

Số: **2878**/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 06 tháng 6 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết  
Khu đất Cổ Ngựa, tỷ lệ 1/500.**

Địa điểm: Phường Mộ Lao, quận Hà Đông  
và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về 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 việc Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 6497/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đất Cổ Ngựa, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành



phổ ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số ~~2751~~ Tr-QHKT-P4-P7 ngày 26/5/2016,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đất Cổ Ngựa, tỷ lệ 1/500 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình duyệt với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đất Cổ Ngựa, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a/ Vị trí:

Khu đất nghiên cứu lập Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đất Cổ Ngựa thuộc địa giới hành chính của các phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

b/ Ranh giới và phạm vi:

- Phía Bắc giáp các dự án đầu tư Nhóm nhà ở Đông Nam phố Tố Hữu (trước đây là đường Lê Văn Lương kéo dài), dự án đầu tư Khu vực Ngòi - Cầu Trại và khu vực dân cư của phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm;

- Phía Nam giáp Khu đô thị mới Mỗ Lao và dự án đầu tư Khu vực Ngòi - Cầu Trại;

- Phía Đông giáp Khu nhà ở của Công ty cổ phần đầu tư An Lạc;

- Phía Tây giáp hồ Trung Văn và Khu đô thị mới Mỗ Lao.

c/ Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 8,35ha (≈83.483m<sup>2</sup>);

- Quy mô dân số khoảng 11.512 người.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa các đồ án 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, đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 và Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đất Cổ Ngựa, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6497/QĐ-UBND ngày 27/11/2015.

- Quy hoạch xây dựng khu nhà ở hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực.

- Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đáp ứng tốt hơn nhu cầu phát triển chung của khu vực và hài hòa với các công trình kiến trúc lân cận, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với các dự án đầu tư tại Khu đô thị mới Mỗ Lao, Khu nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài (nay là phố Tố Hữu), Khu vực Ngòi - Cầu Trại và khu vực dân cư của phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm...

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật được nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000.

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

#### 4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

##### 4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết có tổng diện tích đất khoảng 83.483m<sup>2</sup>, dân số khoảng 11.512 người nằm trong ô đất quy hoạch ký hiệu K5-3 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 được duyệt. Sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đất có kết quả phân bổ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

**Bảng 1. Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong khu quy hoạch:**

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
<b>I</b>	<b>Đất đường giao thông Thành phố, khu vực</b>		19.592	23,5	
<b>II</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>63.891</b>	<b>76,5</b>	<b>11.512</b>
1	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở (gồm 07 ô đất quy hoạch)	CX-01÷CX-07	4.049	4,8	
2	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở		2.220	2,7	
3	Đất bãi đỗ xe (01 ô đất quy hoạch)	P	2.012	2,4	
4	Đất Nhà trẻ, mẫu giáo	NT	3.739	4,5	
5	Đất nhà ở cao tầng (gồm 02 ô đất quy hoạch)	CT-08÷CT-09	39.003	46,7	11.112
6	Đất nhà ở thấp tầng (gồm 08 ô đất quy hoạch)		12.868	15,4	400
6.1	Đất nhà ở biệt thự (01 ô đất quy hoạch)	BT-01	2.164	2,6	44

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
6.2	Đất nhà ở liên kế (gồm 07 ô đất quy hoạch)	TT-01A÷TT-01C, TT-02A, TT-02B, TT-03A, TT-03B	10.704	12,8	356
<b>Tổng cộng</b>			<b>83.483</b>	<b>100</b>	<b>11.512</b>

**Bảng 2. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:**

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Tầng cao công trình	Hệ số sử dụng đất	Số lô đất	Dân số
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(lần)	(lô)	(người)
I	Đất đường giao thông Thành phố, khu vực		19.592							
II	Đất đơn vị ở		63.891	28.445	483.324	44,5	1÷41	7,56	100	11.512
II.1	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX	4.049	131	131	3,2	1	0,03		
1	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-01	1.581	79	79	5	1	0,05		
2	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-02	124							
3	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-03	181							
4	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-04	1.732	52	52	3	01	0,03		
5	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-05	158							
6	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-06	168							
7	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-07	105							
II.2	Đất đường giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở		2.220							
II.3	Đất bãi đỗ xe	P	2.012	Thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền chấp thuận						
II.4	Đất Nhà trẻ, mẫu giáo	NT	3.739	1.496	4.950	40	3	1,32		
II.5	Đất nhà ở cao tầng	CT	39.003	17.807	432.645	45,7	35÷41	11,09		11.112
1	Đất nhà ở cao tầng	CT-08	24.466	9.591	235.853	39,2	35	9,64		5.912
2	Đất nhà ở cao tầng	CT-09	14.537	8.216	196.792	56,5	41	13,54		5.200
II.6	Đất nhà ở thấp tầng		12.868	9.011	45.598	70	3÷5	3,54	100	400
II.6.1	Đất nhà ở biệt thự	BT-01	2.164	1.082	3.571	50	3	1,65	11	44
II.6.2	Đất nhà ở liên kế	TT	10.704	7.929	42.027	74	5	3,93	89	356
1	Đất nhà ở liên kế	TT-01A	1.456	1.019	5.401	70	5	3,71	15	60
2	Đất nhà ở liên kế	TT-01B	1.496	1.137	6.027	76	5	4,03	14	56
3	Đất nhà ở liên kế	TT-01C	1.263	935	4.956	74	5	3,92	13	52
4	Đất nhà ở liên kế	TT-02A	1.539	1.154	6.117	75	5	3,97	12	48
5	Đất nhà ở liên kế	TT-02B	1.411	1.030	5.459	73	5	3,87	9	36
6	Đất nhà ở liên kế	TT-03A	1.723	1.292	6.848	75	5	3,97	13	52
7	Đất nhà ở liên kế	TT-03B	1.816	1.362	7.219	75	5	3,98	13	52
<b>Tổng cộng</b>			<b>83.483</b>	<b>28.445</b>	<b>483.324</b>	<b>34</b>	<b>1÷41</b>	<b>5,79</b>	<b>100</b>	<b>11.512</b>

**\* Ghi chú:**

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

- 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 được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình Khu chung cư và thương mại dịch vụ hỗn hợp Capitaland - Hoàng Thành tại ô đất quy hoạch ký hiệu CT-08 và công trình Khu chung cư cao tầng Capitaland - Hoàng Thành tại ô đất quy hoạch ký hiệu CT-09 đã và đang xây dựng được cập nhật theo Giấy chứng nhận đầu tư số 011022000187 chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 30/6/2014 và văn bản chấp thuận đầu tư số 9205/UBND-XDGT ngày 25/12/2015 của UBND Thành phố.

- Tại ô đất quy hoạch ký hiệu CX-01 hiện trạng đang có công trình cao 01 tầng (nhà điều hành), về lâu dài công trình này sẽ được giữ lại sử dụng vào chức năng hội trường họp dân, nhà văn hóa... phục vụ cộng đồng dân cư của Khu đất Cổ Ngựa. Trường hợp cấp thẩm quyền cho phép đầu tư xây dựng công trình mới tại đây thì phải đảm bảo tuân thủ chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tại ô đất quy hoạch ký hiệu CX-04 có bố trí công trình nhà vệ sinh để phục vụ mục đích công cộng (công trình nhà vệ sinh công cộng thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền chấp thuận).

- Ô đất bãi đỗ xe ký hiệu P thực hiện theo dự án đầu tư riêng được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Nhà ở liên kế mặt phố: Tầng 1 có thể sử dụng cho các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng, các tầng trên để ở.

- Quy mô dân số xác định cho các lô đất nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế là 04 người/lô đất.

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

4.2.1 Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan và phân vùng thiết kế đô thị:

- Trong ranh giới nghiên cứu Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu đất Cổ Ngựa, tỷ lệ 1/500 bao gồm khu vực đã xây dựng và khu vực xây dựng mới. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được xác định trên nguyên tắc:

- Đảm bảo tính hài hoà giữa khu vực đã xây dựng và khu vực xây dựng mới, giữa các không gian cảnh quan với nhau, giữa công trình cao tầng và thấp tầng để tạo cảnh quan đẹp cho toàn bộ khu đô thị.

- Đảm bảo phù hợp với Giải pháp khớp nối quy hoạch Khu vực Trung Văn - Mỗ Lao, các công trình cao tầng (CT-10, CT-11) được điều chỉnh thành các công trình thấp tầng để tổ chức không gian kiến trúc thấp dần về phía khu công viên cây xanh, hồ Trung Văn (ở phía Tây khu đất) và khu dân cư phường

Trung Văn hiện có, đảm bảo sự lưu thông không khí từ các yếu tố thiên nhiên tới toàn bộ cư dân. Các công trình thấp tầng được thiết kế linh hoạt, với quy mô diện tích hợp lý, giải pháp kiến trúc hài hòa với khu dân cư hiện có và khai thác tốt không gian mở xung quanh. Nhà trẻ được bố trí xen lẫn trong khu nhà ở thấp tầng, xa tuyến đường giao thông chính, thuận tiện và an toàn cho trẻ tới lớp.

- Các công trình nhà ở cao tầng (CT-08, CT-09) bố cục theo tuyến cùng với các khoảng không gian mở giữa 02 công trình và phía Nam nhà CT-08 để phát huy tạo lập khu vực điểm nhấn cảnh quan đô thị.

- Các ô đất cây xanh được tổ chức thành không gian mở, kết hợp giữa đường đi dạo và các khoảng sân mở rộng, thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng làm nơi nghỉ ngơi, giao lưu, ngắm cảnh và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện.

- Hình thức kiến trúc các công trình nhà ở, Nhà trẻ... được thiết kế hài hòa theo phong cách thống nhất và có bản sắc kiến trúc, phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới.

*4.2.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:*

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...), đảm bảo nguyên tắc bố trí diện tích có cây xanh xen kẽ tại các mặt đứng nhà liền kề và biệt thự và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các yêu cầu, quy định hiện hành có liên quan.

- Tại các khu vực ranh giới tiếp giáp các công trình nhà trẻ, nhà ở thấp tầng, bãi đỗ xe với các khu dân cư hiện trạng phải được xử lý kiến trúc chống lấn chiếm kết hợp tổ chức dải tuyến cây xanh, đường dạo và không gian mở tạo hiệu quả thẩm mỹ và cảnh quan chuyển tiếp hài hòa, thân thiện.

- Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình. Các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Yêu cầu về công trình:

+ Bố cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, tranh thủ các tầm nhìn chính quan trọng và hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

+ Công trình tạo lập điểm nhấn đô thị (02 công trình nhà ở cao tầng và

xung quanh) yêu cầu có kiến trúc hiện đại, phù hợp công năng khí hậu hướng tới kiến trúc xanh và có tính thẩm mỹ cao, tạo tổng thể không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan khu vực.

+ Các công trình nhà ở liên kề và biệt thự cần nghiên cứu đa dạng về hình thức song cần thống nhất xác định một số kiểu mẫu, khuyến khích hình thức mái dốc; có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà, cùng với hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc công trình phù hợp khí hậu, tiết kiệm năng lượng,... tạo không gian thân thiện và gắn kết với cảnh quan xung quanh. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và gờ, chỉ, phào... phải đảm bảo tính thống nhất và tỷ lệ tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực. Thống nhất hình thức hàng rào, kiến trúc thoáng nhẹ, không bịt kín;

+ Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao tạo được sự hài hòa cũng như sự tương phản về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rộng. Sử dụng màu sắc phù hợp điều kiện khí hậu Việt Nam, không quá sặc sỡ nhưng tươi sáng, tránh các màu chói lọi, hoặc quá xỉm gây phản cảm.

+ Công trình nhà trẻ cần đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định và tổ chức kiến trúc theo hướng sinh động, hấp dẫn, phù hợp lứa tuổi, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Đảm bảo các yêu cầu an toàn giao thông tại khu vực lối vào chính của công trình nhà trẻ được an toàn và thông suốt, tổ chức đấu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn, tổ chức các vịnh ra vào xe, không gian chuyển tiếp và đưa đón trẻ.

+ Cổng ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

+ Công trình bãi đỗ xe cần có không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung, để tạo không gian mở không bố trí tường rào bao quanh, đảm bảo các yêu cầu công tác phòng cháy chữa cháy, thoát người...

- Yêu cầu về không gian mở và cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống không gian mở và cây xanh sử dụng công cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, lựa chọn đất đai thích hợp và kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

+ Các khu cây xanh, vườn hoa không gian mở, cần nghiên cứu tổ chức tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, giao tiếp nhất là các khu vực kết nối giữa các công trình, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo ... đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khỏe cho khu dân cư.

+ Bố cục vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phù hợp khí hậu của vị trí và tuyến, lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp hướng tới tạo lập bản sắc riêng, đồng thời phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị cũng như nghệ thuật thiết kế cảnh quan, phong cảnh.

+ Khuyến khích trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và lòng đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh với phần hè đường, sân vườn trong nhóm nhà ở, hạn chế sử dụng vật liệu bờ tường, gạch lát gây bức xạ nhiệt. Không đổ sân đường bê tông trong không gian cây xanh.

+ Chọn loại cây và hình thái lối trồng trồng cây phải đồng nhất trên trục tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

+ Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ở, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh ... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau, chú ý chiếu sáng tạo ấn tượng các điểm cảnh quan tiếp cận, các điểm trung tâm, không gian mở của khu chức năng.

+ Các thiết bị lộ thiên như cột đèn, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị. Các trạm điện, trạm xử lý nước phải được bố trí kín, khuất hoặc phối hợp che chắn với cây xanh.

+ Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan, không gian mở, giao tiếp chung của khu ở.

- 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 nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các quy 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 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. *Giao thông:*

a/ Xây dựng các tuyến đường cấp khu vực đảm bảo mối liên hệ giao thông từ bên trong khu quy hoạch ra các tuyến đường thành phố và khu vực xung quanh, đảm bảo sự đấu nối hợp lý không gây ách tắc giao thông. Cụ thể gồm 02 tuyến:



- Tuyến đường ở phía Tây, kết nối từ đường Mỗ Lao vào khu đô thị, mặt cắt ngang điển hình rộng B=22,5m, gồm: lòng đường rộng 15m, vỉa hè hai bên rộng 2x3,75m.

- Tuyến đường ở phía Bắc, kết nối từ đường Tố Hữu vào khu quy hoạch, mặt cắt ngang điển hình rộng B=21,25m, gồm: lòng đường rộng 11,25m, vỉa hè hai bên rộng 2x5m.

b/ Xây dựng các tuyến đường cấp nội bộ đảm bảo mối liên hệ giao thông giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch nhanh chóng, thuận tiện và không gây ách tắc cục bộ. Cụ thể:

- Đường phân khu vực:

+ Tuyến đường dọc theo ranh giới phía Đông khu quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình rộng 15,5m, gồm: lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x4m.

+ Tuyến đường đi qua giữa khu quy hoạch theo hướng Đông - Tây có mặt cắt ngang điển hình rộng 15,5m, gồm: lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x4m; Đoạn tuyến đầu nối với đường khu vực ở phía Tây mở rộng cục bộ mặt cắt ngang B = 21,25m (lòng đường rộng 11,25m).

+ Đường có mặt cắt ngang rộng 13-13,5m bao gồm: lòng đường rộng 7-7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng khoảng 3m.

- Đường vào nhà: có mặt cắt ngang B=6m xây dựng trong các ô đất nhà ở thấp tầng.

c/ Bãi đỗ xe:

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe bản thân theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN), Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Xây dựng 01 bãi đỗ xe công cộng tập trung ở phía Đông khu quy hoạch với quy mô diện tích đất khoảng 2.012m<sup>2</sup>, đáp ứng nhu cầu đỗ xe công cộng và khách vãng lai. Quá trình lập dự án đầu tư, nghiên cứu xây dựng thành bãi đỗ xe nhiều tầng (nổi hoặc ngầm) để nâng cao khả năng phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực.

d/ Các chỉ tiêu đạt được:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - Tổng diện tích khu đất quy hoạch | : 83.483m <sup>2</sup> (100%)              |
| - Tổng diện tích đất giao thông    | : 21.604m <sup>2</sup> (25,88%). Trong đó: |
| + Đất đường khu vực                | : 10.219m <sup>2</sup> (12,42%).           |
| + Đất đường phân khu vực           | : 9.373m <sup>2</sup> (11,23%).            |
| + Đất giao thông tĩnh (bãi đỗ xe)  | : 2.012m <sup>2</sup> (2,23%).             |
| - Mật độ mạng lưới đường           | : 15,46km/km <sup>2</sup> .                |
| - Chỉ tiêu đất giao thông          | : 1,87m <sup>2</sup> /người.               |

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

\* San nền:

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức  $\Delta H=0,1m$ .

- Nền được thiết kế với độ dốc khoảng  $i \geq 0,004$ . Cao độ san nền cao nhất +7,20m, cao độ san nền thấp nhất +6,30 m

*\* Thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng, được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực

- Hệ thống thoát nước khu quy hoạch đã xây dựng một phần theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt trước đây được tận dụng để thoát nước cho khu quy hoạch.

- Xây dựng bổ sung hệ thống thoát nước mưa có tiết diện D800-D1250mm; cống bản có tiết diện BxH=2,5x2,5m bố trí trên đường quy hoạch để thoát nước cho khu vực. Nước mưa được thoát tự chảy ra sông Nhuệ khi mực nước sông Nhuệ thấp, và được bơm cưỡng bức ra sông Nhuệ khi mực nước sông Nhuệ cao thông qua trạm bơm Thanh Bình (4m<sup>3</sup>/s) ở phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện trạng ở phía Bắc, xây dựng rãnh bao thu gom để đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực nghiên cứu.

*4.3.3. Cấp nước:*

- Nguồn nước: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt sông Đà thông và nhà máy nước số 1 Hà Đông thông qua tuyến ống cấp nước phân phối  $\Phi 250$  được xây dựng dọc theo tuyến đường B=22,5m ở phía Tây khu đất.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối có đường kính từ  $\Phi 100mm$  -  $\Phi 150mm$  dọc theo một số tuyến đường trong khu quy hoạch để cấp nước cho các công trình.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ  $\Phi 50mm$  đầu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối trong khu quy hoạch.

- Cấp nước cứu hỏa:

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

+ Các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng tùy theo tính chất của từng công trình.

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

*4.3.4. Quy hoạch cấp điện:*

- Nguồn cấp: Khu đất được cấp nguồn từ trạm Trạm 110/22KV Mỗ Lao.  
- Trạm biến áp 22/0,4KV: Tổng số trạm biến áp 22/0,4KV là 09 trạm (17660KVA), trong đó: trạm hiện có là 03 trạm (phục vụ cho ô đất CT-08), xây dựng mới là 06 trạm.

- Mạng phân phối:

+ Xây dựng lưới điện trung thế 22KV đi ngầm dọc các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch đấu nối với tuyến cáp ngầm 22KV trong khu vực để cấp nguồn cho các trạm biến áp 22/0,4KV trong khu quy hoạch.

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

- Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng đèn đường:

+ Hệ thống chiếu sáng đèn đường được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng Mỗ Lao 3 tại ô đất có ký hiệu CX-01.

+ Mạng lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng đèn đường thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m.

- Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng công cộng:

+ Khu vực cây xanh quảng trường trung tâm, mạng lưới chiếu sáng được thực hiện theo dự án riêng, đảm bảo sự phù hợp và thống nhất với quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

*4.3.5. Thông tin liên lạc:*

- Theo quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt, khu đất được cấp nguồn từ tổng đài vệ tinh có dung lượng 20.000 thuê bao ở phía Nam khu đất.

- Mạng truyền dẫn:

+ Xây dựng các tuyến cáp trung kế từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao. Các tuyến cáp trung kế được bố trí trên hè dọc theo các tuyến đường. Các tủ cáp thuê bao được bố trí theo nguyên tắc:

+ Bán kính phục vụ  $\leq 300m$ .

+ Các tủ cáp điện thoại có thể kết hợp tại vị trí bố trí với các trạm biến áp, tủ cấp điện hạ thế.

- Xây dựng các tuyến cáp quang thuê bao từ tủ cáp đến từng đối tượng tiêu thụ. Các tuyến cáp quang thuê bao được bố trí trong hào cáp kỹ thuật cùng với cáp chiếu sáng sinh hoạt.

*4.3.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

\* Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng

- Nước thải sau khi xử lý cục bộ bên trong công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước thải dự kiến xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch rồi tập trung về trạm xử lý nước thải khu vực hồ Trung Văn có công suất

khoảng 11.500 m<sup>3</sup>/ng.đ. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định, được các cơ quan có thẩm quyền cho phép mới được thoát ra sông Nhuệ.

- Công thoát nước thải có tiết diện D300, D400, D600mm xây dựng dọc theo đường quy hoạch để thoát nước cho khu vực

\* *Vệ sinh môi trường:*

- Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra. Chất thải rắn phân thành 2 loại: chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ được thu gom vào 2 thùng riêng biệt.

- Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng cần có hệ thống thu gom và phân loại rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1thùng.

+ Toàn bộ hệ thống đường phố đều đặt các thùng rác công cộng, được phân loại sau đó thu gom tới bãi tập trung rác. Ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính ... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 50 m/1thùng.

- Nhà vệ sinh công cộng: Xây dựng tại ô đất quy hoạch ký hiệu CX-04. Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn.

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

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

- Chỉ giới xây dựng xác định theo cấp đường quy hoạch quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

**4.4. Đánh giá môi trường chiến lược:**

Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Hoàng Thành có trách nhiệm:

- Khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng cần lập đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật.

- Trong quá trình triển khai thi công xây dựng cần có các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm do bụi, khí thải, tiếng ồn, rung, nước thải, bùn lắng và rác thải sinh hoạt tạo ra trên công trường.

- Các dự án khi đưa vào sử dụng cần thường xuyên đảm bảo các điều kiện môi trường; được theo dõi, thanh tra - kiểm tra, xử lý ngay các yếu tố tác động tiêu cực đến môi trường theo quy định.

- Có chính sách và chương trình cụ thể tuyên truyền, vận động, giáo dục ý thức cho người dân về bảo vệ môi trường; khuyến khích người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm phương tiện giao thông cá nhân.

- Công bố thông tin về các dự án tới dân cư trong khu vực và các cơ quan có liên quan, tổ chức tham vấn nhằm giảm thiểu các yếu tố bất lợi tác động đến xung quanh.

#### 4.5. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Đọc theo các trục đường giao thông bố trí tuyến, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc...

- Xây dựng tầng hầm dưới công trình Khu chung cư và thương mại dịch vụ hỗn hợp Capitaland - Hoàng Thành CT-08 phục vụ đủ nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình và hạ tầng kỹ thuật, quản lý điều hành cho công trình. Đối với các công trình nhà ở thấp tầng có thể xây dựng tầng hầm để xe nếu có nhu cầu.

#### 4.6. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà trẻ, nhà vệ sinh công cộng, cây xanh, TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở (cây xanh, vườn hoa, vui chơi...) đảm bảo đáp ứng nhu cầu cơ bản của dân cư trong khu vực.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cáp điện, trạm trung chuyển rác thải... đảm bảo tính đồng bộ của khu vực.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận bản vẽ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đất Cổ Ngựa, tỷ lệ 1/500 tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm phù hợp với nội dung Quyết định này.

- Giao UBND quận Hà Đông chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND quận Nam Từ Liêm, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Hoàng Thành tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Mộ Lao, Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm, Chủ tịch UBND phường Trung Văn chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm giám sát, hướng dẫn Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Hoàng Thành thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.



- Giao Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Hoàng Thành:

+ Chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và trình cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ thiết kế cắm mốc giới để thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa; Bàn giao hồ sơ thiết kế và phối hợp với UBND quận Hà Đông, UBND phường Mộ Lao, Ban Quản lý dự án Khu đô thị Mỗ Lao, UBND quận Nam Từ Liêm, UBND phường Trung Văn và các cơ quan liên quan triển khai cắm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết ngoài thực địa, thực hiện theo Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

+ Liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

+ Phối hợp với Ban Quản lý dự án Khu đô thị Mỗ Lao tổ chức thi công đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu đất Cổ Ngựa. Cơ chế về sử dụng đất và tài chính thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

- Giao Ban Quản lý dự án Khu đô thị Mỗ Lao phối hợp với Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Hoàng Thành tổ chức thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu đất Cổ Ngựa, đảm bảo kết nối đồng bộ với Khu đô thị mới Mỗ Lao. Cơ chế về sử dụng đất và tài chính thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Mộ Lao; Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm, Chủ tịch UBND phường Trung Văn; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Hoàng Thành; 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;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến,  
các phòng: TH, KT, ĐT; TK.BT.
- Lưu: VT ( 24 bản), QH<sub>TP</sub>.

CVD: 1932  
TC



Ngày.....giờ.....

03-06-2016