

Số 2106/QĐ-UBND

Hà Nội ngày 11 tháng 5 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Khu nhà ở - Văn phòng - Dịch vụ

**Địa điểm: Số 136 đường Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm,
Thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và Ủy ban Nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 22/7/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy hoạch chi tiết huyện Từ Liêm tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 14/2000 QĐ-UB ngày 14/02/2000 và Quyết định số 61/2003/QĐ-UB ngày 13/5/2003;

Căn cứ Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 01/3/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở - văn phòng - dịch vụ tại 136 Hồ Tùng Mậu - Thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 175-TB/TU ngày 07/8/2009 của Thành ủy Hà Nội về kết luận của Ban thường vụ Thành ủy về chủ trương triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tại địa điểm số 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch- Kiến trúc Thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 1318/2010/TTr-QHKT ngày 04/5/2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở - Văn phòng - Dịch vụ tại số 136 đường Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng ICU lập tháng 04/2010 với những nội dung chính sau:

1. Vị trí, phạm vi và quy mô khu đất lập quy hoạch chi tiết:

a/ Vị trí :



Khu đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết có vị trí tại số 136 đường Hồ Tùng Mậu, thuộc địa giới hành chính Thị trấn Cầu Diễn – Huyện Từ Liêm –Thành phố Hà Nội.

b/ Giới hạn khu đất (theo ranh giới đất đã được Công ty TNHH Nhà nước một thành viên đầu tư và phát triển nông nghiệp Hà Nội và UBND Thị trấn Cầu Diễn xác nhận):

- Phía Bắc: Là đường giao thông và giáp khu đất dự án Công ty cổ phần Xây dựng số 7-VINACONEX 7 thực hiện.

- Phía Nam: Giáp khu đất cơ quan Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Đầu tư và phát triển Nông nghiệp Hà Nội.

- Phía Đông: Giáp đường qui hoạch, Nghĩa trang Mai Dịch và công viên hồ điều hoà Mai Dịch.

- Phía Tây : Giáp khu dân cư hiện có.

c/ Quy mô đất đai và dân số :

+ Quy mô đất đai :

- Tổng diện tích đất nghiên cứu qui hoạch là : 121.796 m² (Trong đó : Diện tích đường đô thị ≈ 7800 m²)

- Diện tích đất lập Quy hoạch chi tiết khu Nhà ở-Văn phòng-Dịch vụ ≈ 113.996 m².

+ Qui mô dân số :

Số dân trong khu đất dự án khoảng 12.300 người

2. Mục tiêu của đồ án qui hoạch chi tiết:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chi tiết huyện Từ Liêm tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Thực hiện chủ trương của Thành uỷ Hà Nội tại Thông báo số 175-TB/TU ngày 07/8/2009 và chỉ đạo của UBND Thành phố tại công văn số 8532/UBND-KH&ĐT ngày 03/9/2009.

- Nghiên cứu giải pháp quy hoạch xây dựng và tổ chức không gian đô thị, đảm bảo sự phát triển hài hoà cho khu đô thị với các dự án và khu dân cư làng xóm lân cận và phù hợp với quy hoạch chung của Thành phố, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị cho khu vực.

- Nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng quỹ đất, đảm bảo hiệu quả đầu tư và chất lượng đời sống của nhân dân khu vực;

- Tạo lập, bổ sung quỹ đất, quỹ nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, cây xanh cho Thành phố và dân cư khu vực, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn Thiết kế chuyên ngành.

Khu đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết có vị trí tại số 136 đường Hồ Tùng Mậu, thuộc địa giới hành chính Thị trấn Cầu Diễn – Huyện Từ Liêm –Thành phố Hà Nội.

b/ Giới hạn khu đất (theo ranh giới đất đã được Công ty TNHH Nhà nước một thành viên đầu tư và phát triển nông nghiệp Hà Nội và UBND Thị trấn Cầu Diễn xác nhận):

- Phía Bắc: Là đường giao thông và giáp khu đất dự án Công ty cổ phần Xây dựng số 7-VINACONEX 7 thực hiện.

- Phía Nam: Giáp khu đất cơ quan Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Đầu tư và phát triển Nông nghiệp Hà Nội.

- Phía Đông: Giáp đường qui hoạch, Nghĩa trang Mai Dịch và công viên hồ điều hoà Mai Dịch.

- Phía Tây : Giáp khu dân cư hiện có.

c/ Quy mô đất đai và dân số :

+ Quy mô đất đai :

- Tổng diện tích đất nghiên cứu qui hoạch là : 121.796 m² (Trong đó : Diện tích đường đô thị ≈ 7800 m²)

- Diện tích đất lập Quy hoạch chi tiết khu Nhà ở-Văn phòng-Dịch vụ ≈ 113.996 m².

+ Qui mô dân số :

Số dân trong khu đất dự án khoảng 12.300 người

2. Mục tiêu của đồ án qui hoạch chi tiết:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chi tiết huyện Từ Liêm tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Thực hiện chủ trương của Thành uỷ Hà Nội tại Thông báo số 175-TB/TU ngày 07/8/2009 và chỉ đạo của UBND Thành phố tại công văn số 8532/UBND-KH&ĐT ngày 03/9/2009.

- Nghiên cứu giải pháp quy hoạch xây dựng và tổ chức không gian đô thị, đảm bảo sự phát triển hài hoà cho khu đô thị với các dự án và khu dân cư làng xóm lân cận và phù hợp với quy hoạch chung của Thành phố, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị cho khu vực.

- Nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng quỹ đất, đảm bảo hiệu quả đầu tư và chất lượng đời sống của nhân dân khu vực;

- Tạo lập, bổ sung quỹ đất, quỹ nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, cây xanh cho Thành phố và dân cư khu vực, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn Thiết kế chuyên ngành.

- Xây dựng một khu chức năng đô thị phát triển bền vững, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhằm nâng cao điều kiện, môi trường sống của người dân trong khu xây dựng mới và dân cư lân cận hiện có.

- Đảm bảo sự tôn nghiêm của Nghĩa trang Mai Dịch và các yếu tố về văn hoá xã hội;

- Đề xuất Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch, làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý xây dựng theo quy hoạch và làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng.

- Đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật môi trường

3. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết:

a./ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (bản vẽ QH-04):

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch $\approx 121.796 \text{ m}^2$.

Trong đó:

+ Diện tích đất làm đường đô thị theo qui hoạch $\approx 7800 \text{ m}^2$

+ Diện tích đất lập Khu nhà ở-Văn phòng-Dịch vụ $\approx 113.996 \text{ m}^2$

Bao gồm các khu chức năng như sau:

• Đất văn phòng - dịch vụ- công cộng :

Khu đất Văn phòng - Dịch vụ công cộng ký hiệu VP-DV có diện tích $\approx 9238 \text{ m}^2$; Diện tích xây dựng công trình $\approx 4156 \text{ m}^2$; Chiều cao công trình: 3-5-40 tầng (có tầng hầm giải quyết chỗ đỗ xe và kỹ thuật) ; Tổng diện tích sàn $\approx 120.298 \text{ m}^2$, Mật độ xây dựng: 45%.

Chức năng sử dụng bao gồm: Trụ sở Đảng uỷ và UBND phường, Trạm y tế, Công an phường, Nhà văn hoá...; Khu dịch vụ, thương mại; Khu văn phòng cho thuê.

• Đất trường học (trường Tiểu học và Trung học cơ sở):

Khu đất xây dựng trường tiểu học và trung học cơ sở có ký hiệu TH ; Diện tích đất $\approx 21379 \text{ m}^2$; Diện tích xây dựng công trình $\approx 5303 \text{ m}^2$; Chiều cao công trình: 4 tầng-10 tầng (có tầng hầm giải quyết chỗ đỗ xe và kỹ thuật); Tổng diện tích sàn $\approx 24.046 \text{ m}^2$; Mật độ xây dựng: 24,8 %.

Bố trí 2 trường (Tiểu học và Trung học cơ sở liên thông). Qui mô số học sinh theo Qui chuẩn xây dựng Việt Nam: số học sinh tiểu học $65 \text{ hs}/1000 \text{ người} \times 12.300 \text{ người} = 800 \text{ hs}$; số học sinh trung học cơ sở: $55 \text{ hs}/1000 \text{ người} \times 12.300 \text{ người} = 676 \text{ hs}$. Tổng số học sinh Tiểu học và Trung học cơ sở là 1.476 hs.

Khối học tập của mỗi trường được bố trí độc lập và có chung khu sinh hoạt thể chất, sinh hoạt câu lạc bộ và hành chính điều hành. Thiết kế đầy đủ các hạng mục, các khu chức năng theo cơ cấu trường học phổ thông (Khu học tập, khu phụ trợ, hành chính, thể dục thể thao, vườn thực nghiệm) đảm bảo phù hợp với quy định tại Tiêu chuẩn thiết kế Trường học và Qui chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- **Đất xây dựng nhà ở cao tầng :**

Gồm 2 lô đất có ký hiệu KO1 và KO2, tổng diện tích đất $\approx 54850\text{m}^2$. Trong đó :

+ Lô đất ký hiệu KO1: Diện tích đất $\approx 26523\text{ m}^2$; Diện tích xây dựng công trình $\approx 8298\text{m}^2$; Mật độ xây dựng : 31,0% ; Tổng diện tích sàn $\approx 330328\text{ m}^2$; Chiều cao công trình : 40 tầng (có tầng hầm giải quyết chỗ đỗ xe và kỹ thuật).

Bố trí 4 khối nhà ở căn hộ cao tầng, một phần diện tích tầng 1 bố trí Nhà trẻ phục vụ cho khu ở, phần diện tích còn lại để trống tạo không gian vui chơi, giải trí sinh hoạt cộng đồng.

+ Lô đất có ký hiệu KO2: Diện tích đất $\approx 28327\text{ m}^2$; Diện tích xây dựng công trình $\approx 8822\text{ m}^2$; Mật độ xây dựng: 31,1% ; Tổng diện tích sàn $\approx 341081\text{m}^2$; Chiều cao công trình: 40 tầng (có tầng hầm giải quyết chỗ đỗ xe và kỹ thuật).

Bố trí 05 khối nhà ở căn hộ cao tầng. Một phần diện tích tầng 1 bố trí Nhà trẻ phục vụ cho khu ở, phần diện tích còn lại để trống tạo không gian vui chơi, giải trí sinh hoạt cộng đồng.

Tính toán qui mô các nhà trẻ này đảm bảo đủ diện tích, chức năng trên cơ sở qui mô số dân của dự án theo qui định tại Qui chuẩn Xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế Trường Mầm Non.

- **Đất cây xanh - sân thể thao :**

Đất cây xanh ký hiệu CX bố trí tại lõi trung tâm của lô đất nhà ở cao tầng gồm 2 ô CX1 và CX2 có tổng diện tích $\approx 13769\text{ m}^2$ (Trong đó: ô CX1 diện tích $\approx 7021\text{ m}^2$; ô CX2 có diện tích $\approx 6748\text{ m}^2$). Tại đây, bố trí vườn hoa, tiểu cảnh và có khu sân thể thao phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi giải trí của người dân trong khu vực dự án. Ngoài ra, còn tổ chức diện tích cây xanh, vườn hoa, sân chơi trong các ô đất xây dựng nhà ở.

- **Đất giao thông :**

+ Đất giao thông trong khu đất dự án có diện tích $\approx 14760\text{ m}^2$, bao gồm các tuyến đường mặt cắt ngang 24,5 mét; 21,25 mét và 17,5 mét.

+ Chỗ đỗ xe: Tổ chức chỗ đỗ xe tại 02 tầng hầm của các công trình nhà ở cao tầng để phục vụ cho khu vực dự án. Tổng diện tích sàn tầng hầm: 173.546 m^2 , có thể giải quyết chỗ đỗ cho 5703 ô tô, xe máy, đảm bảo nhu cầu sử dụng của dự án.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản của đồ án :

Tổng diện tích khu đất khu Nhà ở-Văn phòng-Dịch vụ $\approx 113996\text{ m}^2$

Diện tích xây dựng công trình:	26579 m^2
Mật độ xây dựng toàn khu	23,3%
Tầng cao trung bình toàn khu:	30,6 tầng
Hệ số sử dụng đất :	7,15 lần
Dân số đạt được :	12.300 người

BẢNG TỔNG HỢP QUI HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CT (M ²)	TẦNG CAO TRUNG BÌNH (TẦNG)	DIỆN TÍCH SÀN (M ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	DÂN SỐ (NGƯỜI)
A	KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH		121796						
A1	ĐẤT ĐƯỜNG ĐÔ THỊ		7800						
	ĐẤT QUI HOẠCH KHU NHÀ Ở-VĂN PHÒNG-DỊCH VỤ		113996	26579	30,6	815753	23,3	7,15	12300
I	Đất trường Tiểu học & Trung học cơ sở	TH	21379	5303	4,5 (công trình cao 4 -10 tầng)	24046	24,8	1,12	Tổng số h/s 2 trường: 1476 h/s
II	Đất thương mại, văn phòng, công cộng	VP-DV	9238	4156	28,9 (công trình cao 3-5-40 tầng)	120298	45	13,02	
III	Đất nhà ở cao tầng	KO	54850	17120	40	671409	31	12,2	
1	Đất ở cao tầng	KO1	26523	8298	40	330328	31,0	12,4	
2	Đất ở cao tầng	KO2	28327	8822	40	341081	31,1	12,2	
IV	Đất cây xanh- sân thể thao	CX	13769						
1	Đất cây xanh 1	CX1	7021						
2	Đất cây xanh 2	CX2	6748						
V	Đất đường giao thông (gồm đường 24,5 mét ; 21,25 mét và 17,5 mét)		14760						

***Ghi chú:**

- Diện tích đất cây xanh-sân thể thao tại bảng trên được tính toán chưa bao gồm đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi trong khuôn viên đất xây dựng công trình nhà ở.

- Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo: Quy mô diện tích sàn của các chức năng Nhà trẻ, Mẫu giáo, Đảng uỷ và UBND phường, Trạm y tế, Công an phường, Nhà văn hoá... theo các quy định của chuyên ngành; Cần phải có chức năng chợ phục vụ dân sinh đảm bảo quy mô phục vụ theo quy định; Chiều cao công trình tuân thủ theo thoả thuận của Cục tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu tại công văn số 175/Tg1-QC ngày 10/2/2010.

- Việc thiết kế và xây dựng công trình ngầm phải tuân thủ Nghị định số 41/2007/NĐ-CP ngày 22/3/2007 của Chính phủ về xây dựng ngầm đô thị ; Qui chuẩn kỹ thuật Quốc gia công trình ngầm đô thị và qui định khác có liên quan.

b/. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan (Bản vẽ QH-05)

Qui hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu đất theo hướng

hoà với không gian kiến trúc của khu vực và các dự án liên kế. Đảm bảo tuân thủ các quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phù hợp với định hướng Quy hoạch chung tại khu vực.

Công trình trường học bố trí tại khu đất phía Đông Nam của dự án, có bố trí dải cây xanh làm khoảng đệm, đảm bảo yêu cầu về khoảng cách vệ sinh môi trường với tuyến đường qui hoạch và sự tôn nghiêm đối với Nghĩa trang Mai Dịch phía bên kia tuyến đường.

Công trình Văn phòng-Dịch vụ có chiều cao 3-5 và 40 tầng được bố trí tại phía Đông Bắc, giáp tuyến đường đô thị và đối diện khu công viên-hồ điều hoà Mai Dịch, đóng góp cảnh quan kiến trúc trên trục đường chính của khu vực và khai thác tầm nhìn đẹp với khu công viên qui hoạch.

Các công trình nhà ở chung cư được bố trí thành 2 khu, bố trí phía Bắc và phía Nam đường qui hoạch (MCN 24,5m) chạy theo hướng Đông Tây. Giải pháp qui hoạch mặt bằng khu nhà ở gồm các khối công trình chung cư cao 40 tầng, mật độ xây dựng thấp, có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại bố trí xung quanh lô đất, tạo ra không gian thoáng ở lõi giữa để tổ chức quảng trường trung tâm, vườn hoa, cây xanh, sân chơi... tạo thành một tổng thể gắn kết, hoàn chỉnh của khu nhà ở, đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan, môi trường và tiện nghi phục vụ cho người dân sống trong khu vực.

Nhà trẻ bố trí ở một phần diện tích tầng 1 của khối nhà chung cư đảm bảo khoảng cách ngắn nhất, thuận tiện cho việc đưa đón các cháu.

Khu cây xanh tập trung bố trí tại lõi trung tâm của 2 nhóm nhà ở, chủ yếu trồng cây xanh, vườn hoa, tổ chức sân chơi, thể thao...kết hợp với không gian mặt nước, tiểu cảnh tạo nên một không gian thoáng, cảnh quan hài hoà, tạo môi trường xanh cho khu ở. Ngoài ra, bố trí các dải cây xanh, vườn hoa, sân chơi trong khuôn viên các ô đất xây dựng và cây xanh bóng mát dọc theo các tuyến đường qui hoạch, nhằm cải thiện vi khí hậu, mang lại sự trong lành môi trường cho các khu vực xung quanh.

Chiều cao công trình tổ hợp thấp dần từ phía Sông Nhuệ đến khu vực Nghĩa trang Mai Dịch để tận dụng được tầm nhìn đẹp ra phía sông Nhuệ và giảm chiều cao phía gần Khu nghĩa trang.

Bố cục các chức năng công trình và tổ chức lối ra vào công trình phải tính toán đảm bảo hạn chế tối đa sự ảnh hưởng của dự án đến giao thông của tuyến đường 43m (nằm phía Đông của dự án), nhằm đảm bảo mục tiêu giữ sự tôn nghiêm đối với Nghĩa trang Mai Dịch.

c. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

c -1. Quy hoạch giao thông (Bản vẽ QH-06A)

** Mạng lưới đường giao thông:*

Mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập quy hoạch phù hợp với quy hoạch chi tiết huyện Từ Liêm đã được UBND Thành phố phê duyệt và Bản vẽ Chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập tháng 12/2009 và

có bổ sung thêm các đường nội bộ cho phù hợp với chức năng sử dụng đất, quy hoạch mặt bằng công trình. Mạng lưới giao thông gồm các tuyến đường sau:

Tuyến đường chính của thành phố có mặt cắt ngang điển hình $B=43m$, gồm:

+ Lòng đường xe chạy rộng: $7,5m \times 2 = 15m$.

+ Giải phân cách giữa rộng $13m$.

+ Vía hè hai bên rộng $7,5m \times 2 = 15m$.

Tuyến đường trục chính của Khu quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình $B=24,50m$, gồm:

+ Lòng đường xe chạy rộng: $7m \times 2 = 14m$.

+ Giải phân cách giữa rộng $2,5m$.

+ Vía hè hai bên rộng $4m \times 2 = 8m$.

Tuyến đường này để xuất điều chỉnh tăng bề rộng mặt cắt ngang đường so với bản vẽ Chỉ giới đường đỏ do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập để kết hợp yêu cầu giao thông việc bố cục trục cảnh quan chính của khu đất.

Tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình $B=17,50m$, gồm:

+ Lòng đường xe chạy rộng: $7,5m$.

+ Vía hè hai bên rộng $5m \times 2 = 10m$.

Tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình $B=21,25m$, gồm:

+ Lòng đường xe chạy rộng: $11,25m$.

+ Vía hè hai bên rộng $5m \times 2 = 10m$.

Các tuyến đường nội bộ nằm trong các ô đất xây dựng công trình

Được thiết kế phù hợp với mặt bằng kiến trúc công trình, gồm:

+ Lòng đường xe chạy rộng: $6m$.

+ Vía hè mỗi bên rộng $3m$ (một số đoạn tuyến giáp phần đường hiện có hè đường sẽ kết hợp cải tạo để đảm bảo bề rộng hè $\geq 3m$).

* Bãi đỗ xe:

- Nhu cầu bãi đỗ xe cho khu vực nghiên cứu được xác định trên nguyên tắc đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho bản thân của từng loại công trình dự kiến xây dựng và nhu cầu khách vãng lai với thời gian đỗ ngắn.

- Đề xuất xây dựng các bãi đỗ xe trong các tầng hầm của các công trình cao tầng, tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng $173.546 m^2$ (khoảng 5703 xe con). Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng căn cứ vào nhu cầu của từng công trình mà xác định cụ thể quy mô diện tích sàn dành cho đỗ xe đáp ứng yêu cầu phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm hiện hành và tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 08:2009/BXD - Công trình ngầm đô thị - Phần 2. Gara ô tô.

* Giao thông công cộng:

Dự kiến bố trí các tuyến xe buýt hoạt động trên các tuyến đường từ cấp phân khu vực ($B \geq 17,5m$), dọc theo các tuyến đường này cần thiết kế các điểm đỗ xe buýt, khoảng cách giữa các điểm đỗ này từ 350m đến 500m, sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng và phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông công cộng của thành phố.

c-2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa (Bản vẽ QH-06C):

Quy hoạch thoát nước mưa :

- Hướng thoát nước cơ bản xác định theo Quy hoạch chi tiết huyện Từ Liêm, số liệu hạ tầng kỹ thuật do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội cung cấp và hiện trạng thoát nước của khu vực.

- Nước mưa khu quy hoạch được thoát ra sông Nhuệ ở phía Tây.

- Xây dựng mới hệ thống cống thoát nước mưa có đường kính: D600, D800, D1500 mm thoát vào tuyến cống bản đã xây dựng có kích thước BxH=2x2m và tuyến mương thoát nước hiện có ở phía Bắc để thoát ra sông Nhuệ.

- Cống thoát nước mưa có cấu tạo bê tông cốt thép xây dựng dọc theo đường quy hoạch với độ dốc $i_{min} \geq 1/D$, độ sâu chôn cống tối thiểu: 0,7 m.

- Trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật cần khảo sát kỹ cao độ tuyến cống bản hiện có BxH=2x2m để có biện pháp đấu nối phù hợp.

Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền được thiết kế phù hợp với cao độ hệ thống thoát nước mưa.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $\Delta H = 0,1m$. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy. Cao độ san nền trung bình ô đất, $H_{tb}=6,90m$.

c-3. Quy hoạch cấp nước (Bản vẽ QH-06D) :

- *Nguồn nước:* Được lấy từ tuyến ống cấp nước truyền dẫn hiện có trên đường Hồ Tùng Mậu.

- *Mạng lưới đường ống:* Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối có đường kính $\Phi 110, \Phi 160$ bố trí dọc theo các đường quy hoạch để cấp nước cho các lô đất xây dựng công trình. (Mạng lưới cấp nước trong từng ô đất sẽ được xác định ở giai đoạn lập tổng mặt bằng và dự án đấu tư xây dựng).

- *Cấp nước chữa cháy:* Lắp đặt các họng cứu hỏa trên các đường ống phân phối chính có đường kính $\Phi \geq 100$ mm, bố trí gần ngã ba, ngã tư và các trục đường chính, để thuận tiện cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ chữa cháy đảm bảo theo quy chuẩn, quy phạm.

c-4. Quy hoạch Thoát nước thải và vệ sinh môi trường (Bản vẽ QH-06E) :

** Thoát nước thải:*

- Hướng thoát nước: theo Quy hoạch chi tiết huyện Từ Liêm tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt, khu quy hoạch nằm trong lưu vực trạm xử lý nước thải Phú Đô.

- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống riêng với nước mưa.

- Cống thoát nước thải có kích thước D300 mm xây dựng trên hè đường quy hoạch thu gom nước thải công trình hai bên thoát vào tuyến cống D400 mm xây dựng trên đường Hồ Tùng Mậu về trạm bơm chuyển bậc của khu vực ở phía Nam rồi bơm về trạm xử lý nước thải Phú Đô.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm 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, đảm bảo khoảng cách giữa các giếng theo tiêu chuẩn qui định.

** Vệ sinh môi trường:*

- Phương thức thu gom: khu nhà cao tầng cần có hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

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

- Rác thải phải được hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về nơi quy định của thành phố.

c-5. Quy hoạch Cấp điện (Bản vẽ QH-06F) :

- Nguồn cấp: được lấy từ trạm biến áp 110/22KV hiện có của khu vực thông qua tuyến cáp trục 22KV.

- Tuyến dây trung thế và trạm biến áp: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm trung thế 22 KV và 02 trạm biến áp (tổng công suất: 20000kVA).

- Mạng điện hạ thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV cấp điện cho công trình và chiếu sáng đường.

c- 6. Tổng hợp đường dây đường ống (Bản vẽ QH-07) :

- Tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm về khoảng cách giữa các đường dây đường ống; khoảng cách giữa các đường dây đường ống đến công trình, bố vỉa, cột chiếu sáng.

Điều 2.

- Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm tổ chức kiểm tra và xác nhận hồ sơ bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở - Văn phòng - Dịch vụ, tỷ lệ 1/500 tại 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm phù hợp với nội dung của Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Từ Liêm và Công ty TNHH Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết thực hiện.

- Công ty TNHH Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân phải xác định rõ quỹ nhà giao lại cho Thành phố theo qui định tại Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/8/2006 của UBND Thành phố, trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng, được cấp thẩm quyền chấp thuận; Đáp ứng nhu cầu về các công trình hạ tầng xã hội theo yêu cầu của chính quyền địa phương; Thực hiện nghĩa vụ với Thành phố Hà Nội theo qui định hiện hành. Việc khai thác sử dụng quỹ nhà ở trong dự án đầu tư xây

đựng Khu nhà ở-Văn phòng-Dịch vụ tại 136 đường Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm phải thực hiện đúng các qui định hiện hành về nhà ở kinh doanh của UBND Thành phố. Tổ chức lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo qui định của Luật bảo vệ Môi trường và Nghị định hướng dẫn, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chủ tịch UBND huyện Từ Liêm chịu trách nhiệm, giám sát việc xây dựng trong khu đất lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở - Văn phòng - Dịch vụ tại số 136 đường Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật;

- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND huyện Từ Liêm; Chủ tịch UBND Thị trấn Cầu Diễn; Giám đốc Công ty TNHH Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hán; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT TU, TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- Đ/c PVP Phạm Chí Công;
- Đ/c PVP Ng Văn Thịnh ;
- TH, XD, GTn(3b)
- Lưu VT.

N^o 30.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

Chủ tịch



Nguyễn Thế Thảo