

Số: **6366**/QĐ - UBND

Hà Nội, ngày **01** tháng **12** năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1/5

Địa điểm: thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội,

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 25/5/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N5 tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án “Khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1/5” tại tổ 53, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội tại Tờ trình số: 4916/TTr-QHKT ngày 13/11/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1/5 do Công ty Cổ phần phát triển đô thị Đông Anh tổ chức lập với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1/5.

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

a) *Vị trí:* Khu đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết 1/500 thuộc địa giới hành chính thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thuộc ô quy hoạch ký hiệu V3.2 của đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N5.

b) *Ranh giới:*

- Phía Bắc giáp đường giao thông hiện có và khu dân cư thị trấn Đông Anh;
- Phía Tây trùng chỉ giới đường đò Quốc lộ 3;
- Phía Đông trùng với chỉ giới đường đò phía Đông của tuyến đường quy hoạch giáp hành lang cách ly tuyến đường sắt theo quy hoạch phân khu N5;
- Phía Nam giáp phần diện tích đất của doanh nghiệp khác (Công ty phát triển xây dựng và Thương mại).

c) *Quy mô:*

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch chi tiết khoảng 93.686m²
- Quy mô dân số khoảng: 1.670 người

3. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch phân khu đô thị N5, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 25/05/2012.

- Xây dựng khu chức năng đô thị hiện đại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, các công trình công cộng đô thị. Tạo động lực cho việc phát triển đô thị khu vực phía Bắc sông Hồng.

- Xác định cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch cho từng ô đất, phù hợp với Quy chuẩn và Tiêu chuẩn hiện hành.

- Nghiên cứu khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch với các dự án liên quan và khu dân cư hiện có. Kiểm soát phát triển và quản lý đô thị, cải tạo, chỉnh trang đô thị, góp phần nâng cao chất lượng đời sống khu dân cư và làng xóm hiện.

- Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, làm cơ sở lập dự án đầu tư và để các cấp chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1 Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1/5 có tổng diện tích khoảng 93.686m², bao gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

Bảng thống kê các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi lập QHCT và lập dự án đầu tư xây dựng.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất	Mật độ XD	Tầng cao CT	Hệ số SDD	Ghi chú
			(m ²)	(%)	(m ²)	(m ²)	
I	Đất ngoài ranh giới do Công ty TNHH MTV ô tô 1-5 được giao quản lý sử dụng		18.982				
1	Đất ở dân cư hiện có (*)		16.531	70	5		
	Đất dân cư hiện có	DC1	12.058	70	5	3,5	Khu dân cư hiện có cải tạo, chỉnh trang và được thực hiện theo dự án riêng
		DC2	4.473	70	5	3,5	
2	Đất giao thông		1.819				
2.1	Đất giao thông nội bộ khu dân cư		1.154				
2.2	Đất giao thông phía Đông khu đất quy hoạch		453				
2.3	Đất giao thông đầu nối QL3 vào Khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1/5		212				
3	Đất cây xanh nhóm ở		632				
	Cây xanh 3	CX3	161				
-	Cây xanh 4	CX4	471				
II	Đất trong ranh giới do Công ty TNHH MTV ô tô 1-5 được giao quản lý sử dụng		74.704	37,66	1-6	1,85	
1	Đất giao thông khu vực		8.151				
2	Đất giao thông nội bộ		16.106				
3	Đất công cộng khu ở, đơn vị ở	CC	10.187	30 - 40	02-06	2,15	
3.1	Công cộng khu ở (**)		7.907		6		
	Bố trí các công trình Thương mại, dịch vụ, văn phòng, siêu thị, rạp chiếu phim.	CC1	3.456	34,4	6	2,1	
		CC2	2.351	40	6	2,4	
		CC5	2.100	40	6	2,4	
3.2	Công cộng đơn vị ở		2.280		02-04		
	Bố trí các công trình nhà văn hoá, y tế, hành chính đơn vị ở	CC3	1.560	40	4	1,6	
		CC4	720	40	2	0,8	
4	Đất trường mầm non	NT	2.250	40	2	0,8	Đủ đáp ứng khoảng 3.000 người.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất	Mật độ XD	Tầng cao CT	Hệ số SDD	Ghi chú
			(m ²)	(%)	(m ²)	(m ²)	
5	Đất cây xanh nhóm ở.		3.744				
5.1	Cây xanh 1	CX1	849				
5.2	Cây xanh 1	CX2	2.895				
6	Đất ở liên kế		30.996				
6.1	Đất ở nhà liên kế 1	LK1	2.764	73,9	5	3,7	
6.2	Đất ở nhà liên kế 2	LK2	2.827	73,5	5	3,7	
6.3	Đất ở nhà liên kế 3	LK3	3.370	75,5	5	3,8	
6.4	Đất ở nhà liên kế 4	LK4	4.302	74,6	5	3,7	
6.5	Đất ở nhà liên kế 5	LK5	4.357	74,3	5	3,7	
6.6	Đất ở nhà liên kế 6	LK6	5.190	76,4	5	3,8	
6.7	Đất ở nhà liên kế 7 (***)	LK7	5.054	73,7	5	3,7	
6.8	Đất ở nhà liên kế 8 (***)	LK8	3.132	73,1	5	3,7	
7	Trạm vệ tinh thông tin liên lạc	HT	301	30	1	0,3	Thực hiện theo dự án riêng
8	Đất trung chuyển thu gom rác	TGR	52				
9	Đất hành lang cách ly đường sắt	CL	864				
10	Đất bãi đỗ xe	BĐX	2.054				
	Tổng (I+II)		93.686	37,66	1-6		

Ghi chú:

(*) Đất nhóm nhà ở và ở dân cư hiện có bao gồm đất ở hiện có và một số nhà ở đang sử dụng làm trụ sở, xưởng sản xuất của một số doanh nghiệp.

(**) Chỉ tiêu đất công cộng khu ở được tính toán theo cơ cấu quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo đáp ứng cho quy mô dân số khoảng 2.520 người (gồm các khu dân cư hiện có thuộc tổ 20,21,53 thị trấn Đông Anh và dân cư phát triển mới của dự án Khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1/5 và dự án lân cận phía Nam khu đất lập quy hoạch).

(***) Lô LK7 diện tích lô 5.054m² và khoảng 1.000m² thuộc lô LK8 được quy đổi bằng tiền theo quy định tại điểm b, khoản 2 điều 6 của Nghị định 188/2013/NĐ_CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B).

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

- Trong các công trình nhà ở, công trình công cộng bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình với chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe đạp, xe máy) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Quy mô diện tích đỗ xe chính xác sẽ

được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, các quy định liên quan.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc và cảnh quan - Thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc:

Khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1/5 bao gồm khu vực hiện có cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch và khu vực xây dựng mới. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được xác định trên nguyên tắc:

- Đảm bảo kết nối hài hoà giữa khu vực hiện có và khu vực xây dựng mới.
- Khu vực nhà ở thấp tầng được xác định linh hoạt, đan xen với các không gian xanh, không gian mở tạo mối liên hệ với các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu vực lập quy hoạch chi tiết và gắn kết hài hòa với khu vực dân cư hiện có.
- Đối với khu vực dân cư hiện có: Cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch. Khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải nghiên cứu tổ chức không gian, hình thức kiến trúc công trình phải gắn kết với không gian xung quanh, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và các chỉ tiêu chung đã khống chế trong quy hoạch sử dụng đất.

b) Thiết kế đô thị:

- Yêu cầu chung:
 - + Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình.
 - + Quy mô xây dựng công trình, mật độ xây dựng, tầng cao tuân thủ quy hoạch được duyệt, chiều cao công trình và các tầng nhà phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực. Phần đất giữa các công trình cao tầng có thể sử dụng làm bãi đỗ xe, cây xanh, sân chơi và các công trình tiện ích đô thị... trên cơ sở dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.
 - + Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã xác lập, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.
 - + Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.
- Các khu vực trọng tâm, tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:
 - + Điểm nhấn chính (lô đất có ký hiệu CC1, CC2): Là công trình công cộng cao 06 tầng phía Nam khu vực lập quy hoạch kết hợp với khu vực bố trí bãi đỗ xe.

+ Điểm nhấn phụ là cụm công trình công cộng cao 06 tầng (ký hiệu CC5) kết hợp với khu vực cây xanh tập trung nằm phía Bắc trục đường chính qua khu vực lập quy hoạch.

- Công trình trường mầm non: hình thức công trình phải được nghiên cứu phù hợp theo Tiêu chuẩn của ngành. Trong khuôn viên khu đất phải bố trí sân chơi, vườn hoa, khi thiết kế cụ thể cần đảm bảo chiếu sáng tự nhiên cho các phòng học.

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

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

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

+ Tận dụng không gian trong đô thị để trồng cây tạo thêm nhiều mảng xanh, góp phần cải tạo cảnh quan và điều hòa vi khí hậu cho đô thị.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp với nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các qui định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

4.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu N5 giữ nguyên tuyến ống dầu hiện có (không cải tuyến) đoạn qua khu vực Dự án khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1/5 theo ý kiến của Kho 190-Cục Xăng dầu tại công văn số 79/K-KH ngày 20/02/2014 (theo đó tuyến ống dầu hiện có và đoạn cải tuyến sau này sẽ chạy phía Nam của tuyến đường quy hoạch B=30m tận dụng tối đa tuyến ống hiện trạng, hành lang cách ly hiện trạng, tiết kiệm quỹ đất). Các dự án liên quan đến tuyến ống xăng dầu khi triển khai sẽ phải bố trí hành lang bảo vệ tuyến ống, cây xanh cách ly theo quy định hiện hành.

a). Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ:

* **Hệ thống giao thông thành phố** (quy mô cấu tạo thành phần mặt cắt ngang cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng):

- Đường Quốc lộ 3 (đường chính đô thị) có mặt cắt ngang B=45m (phía Tây khu quy hoạch): 2 lòng đường xe chạy rộng 2x15,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, hè đường phía Đông (giáp khu dân cư) rộng 8m, hè phía mương thoát nước rộng 3m.

- Tuyến đường chính khu vực rộng B=30m ở phía Nam gồm lòng đường xe chạy rộng 15m (4 làn xe), hè mỗi bên rộng 7,5m.

- Tuyến đường chính khu vực rộng B=25m ở phía Bắc gồm lòng đường xe chạy rộng 15m (4 làn xe), hè mỗi bên rộng 5m.

- Tuyến đường dọc đường sắt Hà Nội-Thái Nguyên rộng 15m gồm lòng đường xe chạy rộng 7m (2 làn xe), hè phía Tây rộng 5m, hè phía đường sắt rộng 3m

*** Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch:**

- Đường phân khu vực (ký hiệu 1-1) lõi vào chính của khu quy hoạch, có mặt cắt ngang B=13m bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 7m, hè rộng 2x3m.

- Đường phân khu vực (ký hiệu 3-3) phía Tây Bắc khu quy hoạch, có mặt cắt ngang rộng khoảng B=12m, gồm lòng đường xe chạy rộng 7m, hè phía Tây tiếp giáp khu dân cư hiện trạng rộng trung bình B=2m (từ 1,75m đến 2,35m) và phân hè phía Đông rộng 3m.

- Đường nội bộ (ký hiệu 2-2) có chiều rộng mặt cắt ngang B=10m, gồm lòng đường xe chạy rộng 6m, hè rộng 2x2m.

*** Bãi đỗ xe:**

- Các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, nhà trẻ, mẫu giáo, nhà liên kế tự bố trí bãi xe cho nhu cầu bản thân công trình trong khuôn viên.

- Các ô đất công cộng, dịch vụ ở (CC1÷CC5) cần xây dựng tầng hầm, tầng lửng, tầng trệt...hoặc bố trí trên mặt bằng sân vườn đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe bản thân (cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo, theo dự án riêng).

- Bố trí bãi đỗ xe diện tích 2.054m² tại ô đất quy hoạch ký hiệu BĐX (2 tầng hoặc sử dụng hệ thống giá để xe tự động) ở phía Nam, giáp tuyến đường quy hoạch rộng 30m để phục vụ nhu cầu đỗ xe vắng lái và nhu cầu chung của khu vực.

*** Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:**

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch; chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình dọc tuyến, khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ khoảng từ 2m÷6m (được xác định cụ thể trên bản vẽ).

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

*** San nền:**

Cao độ nền khu quy hoạch $H_{\min}=13,50\text{m}$; $H_{\max}=14,20\text{m}$

*** Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.

- Nước mưa của khu quy hoạch được thoát về tuyến cống hộp có kích thước BxH=1,5mx1,0m÷2,0mx1,5m trên tuyến đường quy hoạch dọc phía Tây đường sắt Hà Nội-Thái Nguyên thoát về mương tiêu Xuân Nộn.

- Phân chia lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc được thoát vào hệ thống cống thoát nước riêng có tiết diện D400mm÷D800mm xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch và thoát vào tuyến cống có tiết diện D1500mm trên tuyến đường quy hoạch B=25m ở phía Bắc rồi về tuyến cống hộp BxH=1,5mx1,0m÷2,0mx1,5m.

+ Lưu vực phía Nam được thoát vào hệ thống cống thoát nước riêng có

tiết diện D400mm÷D800mm xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch và thoát vào tuyến cống có tiết diện BxH=1.5mx1.0m trên tuyến đường quy hoạch dọc phía Tây tuyến đường sắt Hà Nội-Thái Nguyên .

+ Đối với khu dân cư hiện trạng giáp phía Tây Bắc khu quy hoạch: xây dựng tuyến mương nắp đan kích thước B=500mm tại ranh giới giữa khu quy hoạch và khu dân cư hiện có để thu nước cho khu dân cư thoát về tuyến cống có tiết diện D1500mm trên tuyến đường quy hoạch B=25m ở phía Bắc để tránh úng ngập.

- Dọc theo hệ thống thoát nước mưa có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... khoảng cách các giếng đảm bảo theo quy định hiện hành.

c). Cấp nước:

* **Nguồn cấp:** được lấy từ nhà máy nước Đông Anh, thông qua tuyến ống phân phối D200mm hiện có trên đường phía Bắc khu quy hoạch và tuyến ống quy hoạch D200mm dọc đường Quốc lộ 3 (cụ thể chủ đầu tư cần liên hệ với Xi nghiệp nước sạch Đông Anh để được thỏa thuận đầu nối).

*** Mạng lưới:**

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế sử dụng hỗn hợp giữa mạng lưới vòng và mạng cụt đảm bảo cấp nước tới từng đối tượng sử dụng nước trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

- Xây dựng các tuyến ống phân phối D110mm (đầu nối với các tuyến ống cấp nước bên ngoài khu quy hoạch) để cấp nước cho khu quy hoạch tạo thành mạng lưới ống phân phối vòng khép kín đảm bảo cung cấp nước đầy đủ và liên tục cho toàn bộ khu dự án.

- Các tuyến ống dẫn tới công trình có đường kính D50mm÷D63mm.

- Đối với các công trình cao tầng tuyến ống cấp nước tới chân mỗi công trình, khi thiết kế cụ thể có thể điều chỉnh cho phù hợp với yêu cầu thực tế. Trong trường hợp áp lực nước của Thành phố không đảm bảo cấp nước được cho các công trình cao tầng thì cần xây dựng trạm bơm, bể chứa.

* **Cấp nước cứu hỏa:** Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ D110mm trở lên sẽ bố trí các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định. Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Sở Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy thẩm định phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

d). Cấp điện:

*** Nguồn điện:**

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được lấy nguồn từ tuyến điện trung thế 35KV hiện có trên đường ở phía Bắc (sau này sẽ được điều chỉnh thành cấp điện áp 22KV) và tuyến cáp 22KV theo quy hoạch trên đường Quốc lộ 3.

- Việc thỏa thuận đầu nối nguồn cấp và di chuyển tuyến đường dây hiện có trong khu quy hoạch phải được thỏa thuận thống nhất với các đơn vị quản lý các công trình điện và cơ quan quản lý chuyên ngành trước khi triển khai dự án đầu tư xây dựng.

*** Trạm biến áp hạ thế (35)22/0,4KV:**

- Trong khu vực quy hoạch bố trí xây dựng 3 trạm biến áp (trạm TBA1, TBA2, TBA3, mỗi trạm công suất 1000KVA) để phục vụ nhu cầu phụ tải của khu quy hoạch.

- Vị trí và quy mô công suất các trạm hạ thế (35)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.

*** Hệ thống lưới điện:**

- Hệ thống lưới điện trong khu vực quy hoạch được thiết kế ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- Lưới điện trung thế (trước mắt lấy từ tuyến điện trung thế 35KV hiện có) đi ngầm dọc các tuyến đường giao thông để cấp nguồn cho các trạm biến áp (35)22/0,4KV trong khu quy hoạch.

- Lưới hạ thế 0,4KV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch từ trạm biến thế đến tủ điện tổng để cấp điện cho các công trình.

- Điện chiếu sáng được bố trí theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao được cấp nguồn từ các tủ phân phối trong khu vực.

e). Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: lấy từ trạm vệ tinh 5.3 (12.500 số) được bố trí trong khu quy hoạch tại ô đất quy hoạch ký hiệu HT với diện tích khoảng 301m² thông qua các tuyến cáp quang theo Quy hoạch phân khu đô thị N5. Khi triển khai dự án đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được hướng dẫn thiết kế đấu nối với hệ thống chung của khu vực.

- Xây dựng các tuyến cáp dọc theo các tuyến đường quy hoạch dẫn đến các công trình. 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 giai đoạn này đã thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

g). Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

*** Thoát nước thải:**

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

- Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng D300mm÷D400mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch thoát về tuyến cống D500mm trên đường quy hoạch B=15m phía Đông dẫn về nhà máy xử lý Sơn Du. Trong giai đoạn trước mắt, khi nhà máy xử lý Sơn Du chưa được xây dựng, nước thải từ các công trình phải được xử lý, kiểm soát đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép mới được thoát ra hệ thống cống bên ngoài.

- Khu dân cư hiện trạng giáp phía Tây Bắc khu quy hoạch: xây dựng tuyến mương nắp đan kích thước B=500mm tại ranh giới giữa khu quy hoạch và khu dân cư để thu chung nước thải và nước mưa cho khu dân cư. Nước thải

được tách bằng giếng tách và thoát về tuyến cống thoát nước D300mm trên tuyến đường quy hoạch B=25m phía Bắc khu quy hoạch.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải 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, độ sâu chôn cống theo quy định.

*** Quản lý chất thải rắn:**

- Đối với công trình công cộng xây dựng hệ thống thu gom rác cho từng đơn nguyên. Trên các trục đường cần bố trí các thùng rác công cộng, khoảng cách giữa các thùng rác từ 60-80m/thùng.

- Trong khu quy hoạch bố trí 01 điểm trung chuyển rác để thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt của khu vực (tại ô đất quy hoạch ký hiệu TGR) đến khu xử lý rác tập chung của thành phố.

h). 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.

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước và thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

i). Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các tuyến đường giao thông bố trí hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước, hệ thống cáp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc...các tuyến ống thoát nước mưa, nước thải và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm khác.

- Có thể nghiên cứu xây dựng các tầng hầm dưới các công trình phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình và hạ tầng tầng kỹ thuật, quản lý điều hành cho công trình.

Điều 2.

Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về số liệu trình duyệt, kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1-5, tại thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội, phù hợp nội dung Quyết định này; chủ trì, phối hợp với UBND huyện Đông Anh, UBND thị trấn Đông Anh và Công ty cổ phần phát triển đô thị Đông Anh tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

Chủ tịch UBND huyện Đông Anh 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 Công ty cổ phần phát triển đô thị Đông Anh tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và triển khai cấm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại - dịch vụ - nhà ở 1-5 ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng; Giao UBND huyện Đông Anh thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 3.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông và Vận tải; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND thị trấn Đông Anh; Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc Công ty cổ phần phát triển đô thị Đông Anh; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- VPUBND: CVP, PVP Nguyễn Văn Thịnh,
các phòng: TH, QHKT, XDGT;
- Lưu: VT, QH.



4189 .25