

Số: 1485/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực Ngòi – Cầu Trại tỷ lệ 1/500

Địa điểm: phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm
và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, 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 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 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 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 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 224/2006/QĐ-UBND ngày 11/12/2006 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu Ngòi - Cầu trại tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 06/8/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu vực Ngòi - Cầu trại tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 08/3/2016 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3685/TTr-QHKT ngày 19/8/2015 và văn bản số 994/QHKT-P1 ngày 08/3/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực Ngòi – Cầu Trại tỷ lệ 1/500 tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn, quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí: Khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch Khu vực Ngòi – Cầu Trại nằm phía Tây Nam thành phố Hà Nội, thuộc phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông.

b) Ranh giới: Khu vực nghiên cứu có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp đường Trung Văn hiện có và dân cư phường Trung Văn.



- Phía Đông giáp các khu nhà ở của Bệnh viện Bạch Mai, Công ty Nam Thăng và dân cư hiện có.

- Phía Tây và Nam giáp Khu đô thị mới Mỗ Lao.

c) Quy mô:

- Quy mô diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 129.845m² (≈ 12,9ha).
- Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.971 người.

2. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến 2050, đã được phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ, đáp ứng yêu cầu quản lý đô thị.

- Cụ thể hóa các giải pháp khốp nổi và điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tuân thủ đề xuất về hạ tầng xã hội đã được chấp thuận trong Giải pháp khốp nổi Quy hoạch chi tiết khu vực Trung Văn – Mỗ Lao tỷ lệ 1/2000, phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000 đang nghiên cứu, đảm bảo phát triển đô thị đồng bộ và bền vững.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đáp ứng nhu cầu phát triển chung của khu vực và hài hòa với các công trình ở lân cận.

- Xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch và nghiên cứu các dự án đầu tư xây dựng.

3. Nội dung quy hoạch chi tiết:

3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực Ngòi – Cầu Trại tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích khoảng 129.845m² (≈ 12,9ha) được quy hoạch gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất công trình công cộng đơn vị ở (ký hiệu CC) có diện tích khoảng 3.500m².
- Đất trường THCS (ký hiệu THCS) có diện tích khoảng 12.792m².
- Đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX) gồm 05 ô đất có tổng diện tích khoảng 34.283m².
- Đất ở thấp tầng (ký hiệu TT) gồm 05 ô đất có tổng diện tích khoảng 34.483m².
- Đất bãi đỗ xe (ký hiệu P) gồm 02 ô đất có diện tích khoảng 3.923m².
- Đất dự án (ký hiệu DA) có diện tích khoảng 803m² (nằm trong ranh giới khu đất dự án của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và sản xuất vật liệu Nam Thăng và Công ty cổ phần Đầu tư An Lạc, thực hiện theo dự án riêng).
- Đất đường giao thông khu vực có diện tích khoảng 18.010m².
- Đất đường giao thông nội bộ có diện tích khoảng 15.480m².
- Đất tôn giáo, tín ngưỡng (ký hiệu TG) có diện tích khoảng 1.347m².
- Đất hỗn hợp (ký hiệu HH) có diện tích khoảng 5.224m².

Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất trong khu quy hoạch:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Các chỉ tiêu sử dụng đất					Ghi chú	
			Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD	Tổng diện tích sàn	Tầng cao CT		Số người / Số hs
			M ²	%	%	M ²	Tầng		Người /hs
A	Đất dân dụng		123.274	94,9	19,9	91.837	4		
I	Đất đường khu vực		18.010	13,9				Mặt cắt ngang từ 20,5m trở lên	
II	Đất đơn vị ở		105.264	81,1	23,6	91.837	4		
1	Đất công trình công	CC	3.500	2,7	40	4.200	3	Trung tâm văn hóa	



	cộng								phường
2	Đất đường nội bộ		15.480	11,9					Mặt cắt ngang từ 13m đến 17m
3	Bãi đỗ xe	P	3.923	3,0					
		P1	504						
		P2	3.419						
4	Đất trường THCS	THCS	12.792	9,9	40	20.467	4	1175	
5	Đất cây xanh	CX	34.283	26,4					Đạt chỉ tiêu 17,3m ² /ng trong khu quy hoạch
		CX1	8.039						
		CX2	2.888						Có 244m ² đường giao thông
		CX3	1.296						Có 310m ² đường giao thông
		CX4	17.217						
		CX5	4.843						Mặt nước
6	Đất ở thấp tầng	TT	34.483	26,6	58,5	67.170	4	712	Tầng cao công trình không gồm tầng hầm, và tum thang
		TT1	4.710		42,7	7.700	4	104	Có 206m ² đường vào nhà
		TT2	17.336		60,8	35.064	4	388	Có 2.915m ² đường vào nhà
		TT3	9.217		69	20.604	4	180	Có 1.754m ² đường vào nhà
		TT4	2.350		45	2.810	4	32	Có 789m ² đường vào nhà
		TT5	870		33,9	992	4	8	Có 138m ² đường vào nhà
7	Đất dự án	DA	803	0,6					
		DA1	638						Thuộc dự án của Công ty CP đầu tư An Lạc
		DA2	165						Thuộc dự án của Công ty ĐTXD & SXVL Nam Thăng
B	Đất dân dụng khác		6.571	5,1	54,6	57.240	5 – 30	1.259	
1	Đất hỗn hợp (công cộng, thương mại, văn phòng, ở)	HH	5.224	4,0	54,6	57.240	5 – 30	1.259	Có 406m ² đường giao thông. Thực hiện theo văn bản số 4084/UBND-KH&ĐT ngày 16/12/2008 của UBND Thành phố về dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp.
2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	1.347	1,0					Đất thuộc nhà thờ Phùng khoang theo thỏa thuận tại văn bản 45/UBND-TN&MT, ngày 18/01/2010.
Tổng cộng			129.845	100,0	21,1	149.077	3 - 30	1.971	



Ghi chú:

- + Tầng cao các công trình chưa gồm tầng hầm và tum thang.
- + Quy mô dân số đất ở thấp tầng áp dụng chỉ tiêu 04 người/hộ.
- + Đất cây xanh đạt chỉ tiêu 17,3m²/người, đảm bảo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- + Xây dựng 02 bãi đỗ xe tập trung, tổng diện tích 3.923m² đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu quy hoạch và khách vãng lai, đảm bảo bán kính phục vụ tối đa 300m. Công trình nhà cao tầng phải bố trí tầng hầm (tối thiểu 03 tầng hầm) phục vụ đỗ xe đáp ứng nhu cầu cho bản thân công trình và một phần nhu cầu vãng lai của khu vực (tối thiểu 20%); Quy mô tầng hầm sẽ được nghiên cứu tính toán xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- + Bố trí các công trình nhà vệ sinh công cộng quy mô nhỏ (khuyến khích theo mô hình xã hội hóa), kết hợp bố trí tại các khu cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe, các trục phố chính, khu thương mại hỗn hợp, công trình công cộng (trung tâm văn hóa phường) ... với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với không gian cảnh quan, thuận tiện cho người sử dụng, xây dựng văn hóa văn minh đô thị.

- + Tổng diện tích sàn công trình hỗn hợp gồm: 13.165m² sàn công cộng và 44.075m² sàn ở;

- + Dành khoảng 27.800m² sàn nhà ở thương mại (25% diện tích nhà ở trong khu quy hoạch) bố trí tại một phần ô đất ký hiệu TT3 (khoảng 9.900m² sàn) và trong công trình hỗn hợp ký hiệu HH (khoảng 17.900m² sàn nhà ở) để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội; Việc triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

3.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa. 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 xây dựng, 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 ...) 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 của Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành liên quan.

- Bố cục quy hoạch các công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió để cải thiện điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Yêu cầu về công trình:

- + Quy mô đất công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và khoảng lùi công trình tại các ô đất tuân thủ các chỉ tiêu xác lập trong Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng.

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

- + Công trình nhà ở thấp tầng có hình thức đa dạng nhưng thống nhất theo một số kiểu mẫu, có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà. Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Thống nhất hình thức hàng rào, có kiến



trúc thoáng nhẹ, không bịt kín, cao độ và chiều cao các tầng nhà đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, tuyến phố (quy định chiều cao tầng một là 3,6m, các tầng trên là 3,3m). Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực.

+ Các công trình công cộng, trường học xây dựng thấp tầng cần đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định và có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Khuyến khích không bố trí tường rào bao quanh đối với các công trình công cộng để tạo không gian mở, cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng, đáp ứng các yêu cầu công tác PCCC, thoát người ...

+ Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lõi vào chính các công trình công cộng và trường học được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống 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 nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, 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 khoẻ cho khu dân cư.

+ Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, đồng thời thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, 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.

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

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

+ Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

+ Đối với các 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. 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.

+ Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa ... vào tổ chức các không gian cảnh quan của công trình cũng như không gian cây xanh vườn hoa.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Giao thông:

*. Các tuyến đường cấp khu vực:

- Xây dựng tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang $B = 21,25m$ (3 làn xe), thành phần mặt cắt ngang gồm: Lòng đường 3 làn xe rộng 11,25m và vỉa hè mỗi bên rộng 2x5m, có đoạn mở rộng vỉa hè cho phù hợp với hiện trạng.

*. Các tuyến đường cấp nội bộ: Được xác định đảm bảo mỗi liên hệ giao thông giữa các khu chức năng trong khu vực nghiên cứu, đảm bảo kết nối các khu chức năng nhanh chóng, thuận tiện và không gây ách tắc. Cụ thể gồm các tuyến đường phân khu vực và đường vào nhà.

- Các tuyến đường phân khu vực:

+ Xây dựng tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang $B = 15,5\text{m}$, thành phần mặt cắt ngang bao gồm: Lòng đường rộng $7,5\text{m}$ và vỉa hè mỗi bên rộng $2 \times 4\text{m}$.

+ Xây dựng tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang $B = 13\text{m}$, thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường rộng 7m và vỉa hè mỗi bên rộng $2 \times 3\text{m}$.

- Xây dựng các tuyến đường vào nhà có quy mô mặt cắt ngang $B \leq 13,0\text{m}$ đảm bảo bề rộng lòng đường tối thiểu 6m . Trong đó, một số đoạn tuyến có mở rộng vỉa hè cục bộ để tận dụng phần đất xen kẹt hiện trạng.

*. Nút giao thông: Các nút giao thông được xây dựng với hình thức nút giao bằng được điều khiển bằng đảo dẫn hướng và đèn tín hiệu

*. Bãi đỗ xe:

- Các công trình nhà ở thấp tầng, công cộng tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình. Công trình nhà cao tầng phải bố trí tầng hầm (tối thiểu 03 tầng hầm) phục vụ đỗ xe đáp ứng nhu cầu cho bản thân công trình và một phần nhu cầu vãng lai của khu vực (tối thiểu 20%); Quy mô tầng hầm sẽ được nghiên cứu tính toán xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Xây dựng 02 bãi đỗ xe tập trung, tổng diện tích 3.923m^2 đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu quy hoạch và khách vãng lai, đảm bảo bán kính phục vụ tối đa 300m .

* Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch : 129.845m^2 (100%)

- Tổng diện tích đất giao thông : 37.413m^2 (28,8%)

Trong đó:

+ Diện tích tính đến đường khu vực : 18.010m^2 (13,87%)

+ Diện tích tính đến đường phân khu vực : 9.244m^2 (7,12%).

+ Diện tích đường nội bộ : 6.236m^2 (4,79%).

+ Diện tích đất giao thông tĩnh (bãi đỗ xe) : 3.923m^2 (3,02%).

- Mật độ mạng lưới đường: $14,37\text{km}/\text{km}^2$ (không tính đến đường vào nhà).

- Chỉ tiêu đất giao thông : $17,01\text{m}^2/\text{người}$.

3.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

* San nền:

- Cao độ không chế nền từ $6,40\text{m}$ đến $7,10\text{m}$ dốc dần về phía Tây Nam với độ dốc nền $i \geq 0,004$ đảm bảo yêu cầu thoát nước tự chảy cho ô đất xây dựng công trình.

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Hướng thoát nước chính của khu vực là thoát ra sông Nhuệ, qua trạm bơm Thanh Bình ở phía Tây Nam khu vực. Hệ thống thoát nước mưa của khu vực: thoát tự chảy khi mực nước tại đập Hà Đông $< 4,5\text{m}$ và thoát cưỡng bức qua trạm bơm Thanh Bình (công suất $4\text{m}^3/\text{s}$) để thoát ra sông Nhuệ khi mực nước tại đập Hà Đông $\geq 4,5\text{m}$.

- Hệ thống thoát nước mưa có tiết diện $B0,6\text{M}; H0,8\text{M}$ đến $B2,5\text{M}; H2,5\text{M}$; $D600\text{-}D1500\text{mm}$ xây dựng dọc theo đường quy hoạch để thoát ra sông Nhuệ.

- Khu vực tiếp giáp dân cư hiện có xây dựng tuyến rãnh bao kết hợp cải tạo các tuyến rãnh hiện có trong khu vực này để đấu nối với hệ thống cống chính trong khu vực, đảm bảo tiêu thoát nước bình thường cho khu vực dân cư hiện có.

3.3.3. Cấp nước:

* Nguồn nước: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt sông Đà thông qua tuyến ống phân phối chính trong khu vực và được đấu nối với tuyến truyền dẫn D400 hiện có trên đường Nguyễn Trãi và tuyến ống cấp nước hiện có trên đường Tô Hữu, đường Trung Văn. Chủ đầu tư cần liên hệ với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nước sạch (VIWACO) để được thỏa thuận nguồn cấp, giải pháp đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước trong khu vực.

* Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Xây dựng tuyến truyền dẫn D400 trên đường phía Đông khu quy hoạch đấu nối với tuyến truyền dẫn trên đường Nguyễn Trãi, đường Tô Hữu để cấp nguồn cho khu vực.

- Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối D110, D160 đấu nối với với tuyến truyền dẫn để cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

- Xây dựng hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ D63 đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối trong khu quy hoạch, tuyến cấp nước dịch vụ được bố trí dọc theo mạng đường quy hoạch đảm bảo cấp nước đến từng đối tượng sử dụng nước trong khu quy hoạch.

* Cấp nước cứu hỏa :

- Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ D100 trở lên sẽ bố trí các họng cứu hỏa, 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.

- Đối với 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.

3.3.4. Quy hoạch cấp điện:

* Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm Trạm 110KV Mỗ Lao phía Tây Nam khu quy hoạch và trạm 110KV Thanh Xuân phía Tây Bắc khu quy hoạch. Chủ đầu tư phải liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận nguồn cấp và giải pháp đấu nối nguồn cấp

* Trạm biến áp 22/0,4KV: Xây dựng 5 trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV (Trong ranh giới nghiên cứu). Để đảm bảo an toàn và mỹ quan các trạm biến thế 22/0,4KV sử dụng loại trạm biến thế kiểu kín (trạm xây) hoặc trạm kios. Vị trí, quy mô công suất các trạm hạ thế 22/0,4KV sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thực hiện dự án phù hợp với tổng mặt bằng các công trình xây dựng trong khu vực, gần trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ cho phép và gần đường giao thông để tiện quản lý vận hành.

* Lưới điện:

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

- Xây dựng lưới điện trung thế 22KV đi ngầm dọc các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch đấu nối với tuyến cấp 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.

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

*** Cấp điện chiếu sáng:**

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

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

3.3.5. Thông tin liên lạc:

- Khu quy hoạch được định hướng cung cấp thông tin từ trạm vệ tinh khu vực thông qua hệ thống mạng cáp quang theo bố trí theo đường quy hoạch kết nối với khu vực. Khi triển khai dự án cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được hướng dẫn thiết kế đấu nối mạng lưới thông tin liên lạc của khu quy hoạch với hệ thống chung của khu vực.

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

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

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

3.3.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

*** Thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống cống riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Nước thải từ công trình sẽ theo các tuyến cống thoát nước thải riêng tự chảy về trạm xử lý nước thải khu vực nằm về phía Tây khu vực nghiên cứu.

- Nước thải từ công trình sẽ theo các tuyến cống thoát nước thải riêng có tiết diện D300mm – D400mm tự chảy về trạm xử lý nước thải khu vực được bố trí xây dựng trong khu đất phía Tây khu vực nghiên cứu. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường và được Cơ quan quản lý môi trường cho phép mới được xả ra sông Nhuệ.

*** Vệ sinh môi trường:**

- Đối với khu vực xây nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống thu gom rác cho từng đơn nguyên. Đối với khu vực xây nhà ở thấp tầng có thể giải quyết rác theo hai phương thức:

+ Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1 thùng thuận tiện cho dân đổ rác.

+ Xe chở rác thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

- Đối với các công trình khác, rác được thu gom thông qua hợp đồng với các đơn vị chức năng.



3.3.7. **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.

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

Điều 2.

- Sở Quy hoạch – Kiến trúc có trách nhiệm tổ chức, kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ và Quy định quản lý đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực Ngòi – Cầu Trại tỷ lệ 1/500 phù hợp Quyết định này;

- Giao Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm chủ trì, phối hợp với UBND quận Hà Đông, Liên danh Công ty cổ phần Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội và Công ty cổ phần Gia Lộc Phát, Sở Quy hoạch – Kiến trúc tổ chức công bố công khai điều chỉnh Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Liên danh Công ty cổ phần Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội và Công ty cổ phần Gia Lộc Phát có trách nhiệm triển khai lập dự án đầu tư xây dựng phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực Ngòi – Cầu Trại tỷ lệ 1/500 kèm theo Quyết định phê duyệt này. Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các chủ đầu tư dự án ở lân cận trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

- Chủ tịch UBND quận: Nam Từ Liêm, Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Trung Văn, Mộ Lao 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; Phối hợp và tạo điều kiện cho chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Viện trưởng Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận: Nam Từ Liêm, Hà Đông; Chủ tịch UBND phường: Trung Văn, Mộ Lao; Giám đốc Công ty cổ phần Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội và Tổng giám đốc Công ty cổ phần Gia Lộc Phát; Giám đốc, thủ trưởng các Ban, Ngành, các tổ chức cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các đ/c PVP:
các phòng: QHKT, QHXDGT;
- Lưu: VT (28 bản), QHKT (02).

2015

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Đức Chung