UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 5123/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch, tỷ lệ 1/5...

Địa điểm: Xã Kim Chung và xã Di Trạch, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

Signature Not Verified
Thời gian ký: 24/10/2018 10:59 AM

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây): số 186/QĐ-UBND ngày 24/01/2006 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch, huyện Hoài Đức; số 1256/QĐ-UBND ngày 17/7/2007 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch, huyện Hoài Đức; số 410/QĐ-UBND ngày 28/02/2008 về việc cho phép đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch, huyện Hoài Đức; số 1174/QĐ-UBND ngày 08/5/2008 về việc thu hồi 1.381.670,1m^2 đất trên địa bàn xã Kim Chung và Di Trạch, giao Tổng Công ty Cổ phần Thương mại xây dựng Vietracimex thực hiện đầu tư Khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch;

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

Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/5.000 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014;

Căn cứ Quyết định số 3367/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Kim Chung-Di Trạch - tỷ lệ 1/500 tại xã Kim Chung và Di Trạch, huyện Hoài Đức, Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5558/TTr-QHKT-P1-HTKT ngày 12 tháng 9 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Kim Chung Di-Trạch, tỷ lệ 1/500 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập với những nội dung chính như sau:

Tài liệu được chia sẻ bởi http://cafeland.vn

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Kim Chung-Di Trạch, tỷ lệ 1/500.

- Địa điểm: Tại các xã Kim Chung và Di Trạch, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

2.1. Vị trí: Nằm cách Trung tâm thành phố Hà Nội khoảng 14km, trong khu vực nội đô mở rộng thuộc chuỗi đô thị Đông Vành đai 4, phía Nam Quốc lộ 32, thuộc địa giới hành chính các xã: Kim Chung và Di Trạch, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

2.2. Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc, Đông Bắc giáp đường Quốc lộ 32 và khu đất dịch vụ xã Kim Chung;

+ Phía Đông, Đông Nam giáp phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm;

+ Phía Tây giáp dự án Khu đô thị dầu khí Đức Giang và tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang B=30m;

+ Phía Nam giáp khu đất dịch vụ xã Kim Chung và xã Di Trạch.

2.3. Quy mô nghiên cứu:

- Quy mô đất đai: Khu vực nghiên cứu điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Kim Chung-Di Trạch diện tích khoảng 1.467.840m^2. Gồm phần diện tích 1.381.670,1m^2 đất được UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) thu hồi, giao Tổng Công ty cổ phần Thương mại xây dựng Vietracimex thực hiện đầu tư Khu đô thị mới Kim Chung-Di Trạch (theo Quyết định số 1174/QĐ-UBND ngày 08/5/2008) và phần đất khoảng 86.170m^2 mở rộng ranh giới đến hết ô đất xây dựng trường học và đến chỉ giới đường đỏ đường Quốc lộ 32, Vành đai 3,5 theo quy hoạch, khớp nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực.

- Quy mô dân số khoảng 23.500 người.

3. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014 và Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Kim Chung-Di Trạch, huyện Hoài Đức được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3367/QĐ-UBND ngày 24/6/2016.

- Phân tích, đánh giá về hiện trạng sử dụng đất, khớp nối các dự án có liên quan, đề xuất cơ cấu quy hoạch đảm bảo đồng bộ về chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực. Tính toán các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (trường học, nhà trẻ, công trình công cộng, cây xanh, mặt nước, công trình dịch vụ thể thao văn hóa,...), đề xuất giải pháp bổ sung điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, phù hợp định hướng Quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/5000 và điều kiện triển khai xây dựng thực tế hiện trạng tại khu vực.

- Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực theo Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt. Xác định các chức năng sử dụng đất phù hợp với tính chất và định hướng phát triển đô thị của khu vực, xác định vị trí, quy mô diện tích đất để triển khai dự án đầu tư và cơ cấu lại sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường.

- Đề xuất giải pháp về quy hoạch kiến trúc, hình thành khu đô thị mới đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, khớp nối khu vực xây mới và khu vực hiện có đã được đầu tư xây dựng và các dự án đang triển khai lân cận, phù hợp Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch phân khu đô thị S2 được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

Tài liệu được lưu trữ tại http://hafeland.vn

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch được duyệt, làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chức năng và chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, Quy hoạch phân khu đô thị S2 và cụ thể hóa trong đồ án điều chỉnh.

STT	Chức năng sử dụng đất	QHCT đã được duyệt trước đấy		QHPK S2 đã được phê duyệt		Đề xuất Điều chỉnh QHCT		Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam	
		Dân số: 27.896 người		Dân số: 23.500 người		Dân số: 23.500 người			
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m^2/ng)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m^2/ng)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m^2/ng)	Chỉ tiêu (m^2/ng, hs)	
A	Đất dân dụng	133,33	47,80	143,627	61,12	144,77	61,60		
1	Đất đường đô thị			26,49	10,71	37,46	15,94		
2	Đất công cộng đô thị			14,39	6,12	11,99	5,10		
3	Đất cây xanh đô thị			3,91	1,66	5,46	2,32		
4	Đất hỗn hợp	12,45		11,83		10,81			
5	Đất trường THPT	1,52	0.54						
6	Đất công cộng đơn vị ở	8,74	3,13	3,70	1,87	3,63	1,54	≥ 1 m^2/ng	
7	Đất trường mầm non	1,45	0,51	3,20	0,87÷0,96	3,22	3,02	1,37	2,7m^2/ng ≥ 15m^2/trẻ
8	Đất trường tiểu học, trung học cơ sở	4,33	3,00	3,40	1,72	3,88		1,65	≥ 15m^2/hs
9	Đất cây xanh đơn vị ở	19.69	7,05	11.34	1,69÷3,28	11,31	4,81	≥ 2 m^2/ng	
10	Đất nhóm nhà ở/đất ở	41,45	14,86	53,68	21,4÷24,9	40,62	31,86		
11	Đất đường đơn vị ở	42,59	15,26	9,02	3,84	13,64	5,81		
12	Đất bãi đỗ xe	1,11	0,39	4,00	1,34	2,75	1,17		
B	Đất dân dụng khác	2,40	0,86	1,82	0,77	2,01	0,86		
1	Đất cơ quan			0,82		0,82			
2	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,62		1,00		1,19			
	Tổng cộng	139,100	49,86	146,78	62,46	146,78	62,46		

Tổng diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khoảng 1.467.840m^2, trong đó có bao gồm:

- Đất ở: tổng diện tích khoảng 406.220m^2 (chỉ tiêu sử dụng đất: 31,86m^2/người), chiếm 27,67% diện tích nghiên cứu, gồm 47 ô đất ở liền kề diện tích khoảng 219.920m^2 (ký hiệu từ LK-1 đến LK-47); 27 ô đất ở biệt thự diện tích khoảng 170.030m^2 (ký hiệu từ BT-1 đến BT-27); 01 ô đất ở chung cư diện tích khoảng 16.270m^2 (ký hiệu CT-1);

- Đất công cộng: tổng diện tích khoảng 156.180m^2 (chỉ tiêu sử dụng đất: 1,54m^2/người), chiếm 10,64% diện tích nghiên cứu, bao gồm các công trình có chức năng

Tài liệu này được lưu trữ tại http://luatvietnam.vn

sử dụng đất là thương mại dịch vụ, tài chính, văn hóa, hành chính, y tế… và được thực hiện theo dự án riêng; trong đó đất công cộng đô thị diện tích khoảng 119.910m^2, gồm 05 ô đất (ký hiệu từ CCĐT-1 đến CCĐT-5) và đất công cộng đơn vị ở diện tích khoảng 36.270m^2, gồm 03 ô đất (ký hiệu CCĐVO-1 đến CCĐVO-3);

- Đất trường học: tổng diện tích khoảng 70.950m^2 (chỉ tiêu sử dụng đất: 3,02m^2/người), chiếm 4,83% diện tích nghiên cứu, bao gồm 04 trường mầm non diện tích khoảng 32.160m^2 (ký hiệu MN-1, MN-2, MN-3 và MN-4), 01 trường tiểu học diện tích khoảng 20.920m^2 (ký hiệu TH-1) và 01 trường trung học cơ sở diện tích khoảng 17.870m^2 (ký hiệu THCS-1);

- Đất cây xanh: tổng diện tích khoảng 167.740m^2, chiếm 11,43% diện tích nghiên cứu; Trong đó: đất cây xanh đô thị diện tích khoảng 54.620m^2, gồm 03 ô đất (ký hiệu CXĐT-1, CXĐT-2 và CXĐT-3) và đất cây xanh đơn vị ở diện tích khoảng 113.120m^2 (chỉ tiêu sử dụng đất: 4,81m^2/người), gồm 17 ô đất (ký hiệu CXĐVO-1 đến CXĐVO-17), gồm các công viên cây xanh và vườn hoa, sân chơi TDTT;

- Đất giao thông: tổng diện tích khoảng 538.490m^2, chiếm 36,69% diện tích nghiên cứu, gồm đất đường đô thị diện tích khoảng 374.600m^2, đất đường đơn vị ở diện tích khoảng 136.420m^2 và đất bãi đỗ xe tập trung diện tích 27.470m^2, gồm 08 ô đất (ký hiệu P-1 đến P-8);

- Đất hỗn hợp: 03 ô đất, diện tích khoảng 108.110m^2 (ký hiệu từ HH-1 đến HH-3);

- Đất cơ quan: diện tích khoảng 8.220m^2, chiếm 0,56% diện tích nghiên cứu, là Trạm thực nghiệm khí tượng nông nghiệp Hoài Đức hiện có;

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: diện tích khoảng 11.930m^2, chiếm 0,81% diện tích nghiên cứu, gồm 02 ô đất (ký hiệu HT-1 và HT-2), là trạm điện và trạm xử lý nước thải phục vụ khu vực.

Bảng tổng hợp số liệu theo chức năng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m^2)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I	Đất dân dụng	1.447.690	98,63	
1	Đất ở	406.220	27,67	
1.1	*Đất ở liền kề*	*219.920*	*14,98*	*Chỉ tiêu tính khoảng 04 người/hộ.*
	Đất xây dựng nhà ở	*218.130*		*Các lô đất xây dựng nhà ở.*
	Đất đường đi bộ	*1.790*		*Đường đi bộ giữa các dãy nhà.*
1.2	*Đất ở biệt thự*	*170.030*	*11,58*	
1.3	*Đất ở chung cư*	*16.270*	*1,11*	
2	Đất hỗn hợp	108.110	7,37	Công trình cao tầng đa chức năng: TMDV, khách sạn, VP, nhà ở,…
3	Đất công cộng	156.180	10,64	
3.1	*Đất công cộng đô thị*	*119.910*	*8,17*	*TMDV, khách sạn, VP,... phục vụ khu vực.*
3.1	*Đất công cộng đơn vị ở*	*36.270*	*2,47*	*Công cộng hành chính, y tế, văn hóa, sinh hoạt cộng đồng...*
4	Đất trường học	70.950	4,83	Phục vụ cả dân cư thuộc đất dịch vụ địa phương và đất ở làng xóm hiện có.
4.1	*Trường mầm non*	*32.160*	*2,19*	*Phục vụ dân cư ô quy hoạch E-2, E-3 theo QHPK S2*
4.2	*Trường tiểu học*	*20.920*	*1,43*	*Phục vụ dân cư ô quy hoạch E-2 theo QHPK S2*
4.3	*Trường trung học cơ sở*	*17.870*	*1,22*	
5	Đất cây xanh	167.740	11,43	

5,1	*Đất cây xanh đô thị*	*54.620*	*3,72*	
5,2	*Đất cây xanh đơn vị ở*	*113.120*	*7,71*	
6	Đất giao thông	538.490	36,69	
6.1	*Đất đường đô thị*	*374.600*	*25,52*	
6.2	*Đất đường đơn vị ở*	*136.420*	*9,29*	
5.3	*Đất bãi đỗ xe*	*27.470*	*1,87*	
II	Đất dân dụng khác	20.150	1,37	
1	Đất cơ quan	8.220	0,56	Cơ quan trạm khí tượng thủy văn hiện có.
2	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	11.930	0,81	
Tổng cộng		1.467.840	100,00	

Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh tổng thể

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m^2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô nhà thấp tầng	Dân số (người /hs)	Ghi chú
I		Đất dân dụng	1.447.690	29,70	35		23.500	
1		Đất ở	406.220	85,80	35		12.752	
1.1		*Đất ở liền kề*	*219.920*	*85,80*	*5*	*1.977*	*7.908*	*Diện tích lô đất xây dựng nhà ở khoảng 218.130m^2, đường đi bộ giữa các dãy nhà khoảng 1.790m^2; Chỉ tiêu 4 người/hộ.*
	LK-1	Đất ở liền kề	4.910	77,1	5	38	152	Các ô đất chủ đầu tư đã thực hiện theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được duyệt trước đây.
	LK-2		2.670	79,3	5	25	100	
	LK-3		5.340	81,9	5	56	224	
	LK-4		1.730	79,2	5	16	64	
	LK-5		3.480	79,1	5	32	128	
	LK-6		2.800	78,8	5	25	100	
	LK-7		1.800	79,4	5	17	68	
	LK-8		4.890	79,1	5	45	180	
	LK-9		3.630	79,3	5	34	136	Các ô đất chủ đầu tư đã thực hiện theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được duyệt trước đây.
	LK-10		4.400	79,5	5	42	168	
	LK-11		4.260	79,4	5	40	160	
	LK-12		6.470	79,6	5	62	248	
	LK-13		6.470	79,6	5	62	248	
	LK-14		4.730	79,7	5	46	184	
	LK-15		4.720	79,3	5	44	176	
	LK-16		8.970	79,7	5	87	348	
	LK-17		5.350	80,4	5	54	216	
	LK-18		6.470	82,5	5	69	276	
	LK-19		9.040	79,5	5	86	344	Gồm 160m^2 đất đường đi bộ.
	LK-20		3.140	81,9	5	33	132	
	LK-21		3.060	81,9	5	32	128	
	LK-22		3.070	79,8	5	30	120	
	LK-23		2.820	82,4	5	30	120	
	LK-24		2.670	81,9	5	28	112	
	LK-25		3.590	79,1	5	33	132	Ô đất chủ đầu tư đã thực hiện theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được duyệt trước đây.
	LK-26		10.360	79,4	5	98	392	Ô đất chủ đầu tư đã thực hiện theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được duyệt trước đây. Gồm 320m^2 đất đường đi.
	LK-27		3.660	79,5	5	35	140	Gồm 80m^2 đất đường đi bộ.

Tài liệu này được lưu trữ tại http://caselaw.vn

	LK-28		8.630	79,7	5	84	336	Các ô đất chủ đầu tư đã thực hiện theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được duyệt trước đây.
	LK-29		5.520	80,6	5	56	224	
	LK-30		6.470	80,2	5	65	260	Ô đất chủ đầu tư đã thực hiện theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được duyệt trước đây; Gồm 140m^2 đất đường đi bộ.
	LK-31		4.280	85,8	5	50	200	Ô đất chủ đầu tư đã thực hiện theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được duyệt trước đây.
	LK-32		3.490	74,8	5	23	92	
	LK-33		4.610	75,1	5	31	124	Gồm 150m^2 đất đường đi bộ.
	LK-34		3.090	75,3	5	21	84	
	LK-35		3.070	75,4	5	21	84	
	LK-36		7.580	75,1	5	51	204	Gồm 150m^2 đất đường đi bộ.
	LK-37		5.370	75,1	5	36	144	Gồm 150m^2 đất đường đi bộ.
	LK-38		3.430	74,4	5	22	88	
	LK-39		5.640	73,9	5	35	140	Gồm 160m^2 đất đường đi bộ.
	LK-40		5.380	73,7	5	33	132	Gồm 160m^2 đất đường đi bộ.
	LK-41		3.430	74,4	5	22	88	
	LK-42		1.180	75,3	5	8	32	
	LK-43		6.380	78,8	5	57	228	Gồm 160m^2 đất đường đi bộ.
	LK-44		2.820	78,3	5	24	96	
	LK-45		7.110	79,4	5	67	268	Gồm 160m^2 đất đường đi bộ.
	LK-46		4.670	78,0	5	39	156	
	LK-47		3.270	80,4	5	33	132	
1.2		*Đất ở biệt thự*	*170.030*	*55,00*	*3*	*661*	*2.644*	*Chỉ tiêu tính toán 4 người/lô*
	BT-1		3.360	55,00	3	12	48	
	BT-2		3.120	55,00	3	10	40	
	BT-3		2.960	55,00	3	6	24	
	BT-4		7.840	55,00	3	24	96	
	BT-5		5.270	55,00	3	15	60	
	BT-6		4.670	55,00	3	19	76	
	BT-7		6.880	55,00	3	25	100	
	BT-8		8.170	55,00	3	29	116	
	BT-9		8.360	55,00	3	39	156	
	BT-10		8.350	55,00	3	31	124	
	BT-11		7.250	55,00	3	27	108	
	BT-12		10.880	55,00	3	43	172	
	BT-13		12.620	55,00	3	56	224	
	BT-14	Đất ở biệt thự	4.820	55,00	3	18	72	
	BT-15		7.810	55,00	3	22	88	
	BT-16		3.770	55,00	3	15	60	
	BT-17		3.450	55,00	3	16	64	
	BT-18		5.430	55,00	3	26	104	
	BT-19		5.540	55,00	3	26	104	
	BT-20		7.520	55,00	3	36	144	
	BT-21		9.230	55,00	3	41	164	
	BT-22		2.080	55,00	3	8	32	
	BT-23		2.080	55,00	3	8	32	
	BT-24		9.430	55,00	3	42	168	
	BT-25		5.980	55,00	3	26	104	
	BT-26		6.820	55,00	3	26	104	
	BT-27		6.340	55,00	4	15	60	Khu biệt thự Nguyễn Ngọc, thực hiện theo dự án riêng.

Tài liệu này được lưu trữ tại thuvienphapluat.vn

1.3		*Đất ở chung cư*	*16.270*	*53,00*	*25*		*2.200*	53% là mật độ xây dựng khối đế; mật độ xây dựng khối tháp cao tầng tuân thủ QC XD VN.
	CT-1	Đất ở chung cư	16.270	53,00	25		2.200	
2		*Đất hỗn hợp*	*108.110*	*53,00*	*35*		*10.748*	Công trình cao tầng đa chức năng: TMDV, khách sạn, VP, nhà ở... 53% là mật độ xây dựng khối đế; mật độ xây dựng khối tháp cao tầng tuân thủ QC XD VN.
	HH-1	Đất hỗn hợp	38.900	53,00	35		3.948	
	HH-2		43.450	53,00	35		4.142	
	HH-3		25.760	53,00	35		2.658	
3		Đất công cộng	156.180	40,00	20			
3.1		*Công cộng đô thị*	*119.910*	*40,00*	*20*			
	CCĐT-1	Công cộng đô thị	17.990	40,00	7			Cấp khu vực: TM DV, văn hóa...
	CCĐT-2		12.700	40,00	20			Cấp thành phố: hành chính, y tế, văn hóa, TMDV...
	CCĐT-3		19.440	40,00	20			
	CCĐT-4		7.260	40,00	20			Cấp thành phố: cơ quan, VP...
	CCĐT-5		62.520	40,00	20			Cấp thành phố: T.tâm tài chính, TM, DV, văn hóa...
3.2		*Công cộng đơn vị ở*	*36.270*	*40,00*	*5*			
	CCĐVO-1	Công cộng đơn vị ở	23.880	40,00	5			Công cộng hành chính, y tế, VH, sinh hoạt cộng đồng... Công cộng dịch vụ, bưu điện, TM...
	CCĐVO-2		6.920	40,00	5			
	CCĐVO-3		5.470	40,00	5			
4		Đất trường học	70.950	40,00	4		4.120	
4.1		*Trường mầm non*	*32.160*	*40,00*	*2*		*1.740*	
	MN-1	Trường mầm non	13.470	40,00	2		450	Phục vụ dân cư ô quy hoạch E-2, E-3 theo QHPK S2, đạt chỉ tiêu 17,4m²/trẻ.
	MN-2		5.590	40,00	2		360	
	MN-3		6.580	40,00	2		430	
	MN-4		6.520	40,00	2		500	
4.2		*Trường tiểu học*	*20.920*	*40,00*	*4*		*1.290*	Phục vụ dân cư ô quy hoạch E-2 theo QHPK S2, chỉ tiêu 15,03m²/học sinh. Lớp học chỉ bố trí đến tầng 3, tầng 4 bố trí hiệu bộ và các phòng chức năng khác theo tiêu chuẩn chuyên ngành.
	TH-1	Trường tiểu học	20.920	40,00	4		1.290	
4.3		*Trường THCS*	*17.870*	*40,00*	*4*		*1.090*	Phục vụ dân cư ô quy hoạch E-2 theo QHPK S2, chỉ tiêu 15,17m²/học sinh
	THCS-1	Trường THCS	17.870	40,00	4		1.090	
5		Đất cây xanh	167.740	8,24	1			
5.1		*Cây xanh đô thị*	*54.620*	*4,07*	*1*			
	CXĐT-1	Cây xanh đô thị	44.420	5,00	1			Mở rộng vào đất CCĐT so với QHPK S2, do hiện trạng là nghĩa trang nhân dân và nghĩa trang liệt sỹ xã Kim Chung hiện có. Trước mắt cải tạo thành công viên nghĩa trang, về lâu dài khi di chuyển về khu nghĩa trang tập trung Thành phố sẽ thực hiện theo quy hoạch phân khu.
	CXĐT-2		7.840					Nằm trên trục Hồ Tây-Ba Vì
	CXĐT-3		2.360					
5.2		*Cây xanh đơn vị ở*	*113.120*	*4,17*	*1*			
	CXĐVO-1	Cây xanh đơn vị ở	1.590					Vườn hoa, sân chơi nhóm nhà ở
	CXĐVO-2		870					
	CXĐVO-3		1.690					
	CXĐVO-4		1.860					
	CXĐVO-5		59.830	5,00	1			Bao gồm 20.950m² mặt nước
	CXĐVO-6		1.020					Vườn hoa, sân chơi nhóm nhà ở

Tài liệu này được lưu trữ tại http://...

	CXĐVO-7		1.040					
	CXĐVO-8		680					
	CXĐVO-9		680					
	CXĐVO-10		1.150					
	CXĐVO-11		1.150					
	CXĐVO-12		3.860					
	CXĐVO-13		1.680					
	CXĐVO-14		17.530	5,00	1			Bao gồm 6.230m^2 mặt nước
	CXĐVO-15		17.040	5,00	1			Công viên cây xanh
	CXĐVO-16		470					Vườn hoa, sân chơi nhóm nhà ở
	CXĐVO-17		980					Vườn hoa, sân chơi nhóm nhà ở
6		Đất giao thông	538.490					
6.1		*Đất đường đô thị*	374.600					
6.2		*Đất đường đơn vị ở*	*136.420*					
6.3		*Đất bãi đỗ xe*	*27.470*					
	P-1		3.960					
	P-2		1.300					
	P-3		2.580					
	P-4	Đất bãi đỗ xe	1.320					
	P-5		4.390					
	P-6		4.920					
	P-7		4.320					
	P-8		4.680					
II		Đất dân dụng khác	20.150	16,32	5			
1		*Đất cơ quan*	*8.220*	*40,00*	*5*			
1.1	CQ-1	Đất cơ quan	8.220	40,00	5			Trạm khí tượng thủy văn hiện có
2		*Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật*	*11.930*					
2.1	HT-1	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.130					Trạm điện
2.2	HT-2		10.800					Trạm xử lý nước thải
Tổng cộng			1.467.840	30	35		23.500	

Ghi chú:

- Chỉ tiêu đất nhà trẻ, mẫu giáo đảm bảo phục vụ dân số toàn ô quy hoạch E-2 và E-3; đất trường tiểu học và trung học cơ sở đảm bảo phục vụ dân số toàn ô quy hoạch E-2 theo cơ cấu quy hoạch và phân bổ dân số của đồ án.

- Các ô đất hỗn hợp gồm tổ hợp các công trình cao tầng đa chức năng (công cộng, trụ sở cơ quan, văn phòng, trung tâm thương mại, nhà ở,...), tầng cao và mật độ xây dựng tuân thủ Quy hoạch phân khu được duyệt, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, diện tích sàn nhà ở chiếm tỷ lệ phù hợp với quy định của quy hoạch phân khu. Dân số được tính toán cân đối đảm bảo hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng về chỉ tiêu và bán kính phục vụ theo từng ô quy hoạch và đảm bảo tổng dân số trong phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch phù hợp với Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

- Tổng diện tích sàn chưa bao gồm diện tích sàn tầng hầm. Công trình có thể được xây dựng tầng hầm và phải đảm bảo không vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất. Diện tích sàn sử dụng công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, kỹ thuật, phụ trợ, bãi đỗ xe,...

- Phạm vi khu vực xung quanh nhà ga đường sắt đô thị số 3, số 7 (bán kính 800m-1000m) và các bãi đỗ xe trung chuyển trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư xây dựng cần nghiên cứu và lưu ý các quy định sau:

+ Bố trí quảng trường, bãi đỗ xe trung chuyển ngầm hoặc nổi, các đầu mối tập trung phương tiện giao thông công cộng và không gian mở có quy mô phù hợp;

+ Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết nối với các nhà ga tuyến số 3, số 7 và các không gian xung quanh.

Tài liệu được hỗ trợ tại http://catelan.com

- Đối với các ô đất công cộng, cây xanh thuộc trục cảnh quan Hồ Tây-Ba Vì: Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan mang tính định hướng, sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng.

- Tim đường quy hoạch được xác định theo tọa độ các điểm giao nhau, chỉ giới đường đỏ và các tim đường quy hoạch xem chi tiết trên "bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật" (QH-06B) theo quy định.

- Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu đã khống chế trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Cụ thể:

+ Chỉ giới xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà ở liên kế tối đa trùng tường rào khuôn viên xây dựng công trình.

+ Chỉ giới xây dựng các lô đất xây dựng nhà ở biệt thự cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m

+ Chỉ giới xây dựng cao tầng các công trình công cộng đô thị, nhà ở cao tầng, hỗn hợp, trường học cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

+ Chỉ giới xây dựng các công trình công cộng đơn vị ở cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 3m tùy theo hình dáng khuôn viên ô đất.

- Khi lập dự án đầu tư công trình, triển khai thi công xây dựng chủ đầu tư phải tiến hành khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất, rà soát bom mìn, 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 và giao thông của khu vực.

- Theo báo cáo giải trình của của Tổng Công ty CP Thương mại xây dựng Vietraximex tại công văn số 1224/TMXD-KHDA ngày 24/7/2018 để đảm bảo tính pháp lý và tránh khiếu kiện đối với các ô đất đã thi công xây dựng, ký hợp đồng góp vốn, đề nghị giữ nguyên không thay đổi. Đối với các ô đất đã thi công xây dựng theo quy hoạch, dự án đầu tư trước đây được duyệt, quá trình triển khai tiếp theo cần tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế; có các giải pháp đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường... trong quá trình quản lý và khai thác sử dụng được cơ quan chức năng chấp thuận.

- Dự án đầu tư Khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch được triển khai từ năm 2008. Theo báo cáo của Tổng Công ty CP Thương mại xây dựng Vietraximex, quá trình triển khai dự án, Tổng Công ty CP Thương mại xây dựng Vietraximex đã hỗ trợ cho địa phương để thực hiện dự án đất dịch vụ (khoảng 31,19ha-chiếm khoảng 20% quỹ đất dự án) để đền bù giải phóng mặt bằng cho các hộ dân có thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư; Đối với toàn bộ phần đất của dự án, chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất. Do ảnh hưởng bởi Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô nên dự án phải dừng triển khai để điều chỉnh cho phù hợp. Theo ý kiến của liên ngành và địa phương (gồm: Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và UBND huyện Hoài Đức) tại cuộc họp ngày 26/5/2016 đã thống nhất kiến nghị báo cáo UBND Thành phố xem xét chấp thuận việc không phải bố trí quỹ đất, nhà ở phục vụ phát triển nhà ở xã hội trong phạm vi dự án do không thuộc đối tượng triển khai theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Ô đất có ký hiệu BT-27 là đất thuộc dự án khu nhà ở biệt thự Nguyễn Ngọc, sẽ được thực hiện theo dự án riêng, tuân thủ các chỉ tiêu khống chế theo Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5.000 đã được phê duyệt.

- Diện tích mặt nước được bố trí trong các khu cây xanh thành phố và khu vực được tính toán là một phần của hệ thống tiêu thoát nước chung trong khu vực.

- Khu nghĩa trang nhân dân và nghĩa trang liệt sỹ xã Kim Chung hiện có được bố trí đề xuất chức năng công viên cây xanh (mở rộng sang phần đất công cộng đô thị), giai đoạn trước mắt sẽ được cải tạo thành khu công viên nghĩa trang, trong tương lai nghĩa trang nhân dân từng bước di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố sẽ thực hiện theo quy hoạch phân khu đô thị.

- Trong phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết có khu di chỉ khảo cổ tại khu Vườn Chuối (được Sở Văn hóa và Thể thao Hà Nội khoanh vùng phạm vi dự kiến thăm dò, khai quật theo công văn số 3825/SVH&TT-QLDT ngày 28/9/2018, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến về quy hoạch kiến trúc tại công văn số 6176/QHKT-P1 ngày 10/10/2018), Tổng Công ty CP Thương mại xây dựng Vietraximex có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Sở Văn hóa và Thể thao, các cơ quan chức năng và chính quyền

địa phương trong việc thám sát, xác định phạm vi khu di chỉ, tổ chức bảo vệ và giữ nguyên hiện trạng khu di chỉ tại khu Vườn Chuối theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại công văn số 6496/UBND-KGVX ngày 21/12/2017 và số 3782/UBND-KGVX ngày 20/8/2018 về việc bảo tồn di chỉ khảo cổ học Vườn Chuối, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức; không được phép thi công xây dựng công trình khi chưa được cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép.

- Để đáp ứng nhu cầu đỗ xe, trong khu vực bố trí các bãi đỗ xe tập trung (ký hiệu P, có tổng diện tích khoảng 27.470m²) tại các ô đất bãi đỗ xe được xây dựng ngầm hoặc nổi nhiều tầng để tăng khả năng phục vụ nhu cầu đỗ xe. Nhu cầu đỗ xe tại các công trình được giải quyết như sau:

+ Khu vực nhà ở thấp tầng: đảm bảo chỗ để xe trong khuôn viên từng công trình (tối thiểu 01 chỗ/hộ).

+ Các công trình công cộng, nhà ở cao tầng,...: thực hiện theo công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc ban hành Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

+ Nhu cầu đỗ xe và kỹ thuật phụ trợ của công trình được bố trí ở tầng hầm hoặc phân tán trong lô đất xây dựng công trình. Quy mô của tầng hầm được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, không vượt quá chỉ giới đường đỏ của ô đất xây dựng công trình.

- Hệ thống trạm cung cấp ga cho khu đô thị sẽ được nghiên cứu, đề xuất và xác định vị trí cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- Diện tích đất cụ thể sẽ được cơ quan chức năng kiểm tra chính xác phù hợp với thực tế trong quá trình lập và thực hiện dự án đầu tư trình cấp thẩm quyền chấp thuận. Diện tích dự án chính thức sẽ do UBND Thành phố xem xét quyết định.

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

* Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trục Hồ Tây - Ba Vì ở phía Đông Nam khu vực nghiên cứu quy hoạch: là trục giao thông cảnh quan kết nối Phân khu đô thị S2 với khu vực nội đô. Trên trục là không gian cây xanh, tượng đài, quảng trường, hai bên trục là các công trình công cộng văn hóa, tài chính, thương mại và dịch vụ cấp thành phố.

- Tuyến đường vành đai 3,5 có hướng Bắc Nam chạy qua khu vực nghiên cứu quy hoạch: là trục giao thông kết nối chuỗi đô thị phía Đông Vành đai 4. Hai bên trục tập trung tổ hợp các công trình hỗn hợp nhà ở, thương mại, văn phòng… cao tầng đẹp và hiện đại.

- Trục trung tâm chạy qua giữa khu vực nghiên cứu theo hướng Đông Tây, mặt cắt 40m kết nối các khu chức năng của đô thị nằm hai bên đường 3,5. Hai bên trục là các công trình dịch vụ thương mại, công trình công cộng và nhà ở kết hợp dịch vụ (dạng shophouse), vườn hoa cây xanh đường dạo, tạo ra một tuyến phố thương mại dịch vụ kết hợp vui chơi giải trí, công trình hai bên tuyến đường được bố trí hợp lý hài hòa tạo hình ảnh đô thị đẹp hiện đại.

- Không gian mở là khu vực công viên tập trung lớn kết hợp hồ điều hòa nằm tại trung tâm của khu đô thị, xung quanh là các công trình công cộng văn hóa thương mại, nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ (shophouse)... tạo thành khu vực trung tâm văn hóa giải trí thương mại dịch vụ, là điểm đến giao lưu người dân trong đô thị cũng như khu vực lân cận. Đây cũng là nơi có thể tổ chức được các sự kiện lớn tập trung đông người; Hồ điều hòa có vai trò không chỉ tạo sự thông thoáng, cải tạo vi khí hậu cho đô thị, góp phần điều hòa hệ thống thoát nước trong khu vực mà còn là yếu tố chủ đạo trong việc tạo môi trường cảnh quan sinh thái cho đô thị, nâng cao chất lượng sống của người dân sống trong đô thị.

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan có tính minh hoạ, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Hình dáng của các công trình xây mới 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

Tài liệu được lưu trữ tại http://caselaw.vn

sử dụng đất, các yêu cầu đã khống chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và tuân thủ quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo.

- Hình thức kiến trúc các công trình hiện đại, mầu sắc công trình, 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 các lô đất chức năng có thể bố trí một số công trình như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác... vị trí, quy mô, hành lang bảo vệ cụ thể sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo đúng Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

- Đối với công viên cây xanh: trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực… hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện. Để tăng cường hiệu quả sử dụng, không được làm hàng rào kín bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

* Thiết kế đô thị:

- Công trình điểm nhấn gồm công trình nhà ở cao tầng giáp Quốc lộ 32 và tổ hợp công trình cao tầng đa chức năng nhà ở trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng…dọc Vành đai 3,5 là các công trình có hướng nhìn, tầm nhìn đẹp. Những công trình này định hướng cho các không gian đi bộ tại các trục cảnh quan, trục đi bộ chính, tuyến phố thương mại, văn phòng, là các công trình điểm nhấn của khu vực.

- Các công trình kiến trúc nhỏ như tượng đài, đài phun nước hoặc công trình biểu tượng điêu khắc được bố trí tại các điểm nút giao thông; cổng vào khu đô thị; khu vực quảng trường công viên cây xanh cũng góp phần tạo điểm nhấn cho đô thị…

- Chiều cao công trình tuân thủ các quy định trong quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình cho từng khu chức năng, các công trình cao tầng được bố trí tại trung tâm đô thị và giảm dần về phía làng xóm hiện có, tạo sự hài hòa về mặt không gian giữa khu đô thị với khu vực lân cận.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Trong khu vực quy hoạch đề xuất khoảng lùi tối thiểu cho các công trình như sau:

+ Đối với công trình công cộng đơn vị ở, trường học, mầm non khoảng lùi tối thiểu là 3m.

+ Đối với công trình hỗn hợp và các công trình cao tầng khoảng lùi tối thiểu là 6m.

+ Đối với các công trình nhà ở biệt thự khoảng lùi tối thiểu là 3m.

+ Đối với các công trình nhà ở liền kề có thể xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Các công trình cao tầng khuyến khích trồng cây xanh bổ sung trong khoảng lùi, vỉa hè của tòa nhà tạo bóng mát cho các không gian công cộng chung.

- Hình khối công trình: Các công trình công cộng cấp đô thị được xác định có khối tích lớn và tổ chức theo hình thức tổ hợp nhằm tạo điểm điểm nhấn. Các công trình công cộng đơn vị ở được tổ chức tạo thành tổ hợp xung quanh nút giao thông tại khu vực trung tâm của khu đô thị.

- Màu sắc của các công trình: Các công trình được định hướng có màu sắc trung tính phù hợp với điều kiện tự nhiên của khu vực.

- Hình thức kiến trúc:

+ Các công trình nhà ở có hình thức kiến trúc đơn giản và hiện đại, đồng bộ với các công trình đã được xây dựng, kết hợp hài hòa với không gian lân cận.

+ Các công trình nhà ở thấp tầng, công cộng đơn vị ở, trường học khuyến khích xây dựng hình thức công trình mái bằng kết hợp với mái dốc, đảm bảo sự hài hòa với các công trình nhà ở đã

xây dựng và các công trình công cộng cấp thành phố hiện đại có quy mô lớn. Các công trình nhà ở thấp tầng có chiều cao các tầng thống nhất, đồng bộ trên toàn tuyến phố.

+ Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau.

+ Biển quảng cáo khuyến khích bố trí tại các khu vực có không gian lớn như: công trình công cộng thành phố và hướng về phía không gian đi bộ tại khu vực lõi của tổ hợp công trình.

- Cây xanh dọc theo tuyến đường cấp phân khu vực trở lên trồng các loại cây tạo bóng mát. Cây trên các tuyến đường cấp nội bộ chọn loại cây xanh cảnh quan có hoa tạo các tuyến phố đi bộ sinh động màu sắc theo mùa, các loại hoa này có nhiều mùa hoa nở xen kẽ. Không trồng các loại cây có mùi hôi thối, thu hút sâu bọ, ô nhiễm môi trường.

- Trong đô thị có khu quảng trường lớn nằm tại khu vực công viên hồ trung tâm, là không gian vui chơi mở gắn với công viên xây xanh tập trung lớn, tại đây có thể bố trí các trò chơi tiện ích phục vụ người dân, đồng thời kết nối tuyến đi bộ thương mại, các hoạt động hội chợ, vui chơi và là nơi có thể tổ chức được các sự kiện lớn tập trung đông người.

- Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại các khu đất cây xanh công viên, công cộng đô thị và công cộng đơn vị ở.

4. 3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Quy hoạch giao thông: Mạng lưới đường giao thông phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng, Quy hoạch Giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S2 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

** Các tuyến đường cấp đô thị:*

- Trục Hồ Tây-Ba Vì chạy phía Nam khu quy hoạch quy mô mặt cắt ngang từ B=50m÷350m, tổ chức phân tách giữa giao thông đối ngoại và giao thông khu vực có kết hợp đỗ xe 2 bên, ở giữa là các công trình công cộng, văn hóa có quy mô lớn (chi tiết sẽ được xác định theo dự án riêng).

- Tuyến đường Quốc lộ 32 chiều rộng mặt cắt ngang đường B=50m, gồm hai lòng đường xe chạy rộng 2x16m, dải phân cách giữa rộng 4m, hè đường hai bên rộng 2x7m.

- Đường Vành đai 3,5 có chiều bề rộng mặt cắt ngang đường B=60m, gồm hai phần đường dành cho xe cơ giới rộng 2x12,25m, dải phân cách giữa rộng 5,5m, hai phần đường xe thô sơ hai bên rộng 2x6m, hai dải phân cách bên ngăn cách giữa làn xe cơ giới và xe thô sơ mỗi bên rộng 2x1m, hè hai bên rộng 2x8m.

** Các tuyến đường cấp khu vực:*

- Tuyến đường chính khu vực vào khu đô thị có chiều rộng mặt cắt ngang đường B=33m, gồm hai phần đường xe chạy rộng 2x7,5m, dải phân cách giữa rộng 6m, hè đường hai bên rộng 2x6m (đã đầu tư xây dựng).

- Các tuyến đường chính khu vực chạy trong khu quy hoạch có quy mô chiều rộng mặt cắt ngang đường B=30m, gồm hai phần đường xe chạy rộng 2x7,5m, dải phân cách giữa rộng 5m, hè đường hai bên rộng 2x5m.

- Tuyến đường khu vực tính chất là trục cảnh quan trục trung tâm có quy mô mặt cắt ngang rộng B=33m÷40m, gồm hai phần đường xe chạy rộng 2x10,5m, dải phân cách giữa rộng 2m÷5m, hè hai bên rộng 2x5m÷7m.

- Các tuyến đường khu vực khác có quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường B=24m, gồm lòng đường xe chạy rộng 14m, hè đường hai bên rộng 2x5m.

Tài liệu lưu trữ tại http://caselaw.vn

** Các tuyến đường cấp nội bộ:*

- Các tuyến đường phân khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang đường B=13m÷17m, gồm lòng đường xe chạy rộng 7m, hè đường hai bên rộng từ 3m÷5m.

- Tuyến đường phân khu vực đã xây dựng ở phía Bắc khu quy hoạch có chiều rộng mặt cắt ngang đường B=17m, gồm lòng đường xe chạy rộng 8m, hè hai bên rộng 2x4,5m.

* Các tuyến đường vào nhà:

- Khu vực xây dựng mới, xây dựng các tuyến đường vào nhà có quy mô chiều rộng mặt cắt ngang B=12m, gồm lòng đường xe chạy rộng 6m, hè đường hai bên rộng 2x3m.

- Tuyến đường nội bộ kết hợp tạo cảnh quan có quy mô chiều rộng mặt cắt ngang B=17m, gồm hai lòng đường xe chạy rộng 2x4m, dải phân cách giữa rộng 3m, hè hai bên rộng 2x3m.

- Khu vực đã đầu tư xây dựng, các tuyến đường nội bộ vào nhà được tận dụng mạng lưới đã đầu tư trên cơ sở phù hợp theo quy chuẩn hiện hành và tránh ảnh hưởng đến hiện trạng các công trình đã xây dựng, các tuyến đường này có quy mô chiều rộng mặt cắt ngang B=10,5m, gồm lòng đường xe chạy rộng 5,5m, hè đường hai bên rộng 2x2,5m. Khu vực tiếp giáp với các khu đất dịch vụ xã Kim Chung, xã Di Trạch xây dựng một số tuyến đường nội bộ quy mô B=9m÷13m khớp nối với các khu đất dịch vụ của địa phương.

** Đường sắt đô thị:* Khu quy hoạch có 03 tuyến đường sắt đô thị đi qua: tuyến số 3 kéo dài Nhổn-Sơn Tây dự kiến chạy trên cao dọc theo đường Quốc lộ 32; tuyến số 7 (Mê Linh-Ngọc Hồi) đi dọc theo đường Vành đai 3,5; tuyến số 8 (Sơn Đồng-Dương Xá) dự kiến đi ngầm dưới trục Hồ Tây-Ba Vì (quy hoạch mặt bằng các tuyến đường sắt, các nhà ga trên tuyến, định hướng phát triển TOD xung quanh các ga sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

** Các nút giao thông*: Xây dựng 02 nút giao thông chính khác mức trong khu vực: nút giao giữa đường Vành đai 3,5 với trục Hồ Tây-Ba Vì (dự kiến bố trí hầm chui theo hướng đường Vành đai 3,5); nút giao giữa đường Quốc lộ 32 và tuyến đường Vành đai 3,5 (chi tiết thực hiện theo dự án riêng). Các nút giao thông khác trong khu vực được tổ chức giao bằng, tổ chức đảo tròn tự điều chỉnh, bố trí hệ thống đèn tín hiệu điều khiển giao thông.

** Giao thông tĩnh:*

- Bãi đỗ xe công cộng: xây dựng 08 bãi đỗ xe công cộng trong phạm vi dự án với diện tích khoảng 27.470 m2 phục vụ nhu cầu đỗ xe vãng lai, công cộng của khu vực. Quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, cần nghiên cứu các giải pháp xây dựng bãi đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi), áp dụng các giải pháp đỗ xe thông minh để tăng quy mô công suất đỗ xe phục vụ khu vực.

- Các công trình công cộng, hỗn hợp, đất ở cao tầng tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân và vãng lai của công trình. Công trình cao tầng xây dựng các tầng hầm đỗ xe tuân thủ theo nội dung Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Quy mô, diện tích tầng hầm sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

** Khi mạng lưới đường quy hoạch của khu vực chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ, chưa đảm bảo tính kết nối hoàn trả mạng lưới đường hiện có, cần giữ nguyên tuyến đường hiện có từ QL32 qua Trung tâm huấn luyện thể thao vào làng Di Trạch hiện có để không ảnh hưởng đến điều kiện đi lại bình thường của nhân dân.*

4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ san nền khu quy hoạch: Hmax = +7,9m; Hmin = +6,9m.

b) Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống bao gồm cống tròn kết hợp hệ thống cống bản và hồ điều hòa.

- Hướng và mạng lưới thoát nước gồm 02 lưu vực thoát nước chính, bao gồm:

+ Lưu vực 01 (dọc hai bên đường Vành đai 3,5): hướng thoát chủ yếu ra sông Cầu Ngà thông qua hệ thống thoát nước dọc đường Vành đai 3,5, một phần diện tích phía Bắc lưu vực thoát vào hệ thống thoát nước dọc Quốc lộ 32, thoát ra sông Đăm. Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước kết hợp các tuyến cống hiện có tiết diện D600 - D1250mm và cống hộp có kích thước BxH=(0,6mx0,6m) - (2,0mx2,0m) để thu gom nước mưa.

+ Lưu vực 02 (phía Tây đường Vành đai 3,5): hướng thoát về trạm bơm Đào Nguyên, Yên Thái thông qua hệ thống cống thoát nước và hồ điều hòa. Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước kết hợp các tuyến cống hiện có tiết diện D600 - D1500mm và cống hộp có kích thước BxH=(0,6mx0,6m) - (3,0mx3,0m) để thu gom nước mưa.

- Dọc các tuyến cống, các điểm chuyển hướng, bố trí các giếng kiểm tra, giếng thu nước mưa, khoảng cách giữa các giếng theo quy định.

4.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Khu đất được cấp nước từ các nguồn nước chính sau:

+ Nhà máy nước mặt sông Đà: Công suất hiện tại là 300.000 m3/ngày đêm, đến năm 2020 là 600.000 m3/ngày đêm, đến năm 2030 là 1.200.000 m3/ngày đêm

+ Nhà máy nước mặt sông Hồng, công suất đến năm 2020: 300.000m3/ngđ, đến năm 2030 là 450.000m3/ngđ

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn trong khu vực quy hoạch. Xây dựng các đường ống phân phối có đường kính Ø100 - Ø200, các đường ống dịch vụ Ø50 - Ø75 dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Mạng lưới cấp nước trong từng ô đất sẽ được thiết kế ở giai đoạn sau, tùy thuộc vào mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất.

+ Đối với công trình cao tầng, bể chứa và trạm bơm tăng áp riêng trong tầng hầm mỗi công trình (vị trí điểm đấu nối vào công trình, công suất trạm bơm, dung tích bể chứa và các giải pháp cấp nước sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng).

- Cấp nước chữa cháy:

+ Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối từ đường kính Ø100 trở lên và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

+ Khoảng cách giữa các họng cứu hoả trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Dự kiến lắp đặt 81 trụ cứu hỏa để đảm bảo chữa cháy cho khu vực.

+ Trong phạm vi đồ án chỉ nghiên cứu mạng lưới cấp nước sinh hoạt và chữa cháy ngoài nhà. Các công trình đã hoàn thiện trên mạng lưới sinh hoạt và chữa cháy nội bộ trong ô đất và công trình sẽ được duy trì tiếp tục sử dụng, các công trình khác sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn sau.

4.3.4. Quy hoạch cấp điện: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm 110/22kV Kim Chung nằm trong khu quy hoạch và được hỗ trợ từ trạm 110kV Trôi hiện có ở phía Đông Bắc. Điều chỉnh vị trí trạm biến áp Kim Chung sang ô quy hoạch E-1 theo quy hoạch phân khu đô thị S2.

- Mạng cấp lưới điện:

+ Xây dựng tuyến cáp ngầm trung thế 22 KV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho 25 trạm biến áp 22/0,4KV phục vụ nhu cầu cấp điện của khu quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường.

+ Vị trí, công suất trạm biến áp có thể xem xét điều chỉnh trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng (các tuyến hạ thế trong bản vẽ chỉ là định hướng sơ bộ, sẽ xác định cụ thể ở giai đoạn sau).

Tài liệu tham khảo được lưu trữ tại http://cafeland.vn

4.3.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Theo quy hoạch, khu vực được cấp nguồn từ trạm vệ tinh Hoài Đức, dung lượng 30.000 lines.

- Mạng lưới thông tin: Xây dựng tuyến cáp trục thông tin ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho 25 tủ cáp phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc của khu quy hoạch. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp có thể xem xét điều chỉnh trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đấu nối.

4.3.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

** Thoát nước thải:*

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Hướng thoát: thoát nước thải về các trạm xử lý nước thải Đức Thượng, Tây Sông Nhuệ. Trong giai đoạn trước mắt khi các trạm xử lý nước thải của khu vực chưa được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, nước thải sau khi được xử lý sơ bộ, được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ xây dựng phía Đông Nam, trong khu quy hoạch công suất 14.000m^3/ngđ (công suất, dây truyền công nghệ trạm xử lý sẽ được tính toán, nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn sau được cấp có thẩm quyền phê duyệt), về lâu dài sẽ chuyển đổi thành trạm bơm để bơm vào mạng lưới thoát nước thải của khu vực theo quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước thải:

+ Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước thải kết hợp tận dụng hệ thống cống thoát nước thải hiện có tiết diện D300-D600mm, thu gom nước thải đưa về 02 trạm bơm nước thải đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ trong khu quy hoạch.

+ Quy mô, dây truyền công nghệ, giải pháp thiết kế trạm xử lý nước thải sẽ được nghiên cứu cụ thể ở giai đoạn sau.

** Vệ sinh môi trường:*

- Phương thức thu gom: bố trí các điểm trung chuyển chất thải rắn để tập trung trước khi thu gom đưa về nơi quy định của Thành phố.

- Rác thải cần được phân loại ngay tại nguồn: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định.

- Ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính,... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100-150m/thùng.

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

- Nghĩa trang:

+ Dừng hung táng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện có. Có kế hoạch thu hồi, giải tỏa khi có nhu cầu sử dụng đất. Các mộ khi giải tỏa chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố.

+ Khi có nhu cầu sử dụng đất tại các nghĩa trang hiện có và đảm bảo vùng ảnh hưởng vệ sinh môi trường của nghĩa trang, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương di chuyển, tập kết các mộ hiện có về nghĩa trang tập trung của thành phố theo quy định hiện hành để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

4.3.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

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

Tài liệu lưu trữ tại http://luutru.hanoi.gov.vn

- Xác định các vấn đề về môi trường chính: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh).

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện 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.

- Khi triển khai dự án phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng. Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

- Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Kim Chung-Di Trạch tại các xã Kim Chung và Di Trạch, huyện Hoài Đức phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

Giao UBND huyện Hoài Đức chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND các xã Kim Chung và Di Trạch và Tổng Công ty cổ phần Thương mại Xây dựng Vietracimex tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức, Chủ tịch UBND các xã: Kim Chung, Di Trạch và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Giao Tổng Công ty cổ phần Thương mại Xây dựng Vietracimex chịu trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới đồ án điều chỉnh quy hoạch ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng; Giao UBND huyện Hoài Đức thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các Sở ngành liên quan rà soát các nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

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, Giao thông Vận tải, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức, Chủ tịch UBND các xã: Kim Chung và Di Trạch; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Tổng Công ty cổ phần Thương mại Xây dựng Vietracimex; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP (để báo cáo);
- Các PCT UBND TP;
- VPUB: CVP, PCVP P.V.Chiến; các Phòng TKBT,KT, KGVX, ĐT Thực, Năng;
- Lưu: VT, ĐT A1. (26)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thế Hùng