ở và các nhóm ở được tổ chức theo trục, tuyến, kết nối với công viên hồ điều hòa thành hệ thống công viên cây xanh liên tục trong toàn khu vực tạo nên một tổng thể hài hòa với môi trường thiên nhiên, cây xanh, mặt nước,... và là cầu nối về mọi mặt giữa khu vực dự án với khu vực xung quanh.

- Không gian mở được tổ chức tại các hướng đón trục giao thông, tạo khoảng không gian đệm cho trục hướng ra mặt hồ, là nơi diễn ra các hoạt động giải trí và giao lưu văn hóa.

- Tổ chức không gian trong các nhóm nhà sinh động với hệ thống cây xanh sân vườn cảnh quan, không gian vui chơi, nghỉ ngơi, tiện ích cộng đồng, nâng cao chất lượng sống cho người dân đô thị.

3.4. Thiết kế đô thị:

3.4.1. Các khu vực điểm nhấn và tầm nhìn quan trọng :

Cụm công trình điểm nhấn trong khu đô thị được quy hoạch tại ô quy hoạch ký hiệu HH1, khu vực có tầm nhìn thuận lợi, nằm ở phía Tây của khu vực nghiên cứu, tiếp giáp

với trục Đại lộ Thăng Long, nằm ngoài vùng không chế chiều cao theo Quy định quản lý kiến trúc khu vực xung quanh Trung tâm Hội nghị Quốc gia. Đây là công trình chủ chốt cao tầng, có chiều cao từ 34 - 40 tầng đóng vai trò là công trình điểm nhấn cho khu vực nghiên cứu. Tạo không gian cây xanh phía trước mặt khu tổ hợp công trình hỗn hợp đảm bảo 25m cách ly với đại lộ Thăng Long. Trên phần mái của khối nhà được phủ xanh theo tầng bậc cao dần, dải cây xanh công cộng như nối tiếp, nhấn mạnh được ý tưởng chủ đạo quy hoạch không gian đô thị ngay từ cái nhìn đầu tiên khi tiếp cận.

Các toà nhà được bố trí có hướng quay vào phía trong hồ điều hòa nhằm hạn chế được những ảnh hưởng tiếng ồn của tuyến giao thông cao tốc (trục đại lộ Thăng Long) cũng như các hướng đẹp vào trong hồ, phù hợp với cảnh quan xung quanh.

** Tuy nhiên, đây là những công trình nằm trong khu vực có chức năng đặc biệt, đóng vai trò làm điểm nhấn, cửa ngõ cho khu đô thị và khu vực, do vậy các đề xuất trên chỉ mang tính định hướng cho việc thiết kế kiến trúc sau này. Vì vậy, hình khối kiến trúc, chức năng công trình cần sẽ được nghiên cứu kỹ trong các giai đoạn sau nhằm chọn ra được các giải pháp kiến trúc phù hợp nhất, ấn tượng nhất cho khu quy hoạch.*

3.4.2. Các khu vực tạo tuyến:

Các trục cảnh quan chính bao gồm:

- Trục cảnh quan cây xanh mặt nước dọc theo trục Đại lộ Thăng Long.
- Các trục cảnh quan kết nối các khu ở với hồ trung tâm.
- Trục cảnh quan ven theo hồ điều hòa của Thành phố.

3.4.3. Các khu vực không gian mở:

Hệ thống không gian mở là sự kết hợp giữa hệ thống mặt nước, cây xanh công cộng ven mặt nước, các quảng trường đô thị, không gian đường phố và các không gian cây xanh sân chơi công cộng trong các nhóm công trình.

Ngoài ra tại các quảng trường, nơi tập trung đông người tụ họp phải bố trí các tiêu cảnh như đài phun nước, tranh tượng hoành tráng...

3.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Trong quá trình triển khai tiếp theo, để đáp ứng hạ tầng kỹ thuật cho khu quy hoạch, Chủ đầu tư cần làm việc với Tổng Công ty phát triển phát thanh truyền hình thông tin để xác định giải pháp khớp nối, tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường quy hoạch B = 30m ở phía Tây và Chủ đầu tư tuyến đường B = 13m ở phía Nam. Trường hợp không đáp ứng tiến độ cung cấp hạ tầng kỹ thuật cho khu quy hoạch cần báo cáo UBND Thành phố giao bổ sung thực hiện đối với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thiết yếu liên quan.

3.5.1. Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới đường giao thông cơ bản phù hợp với định hướng phát triển giao thông theo quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội và Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập đang trong giai đoạn hoàn thiện để trình UBND Thành phố phê duyệt, cụ thể như sau:

a. Giao thông đường bộ:

- Tuyến đường Láng – Hòa Lạc (Đại lộ Thăng Long): đường cao tốc đô thị hướng tâm liên kết thành phố Hoà Lạc và các khu đô thị dọc theo tuyến đường với trung tâm Hà Nội chiều rộng mặt cắt ngang điển hình B = 140m, bao gồm 6 làn xe cao tốc, hành lang dành cho tuyến đường sắt đô thị số 5 và đường gom hai bên mỗi bên 03 làn xe. Chi tiết mặt cắt ngang sẽ được xác định trong Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường.

- Tuyến đường chính khu vực (Đường Lương Thế Vinh): mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=30m, bao gồm: lòng đường rộng 15m (4 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng 7,5m.

- Tuyến đường khu vực ở phía Đông khu đất, mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=17,5m, bao gồm: lòng đường rộng 7,5m (2 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

- Mạng lưới đường cấp nội bộ:
 - + Xây dựng tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang rộng 13m÷17,0m bao gồm: lòng đường rộng 7m÷10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m÷3,5m.
 - + Xây dựng tuyến đường ven mương Mễ Trì có mặt cắt ngang rộng 13,5m bao gồm: lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

b. Giao thông công cộng:

- Tuyến đường sắt đô thị số 5 bố trí đi bằng tại dải phân cách trung tâm trong phần đường của Đại lộ Thăng Long (cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng).
- Mạng lưới xe buýt công cộng: Dọc theo các tuyến đường cấp khu vực trở lên bố trí các tuyến xe buýt. Các trạm xe buýt được đặt theo nguyên tắc: khoảng cách trạm 300-500m và không quá 800m; không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Cụ thể được thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành.

c. Nút giao thông:

- Trong khu đất lập quy hoạch, các nút giao khác là nút giao bằng được điều khiển bằng đảo dẫn hướng và đèn tín hiệu.

d. Bãi đỗ xe:

- Xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhu cầu đỗ xe của công viên, vãng lai cho khu vực nghiên cứu, diện tích khoảng 1.900,7m².
- Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp cao tầng cần tự đảm bảo đủ diện tích đỗ xe cho bản thân công trình và khách vãng lai cho dự án trong tầng hầm hoặc sân vườn của từng công trình (với quy mô khoảng 58.000m² sàn). Chi tiết sẽ được xác định ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.
- Đối với các nhà ở thấp tầng cần tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho mỗi công trình.

e. Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu : 265.831m² (100%)
- Diện tích đất giao thông : 45.930,01m² (17,48%). Trong đó:
 - + Đường cấp nội bộ : 44.029,31m² (16,56%).
 - + Đất bãi đỗ xe : 1.900,7 (0,72%).
- Mật độ mạng lưới đường : 11,64 km/km²;

3.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc nền từ Đông sang Tây.
- Cao độ san nền khu đất: H_{min} = 6,75m, H_{max} = 7,20m.
- Cao độ khống chế tim đường quy hoạch: H_{min} = 6,60m, H_{max} = 7,00m.

b. Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Khu quy hoạch được chia thành 02 lưu vực. Cụ thể:

+ Lưu vực 1: Nằm phía Tây khu quy hoạch, giới hạn bởi Đại lộ Thăng Long, đường Lương Thế Vinh kéo dài, đường Hồ Mễ Trì và đường xung quanh hồ điều hòa trong khu đất.

+ Lưu vực 2: Nằm phía Đông khu quy hoạch, giới hạn bởi đường Hồ Mễ Trì, khu đất trạm điện 110KV Thanh Xuân và đường xung quanh hồ điều hòa trong khu đất.

- Mạng lưới đường cống thoát nước:

+ Xây dựng tuyến cống chính kích thước BxH = 2(1,5x1,5)m dọc tuyến đường B = 13m kết nối từ tuyến mương quy hoạch phía Đông đến tuyến mương hiện có dọc Đại lộ Thăng Long ở phía Tây Bắc rồi thoát về sông Nhuệ.

+ Trong nội bộ mỗi lưu vực, xây dựng hệ thống các tuyến cống nhánh kích thước D600-D800mm thu gom nước mưa của khu đất rồi thoát vào các tuyến cống chính của khu quy hoạch.

- Xây dựng hồ điều hòa trong khu đất với các thông số: Quy mô $S = 8\text{ha}$; $H_{\text{mn max}} = 5,10\text{m}$ và các cửa phai điều tiết, bể lắng cặn, tách nước mưa đợt đầu để đảm bảo lưu lượng điều hòa và vệ sinh môi trường (không xả trực tiếp vào hồ điều hòa). Hình dáng hồ sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế tiếp theo.

3.5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp: Khu quy hoạch được cấp nước từ nhà máy nước mặt Sông Đà (hiện có) thông qua tuyến truyền dẫn D300 trên đường Đại Lộ Thăng Long và tuyến $\Phi 400$ trên đường Tô Hữu. Chủ đầu tư cần liên hệ với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nước sạch (VIWACO) để được thỏa thuận nguồn cấp, giải pháp đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước trong khu vực.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Xây dựng tuyến ống truyền dẫn $\Phi 300$ dọc đường Đại Lộ Thăng Long để đấu nối cấp nguồn cho khu quy hoạch và khu vực xung quanh.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối $\Phi 100$ đến $\Phi 150$ dọc các tuyến đường quy hoạch đấu nối với tuyến truyền dẫn để cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ $\Phi 40$ đến $\Phi 63$ đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối trong khu quy hoạch, tuyến cấp nước dịch vụ được bố trí dọc theo mạng đường quy hoạch đảm bảo cấp nước đến từng đối tượng sử dụng nước trong khu quy hoạch.

- Cấp nước cứu hỏa:

+ Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ $\Phi 100$ trở lên bố trí các họng cứu hỏa theo quy định, các họng cứu hỏa này sẽ có thiết kế riêng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trực đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Đối với các công trình cao tầng, công trình công cộng thì hệ thống cấp nước cứu hỏa sẽ được thiết kế riêng tùy theo tính chất của từng công trình.

+ Xung quanh hồ điều hòa trong khu đất xây dựng các hồ thu nước phục vụ nhu cầu lấy nước cứu hỏa khi có cháy.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

3.5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 110/22KV Thanh Xuân công suất hiện có 2x63MVA, định hướng quy hoạch là 3x63MVA nằm phía Đông khu quy hoạch.

- Trạm biến áp 22/0,4KV: Xây dựng 05 trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV trong ranh giới khu quy hoạch với tổng công suất 8520KVA. Để đảm bảo an toàn và mỹ quan các trạm biến thế 22/0,4KV sử dụng loại trạm biến thế kiểu kín (trạm xây) hoặc trạm kios. Vị trí, quy mô công suất các trạm hạ thế 22/0,4KV sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thực hiện dự án phù hợp với tổng mặt bằng các công trình xây dựng trong khu vực, gần trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ cho phép và gần đường giao thông để tiện quản lý vận hành.

- Lưới điện:

+ Hệ thống lưới điện trong khu vực quy hoạch được thiết kế ngầm dọc theo hành lang các tuyến đường quy hoạch và khớp nối với hệ thống mạng lưới điện trong khu vực.

+ Xây dựng lưới điện trung thế 22KV đi ngầm dọc các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch đấu nối trạm 110KV Thanh Xuân với các trạm phân phối trong khu quy hoạch và kết nối với các tuyến cáp ngầm 22KV trong khu vực.

+ Xây dựng lưới hạ thế 0,4KV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cấp từ trạm biến thế 22/0,4 đến tủ điện tổng của từng ô quy hoạch hoặc tủ tổng của công trình, từ tủ tổng đến công trình và chiếu sáng.

+ Tủ điện tổng đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa 2 công trình (cấp cho khu nhà thấp tầng). vị trí cụ thể sẽ xác định trong giai đoạn sau.

- Cấp điện chiếu sáng:

+ Hệ thống chiếu sáng được bố trí dọc theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa được cấp nguồn từ các tủ phân phối trong khu vực.

+ Chiếu sáng đường phố sử dụng đèn Sodium cao áp, công suất bóng 150W. Hè đường, khu vực người đi bộ có thể sử dụng các nguồn sáng linh hoạt như đèn MH 70W, LPS 55W CFL 42W, theo giải pháp cụ thể khi triển khai dự án đầu.

3.5.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: từ tổng đài vệ tinh TVT-07 với công suất 20.000line (phía Nam khu quy hoạch theo định hướng quy hoạch phân khu H2-2 đang trình duyệt) thông qua hệ thống mạng lưới cáp quang kết nối với khu vực. Khi triển khai dự án cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được hướng dẫn thiết kế đấu nối mạng lưới thông tin liên lạc của khu quy hoạch với hệ thống chung của khu vực.

- Trong khu quy hoạch bố trí xây dựng các tủ cáp đảm bảo việc đấu nối thông tin liên lạc cho các công trình trong khu quy hoạch (vị trí tủ cáp và dung lượng tủ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng).

- Hệ thống cống bê tông để bố trí mạng lưới thông tin liên lạc ngầm dọc hành lang các tuyến đường quy hoạch từ tuyến cáp gốc đến các tủ cáp và từ tủ cáp đến các công trình trong khu quy hoạch. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bê tông được thiết kế với kích thước phù hợp trong giai đoạn triển khai dự án.

- Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình... được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, nhưng trên cơ sở phải căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật mà đồ án này đã thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

3.5.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Khu đất thuộc lưu vực thoát nước thải về trạm xử lý Phú Đô của Thành phố. Trước mắt, xây dựng trạm xử lý cục bộ (công suất 800m³/ng.đ) tại ô đất cây xanh phía Tây Bắc khu đất để xử lý nước thải của khu quy hoạch đạt tiêu chuẩn quy định tại QCVN 14/2008/BTNMT trước khi thoát vào hệ thống thoát nước của khu vực.

- Hệ thống thoát nước thải nội bộ khu đất là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với nước mưa.

- Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải có tiết diện D300mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch, thu gom nước thải từ các công trình trong khu đất dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch để xử lý theo quy định.

- Xây dựng 01 trạm bơm chuyển bậc tại khu đất cây xanh phía Tây hồ điều hòa để bơm chuyển bậc cho hệ thống cống thoát nước thải, đảm bảo độ sâu chôn cống theo quy định (khoảng 3m). Quy mô, dây chuyền công nghệ sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư.

b. Vệ sinh môi trường:

- Phân loại rác: phân loại ngay từ nơi thải ra theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Phương thức thu gom:

+ Nhà cao tầng: Xây dựng hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

+ Nhà thấp tầng: Rác thải sinh hoạt thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín, bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng, phải được thu gom và vận chuyển hàng ngày

+ Các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 1m³ khoảng cách 100m/thùng.

+ Xây dựng 01 điểm trung chuyển rác, diện tích khoảng 20m trong khu đất xây xanh ở phía Tây khu quy hoạch để thu gom, tập kết rác trước khi vận chuyển về nơi xử lý chung của Thành phố.

3.5.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

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

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, 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 của UBND Thành phố 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.

3.5.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- 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, đặc biệt là các nội dung 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.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội: có trách nhiệm xác nhận hồ sơ, bản vẽ phù hợp với Quyết định phê duyệt này; Chủ trì phối hợp với Chủ đầu tư, UBND quận Nam Từ Liêm tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu chức năng chính là cây xanh, hồ điều hòa và một phần công trình công cộng kết hợp nhà ở được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; xác nhận và công bố Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu chức năng chính là cây xanh, hồ điều hòa và một phần công trình công cộng kết hợp nhà ở được ban hành kèm theo hồ sơ này.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiên cứu, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với đồ án quy hoạch chi tiết này, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; Chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định hiện hành.

- Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm, Giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm kiểm tra, quản lý, 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.

- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội có trách nhiệm cập nhật nội dung đồ án vào Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 theo đúng các quy định hiện hành.

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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài chính; Chủ tịch: UBND quận Nam Từ Liêm, phường Mễ Trì; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Thể thao và giải trí Mễ Trì; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và sản xuất vật liệu Nam Thăng, Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Đ/c PCT UBNDTP: Nguyễn Ngọc Tuấn;
- VP UBNDTP: PVP Lưu Quang Huy;
các phòng: TH, QHKT, XDGT;
- Lưu VT, QH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

