

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Đức Thượng
Địa điểm: xã Hoài Đức, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S2;

Căn cứ Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 08/4/2024 của UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng khu nhà ở xã hội Đức Thượng;

Căn cứ Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Đức Thượng;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Báo cáo thẩm định số 4093/BC-QHKT ngày 25/8/2025 và Tờ trình số /TTr-QHKT ngày / /2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Đức Thượng với những nội dung chính như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Đức Thượng.

2. Vị trí và phạm vi, ranh giới:

a) Vị trí: tại xã Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi, ranh giới: Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch (B=24m) và khu dân cư hiện có; Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch (B=24m); Phía Đông Bắc giáp đất trống; Phía Đông Nam giáp ruộng đất và khu tập thể xí nghiệp thuốc thú y.

3. Thời hạn quy hoạch: Theo thời hạn tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư) ¹.

4. Yêu cầu, nguyên tắc lập quy hoạch:

a) Yêu cầu:

- Triển khai cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị S2 đã được phê duyệt (phù hợp với định hướng tại Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065).

- Thực hiện chủ trương phát triển nhà ở xã hội theo đề án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và quyết định chủ trương đầu tư, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đã được UBND Thành phố chấp thuận, phê duyệt.

- Đề xuất quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết, làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch và làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

b) Nguyên tắc:

Tuân thủ chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch phân khu đô thị S2, Chủ trương đầu tư dự án, Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; Đảm bảo đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực; Phù hợp Quy chuẩn và Tiêu chuẩn hiện hành.

4. Nội dung chủ yếu của quy hoạch chi tiết:

4.1. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Stt	Nội dung	Quy mô, chỉ tiêu
1	Quy mô dân số	khoảng 2.058 người [trong đó: dân số nhà ở xã hội khoảng 1.684 người; dân số nhà ở thương mại khoảng 374 người (chiếm 18,17% tổng dân số toàn khu)]
2	Quy mô đất đai	khoảng 26.512m ² (~ 2,65ha)
3	Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật	
3.1	Tỷ trọng Đất đường giao thông và giao thông tĩnh (tính đến đường phân khu vực)	Diện tích đất giao thông nội bộ 5.441m ² đạt chỉ tiêu 24,9%
	Diện tích đỗ xe công trình	Bố trí đỗ xe tại khuôn viên tầng 1, tầng 2 và tầng hầm các công trình đảm bảo diện tích đỗ xe tối thiểu theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố
3.2	Cấp nước	
	- Nước sinh hoạt	200 (l/người.ngày)
	- Nước phục vụ cơ sở giáo dục mầm non	75 (l/cháu.ngày)
	- Nước tưới cây	3 (l/m ² .ngày)
	- Nước rửa đường	0,5 (l/m ² .ngày)
	- Nước dự phòng, thoát	20% tổng lưu lượng trung bình ngày
3.3	Cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng	

¹ Quy định tại khoản 4 Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Stt	Nội dung	Quy mô, chỉ tiêu
	- Nhà ở	0,80kw/người
	- Cơ sở giáo dục mầm non	0,20kw/cháu
	- Chiều sáng đường giao thông, cây xanh	10kw/ha
3.4	Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	
	- Thoát nước thải	100% nước cấp
	- Quản lý chất thải rắn:	
	+ Tiêu chuẩn thải rác sinh hoạt	1,3 (kg/người.ngày)
	+ Tỷ trọng rác	0,43 (T/m ³)
3.5	Hạ tầng viễn thông thụ động (thông tin liên lạc)	
	- Thuê bao nhà ở	2 thuê bao/hộ
	- Thuê bao công cộng	1 thuê bao/200m ² sàn
	- Khu cây xanh, khu đất HTKT	5 thuê bao/khu
4	Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội	
4.1.	Đất cây xanh trong khu vực dự án	khoảng 3.990,7m ² (đạt 1,94m ² /người, phù hợp quy định tại mục 2.2, QCVN 01:2021/BXD)
4.2.	Cơ sở giáo dục mầm non	Bố trí tại tầng 1 và tầng 2 của công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại (ký hiệu CCTM), có diện tích sàn khoảng 1.236m ² (đạt 12m ² /cháu, phù hợp quy định tại mục 2.2 và 2.7.3 QCVN 01:2021/BXD)

4.2. Chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	DTXD	MĐXD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Diện tích sàn XD (*)	Dân số
		(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)	(m ²)	(người)
	Tổng diện tích lập quy hoạch	26.512						
I	Đất Khu nhà ở xã hội Đức Thượng	21.884	5.797,6	26,5	01÷20 tầng nổi và 01÷02 tầng hầm	4,37	95.686,7	2.058
1.1	Đất nhà ở chung cư	11.539	5.552,4	48,1	19÷20 tầng nổi và 01÷02 tầng hầm	8,3	95.441,5	2.058
a	Đất nhà ở xã hội 01 (ký hiệu NOXH-01)	4.895	2.336,0	47,7	20 tầng nổi và 01 tầng hầm	8,5	41.591,0	936
b	Đất nhà ở xã hội 02 (ký hiệu NOXH-02)	4.343	2.125,4	48,9	19 tầng nổi và 01 tầng hầm	8,0	34.869,0	748

c	Đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại (ký hiệu CCTM)	2.301	1.091,0	47,4	20 tầng nổi và 02 tầng hầm	8,2	18.981,5	374
1.2	Đất cây xanh	3.990,7	0	0	0	0	0	
a	Đất vườn hoa, sân chơi (ký hiệu CX-01)	3.397,5	0	0	0	0	0	
b	Đất vườn hoa, sân chơi (ký hiệu CX-02)	595	0	0	0	0	0	
1.3	Đất sân thể thao (ký hiệu STT)	668	0	0	0	0	0	
1.4	Đất hạ tầng kỹ thuật	245,3	245,3	100	1	1	245,3	
a	Đất trạm biến áp (ký hiệu HTKT-01)	215,5	215,5	100	1	1	215,5	
b	Đất trạm xử lý nước thải (ký hiệu HTKT-02)	29,8	29,8	100	1	1	29,8	
1.5	Đất đường giao thông nội bộ	5.441						
II	Đất đường giao thông khu vực	4.628						

** Ghi chú:*

- Tầng cao công trình (phần nổi) tuân thủ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 và số 02/2025/TT-BXD ngày 31/3/2025 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Hệ số sử dụng đất tính toán theo quy định tại mục 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng hầm các công trình bố trí chức năng đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật phụ trợ.

- Khối đế công trình lô đất NOXH (tầng 1 và tầng 2) bố trí các chức năng: trực PCCC, kỹ thuật, để xe, văn phòng Ban Quản lý, phòng sinh hoạt cộng đồng; khối đế công trình lô đất CCTM (tầng 1 đến tầng 3) bố trí các chức năng: trực PCCC, kỹ thuật, cơ sở mầm non (diện tích khoảng 1.236m² bố trí tại tầng 1 và tầng 2), thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao trong nhà, phòng sinh hoạt cộng đồng, văn phòng...; diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng đảm bảo chỉ tiêu 0,8m²/hộ.

- Khoảng lùi của công trình: các công trình nhà chung cư đảm bảo khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ (tối thiểu 6m), tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

- Chiều sâu xây dựng tối đa: sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập dự án đầu tư, hồ sơ thiết kế cơ sở và thi công xây dựng công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- (*) Diện tích sàn xây dựng chưa gồm sàn tầng hầm, diện tích sàn tầng hầm xác định tại mục 4.5 (bố trí công trình ngầm).

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị và quy định về các công trình cần bảo tồn:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

Khu vực nghiên cứu được phát triển dựa trên tuyến đường có mặt cắt B=24m nổi từ Quốc lộ 32 tại phía Tây Bắc khu đất, phương án bố cục không gian kiến trúc cảnh quan được xác định trên nguyên tắc:

- Công trình xây dựng gồm các khối nhà chung cư (nhà ở xã hội và công trình

kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại) cao 19 và 20 tầng có hướng phát triển không gian dọc theo tuyến đường cấp nội bộ và khu vực bao quanh khu đất. Trong đó điểm nhấn là công trình nhà chung cư cao 20 tầng nằm tại ngã tư giao với trục đường khu vực B=24m phía Tây Bắc của khu đất, đây là vị trí có tầm nhìn rộng, giao thông tiếp cận thuận lợi.

- Tầng cao, chiều cao công trình nhà chung cư tuân thủ chiều cao khống chế của Quy hoạch phân khu đô thị S2, Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt và độ cao tính không xây dựng công trình được chấp thuận (Văn bản số 536/TC-QC ngày 13/10/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu).

- Các công trình nhà chung cư đảm bảo khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ (tối thiểu 6m) và khoảng cách giữa các công trình tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

- Các khối công trình nhà chung cư có hình thức kiến trúc hiện đại và đồng nhất; sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, màu sắc hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, có thể nghiên cứu màu sắc chủ đạo là các gam màu sáng... kết hợp với một số vị trí màu đậm, mạnh tạo điểm nhấn cho công trình.

- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, bậc thềm, các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo tính hài hòa, thống nhất và mối tương quan trong toàn khu vực.

- Các chi tiết kiến trúc nhỏ, biển hiệu quảng cáo phải bố trí ở vị trí hợp lý, có quy mô thích hợp, hài hòa với không gian công cộng; các biển hiệu quảng cáo sử dụng cùng kích thước ở chiều cao quan sát thuận lợi... không được lấn át các đối tượng kiến trúc chính khác.

- Hạn chế xây dựng các hàng rào đặc ngăn cản tầm nhìn và cách ly hệ thống cây xanh trong khu đất xây dựng với hệ thống cây xanh dọc theo vỉa hè.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng được bố trí tại khu vực lõi, bao quanh bởi các công trình nhà ở chung cư để đảm bảo khả năng tiếp cận; đồng thời là nơi tập trung sinh hoạt văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí của người dân trong khu vực.

- Khu cây xanh, vườn hoa nghiên cứu tổ chức theo hướng không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo, nơi vui chơi cho trẻ em... 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.

- Các thiết bị kỹ thuật lộ thiên như trạm điện, trạm xử lý nước, cột đèn, mái sảnh,... nghiên cứu thiết kế kiến trúc và vị trí 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 và khuyến khích sử dụng năng lượng sạch, tiết kiệm.

b) Quy định về các công trình cần bảo tồn: Trong phạm vi ranh giới khu đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết không có công trình cần bảo tồn theo quy định của pháp luật.

4.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Đường cấp khu vực: Các tuyến đường cấp khu vực (mặt cắt 1-1) có quy mô mặt cắt ngang đường rộng B=24m gồm lòng đường xe chạy 02 bên rộng 2x7m=14m, vỉa hè 02 bên rộng 2x5m=10m.

- Đường cấp nội bộ: Các tuyến đường nhóm nhà ở (mặt cắt 2-2) có quy mô mặt cắt ngang đường rộng $B=12m$ gồm lòng đường xe chạy rộng $6m$, vỉa hè 02 bên rộng $2 \times 3m = 6m$.

- Nút giao thông: Các nút giao thông được tổ chức giao cùng mức.

- Bãi đỗ xe:

+ Các công trình tại lô đất ký hiệu CCTM, NOXH-01 và NOXH-02 bố trí đỗ xe tại khuôn viên, tầng hầm, tầng 1 và tầng 2. Tổng diện tích đỗ xe khoảng $16.450m^2$ (gồm $700m^2$ đỗ xe tại khuôn viên, $10.850m^2$ đỗ xe tại tầng hầm và $4.900m^2$ đỗ xe tại các tầng 1 và tầng 2). Các công trình chung cư cần đảm bảo tối thiểu $6m^2$ chỗ đỗ xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư theo quy định tại QCVN 04:2021/BXD; chỗ đỗ xe và điểm dừng chờ xe cho người gặp khó khăn khi tiếp cận theo quy định tại QCVN 10:2024/BXD. Vị trí, ranh giới xây dựng, số lượng và diện tích sàn tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của các công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Bố trí hệ thống trạm sạc và trụ sạc cho xe điện (ô tô, xe máy và xe đạp) tại khu vực tầng hầm có bố trí đỗ xe của các công trình cao tầng (đảm bảo tỷ lệ tối thiểu tổng số chỗ đỗ xe theo quy định). Vị trí, công nghệ, công suất, quy mô diện tích đất của hệ thống trạm sạc và trụ sạc xe điện sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các chỉ tiêu giao thông đạt được của đồ án:

+ Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: $26.512m^2$ (100%).

+ Tổng diện tích đất giao thông: $10.069m^2$ (37,98%), trong đó Đường cấp khu vực: $4.628m^2$ (17,46%). Đường cấp nội bộ: $5.441m^2$ (20,52%).

- Chỉ giới đường đỏ và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật:

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

+ Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo TCVN và QCVN có liên quan.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cao độ san nền khu quy hoạch $H=7-7,2m$. Khi triển khai đầu tư xây dựng các công trình cần có giải pháp san nền hoàn thiện phù hợp với tính chất của công trình, kiến trúc cảnh quan và thoát nước chi tiết của công trình.

- Thoát nước mưa: Xây dựng mạng lưới cống tròn thoát nước mưa $D=600mm$ dọc các tuyến đường phân khu vực rộng $B=12m$ trong khu quy hoạch để thu gom và thoát về tuyến cống tròn nước mưa $D=800mm$ dọc tuyến đường khu vực rộng $B=24m$ đang được đầu tư xây dựng.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Khu đất được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt Sông Hồng (công suất đến năm 2030 là $300.000m^3/ngđ$, đến năm 2045 là $600.000m^3/ngđ$) thông qua tuyến ống cấp nước phân phối $\varnothing=150mm$ dọc tuyến đường chính khu vực rộng $B=30m$ phía Đông Bắc nằm ngoài ranh giới khu quy hoạch và tuyến ống cấp nước phân phối dọc tuyến đường khu vực rộng $B=24m$ đang được đầu tư xây dựng.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Tuyến ống cấp nước phân phối: Xây dựng tuyến ống cấp nước phân phối $\varnothing=110mm$ dọc tuyến đường phân khu vực rộng $B=12m$ giữa các lô đất ký hiệu

NOXH-01 với CCTM và CX-01.

+ Tuyến ống cấp nước dịch vụ: Xây dựng các tuyến ống cấp nước dịch vụ $\varnothing=63\text{mm}$ để cấp cho các công trình dọc các tuyến đường quy hoạch cấp nội bộ. Mạng lưới cấp nước của từng công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Xây dựng các họng cứu hỏa đầu nối với mạng lưới cấp nước phân phối $\varnothing \geq 110\text{mm}$. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới cấp nước được xác định theo quy định hiện hành. Vị trí đặt các họng cứu hỏa gân ngã ba, ngã tư, vị trí quay xe để thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy.

+ Các công trình cao tầng xây dựng hệ thống cấp nước chữa cháy riêng.

+ Bể chứa nước PCCC và sinh hoạt được xây dựng ngầm tại các lô đất ký hiệu CX-01 và CX-02. Vị trí, kích thước, quy mô công suất của bể chứa nước PCCC và sinh hoạt sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

d) Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Cấp điện:

+ Nguồn cấp: Khu đất được cấp nguồn từ trạm biến áp 110kV Phùng ở phía Đông Bắc thông qua tuyến cáp ngầm 22kV dọc tuyến đường chính khu vực rộng B=30m phía Đông Bắc nằm ngoài ranh giới khu quy hoạch.

+ Mạng lưới cấp điện:

Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV dọc tuyến đường khu vực rộng B=24m đang được đầu tư xây dựng và đầu nối với tuyến cáp ngầm 22kV dọc tuyến đường chính khu vực rộng B=30m phía Đông Bắc; tuyến cáp ngầm 22kV dọc tuyến đường phân khu vực rộng B=12m giữa các lô đất ký hiệu NOXH-01 với CCTM và CX-01.

Xây dựng 01 trạm biến áp 22kV và 04 tủ cấp điện được bố trí trên vỉa hè, trong các lô đất cây xanh, trong tầng hầm của các công trình cao tầng. Công suất TBA khoảng 3x1800kVA.

Xây dựng hệ thống trạm sạc và trụ sạc cho xe điện (ô tô và xe máy) tại các khu vực cây xanh, tầng hầm có bố trí đỗ xe của các công trình cao tầng.

(Vị trí, công suất, hình thức của các trạm biến áp, tủ điện; vị trí, hướng tuyến của các tuyến cáp ngầm 22kV; giải pháp thiết kế hệ thống trụ và trạm sạc xe điện sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy định).

- Chiếu sáng:

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm 0,4kV được bố trí trong hào kỹ thuật (nếu có) trên vỉa hè dọc các tuyến đường để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

+ Hệ thống chiếu sáng được cấp nguồn từ trạm biến áp và các tủ điện.

e) Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Thông tin liên lạc:

+ Nguồn cấp từ trạm vệ tinh N1 (dung lượng 30.000 thuê bao) phía Đông Bắc khu quy hoạch thông qua tuyến cáp thông tin dọc tuyến đường chính khu vực rộng B=30m phía Đông Bắc nằm ngoài ranh giới khu quy hoạch.

+ Xây dựng tuyến cáp thông tin dọc tuyến đường khu vực rộng B=24m đang được đầu tư xây dựng và đấu nối với tuyến cáp thông tin dọc tuyến đường chính khu vực rộng B=30m phía Đông Bắc; tuyến cáp thông tin dọc tuyến đường phân khu vực rộng B=12m giữa các lô đất ký hiệu NOXH-01 với CCTM và CX-01.

+ Tủ cáp dung lượng 2.400 thuê bao dự kiến được bố trí trong lô đất cây xanh ký hiệu CX-01.

- Mạng lưới thông tin hữu tuyến: Cáp điện thoại, internet, truyền hình bố trí đi chung trong hào kỹ thuật (nếu có). Đối với những tuyến đường không có hào kỹ thuật sẽ chôn trực tiếp trong đất.

f) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

+ Hướng thoát nước: Nước thải của khu đất được thu gom và vận chuyển về trạm xử lý nước thải Tân Hội ở phía Đông Bắc khu quy hoạch (thuộc phạm vi Quy hoạch phân khu đô thị GS).

+ Hệ thống thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng để thu gom, vận chuyển nước thải từ các công trình về các bể tự hoại và trạm xử lý nước thải cục bộ Q=600 m³/ngđ đặt ngầm tại các lô đất ký hiệu CX-01 và CX-02. Trong giai đoạn trước mắt khi trạm xử lý nước thải Tân Hội chưa được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, toàn bộ nước thải của khu đất được thu gom về trạm xử lý nước thải cục bộ Q=600 m³/ngđ đặt ngầm tại lô đất ký hiệu CX-01; nước thải sau xử lý phải đảm bảo QCVN về môi trường và được cấp thẩm quyền cho phép sẽ xả vào hệ thống thoát nước mưa. Về lâu dài khi trạm xử lý nước thải Tân Hội được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, trạm xử lý nước thải cục bộ sẽ chuyển thành trạm bơm chuyển bậc để bơm nước thải về trạm xử lý nước thải của thành phố.

Xây dựng mạng lưới cống tròn thoát nước thải D=300mm dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch để thu gom và thoát về trạm xử lý nước thải cục bộ.

Dọc các tuyến cống thoát nước thải bố trí các giếng thăm tại điểm xả của các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để thuận tiện cho việc nạo vét, sửa chữa và bảo dưỡng định kỳ.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Phân loại chất thải rắn:

Chất thải rắn phải được phân loại từ nơi phát thải để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng.

Chất thải rắn gồm 02 loại: Chất thải rắn vô cơ không tái chế sẽ đưa về khu xử lý của thành phố để đốt hoặc chôn lấp. Chất thải rắn hữu cơ sẽ đưa về khu xử lý của thành phố để chế biến thành phân hữu cơ.

+ Giải pháp quy hoạch:

Các công trình cao tầng: Bố trí phòng/điểm tập kết và thu gom chất thải rắn tại tầng hầm, tầng 1 hoặc trong khuôn viên công trình.

Các khu đất cây xanh, trục đường giao thông: Bố trí các thùng rác có nắp kín (dung tích từ 0,1-1m³) trên vỉa hè dọc các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/thùng.

Các xe chở rác sẽ tiếp nhận và vận chuyển chất thải rắn đến khu xử lý của thành phố.

4.5. Bố trí công trình ngầm:

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm:

+ Các đường dây, đường ống kỹ thuật được xây dựng ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông. Tùy theo điều kiện thực tế có thể đặt trong hào kỹ thuật, bó ống kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp dưới lòng đường; đảm bảo khoảng cách giữa các đường dây, đường ống theo quy định. Kích thước, vị trí hào kỹ thuật, bó ống kỹ thuật... sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

+ Các công trình bể chứa nước PCCC và sinh hoạt, bể tự hoại, trạm xử lý nước thải cục bộ công suất $Q=600\text{m}^3/\text{ngđ}$ được đặt ngầm tại các lô đất ký hiệu CX-01 và CX-02. Kích thước, vị trí các công trình này sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Phần ngầm của các công trình:

+ Tầng hầm chỉ bố trí chức năng đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật phụ trợ, không bố trí các chức năng khác. Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm khoảng 13.840m^2 ; không bao gồm diện tích xây dựng ngầm các công trình bể chứa nước PCCC và sinh hoạt, bể tự hoại, trạm xử lý nước thải cục bộ dưới các lô đất ký hiệu CX-01 và CX-02.

+ Ranh giới xây dựng tầng hầm tối đa trùng chỉ giới đường đỏ và phạm vi sử dụng của khu đất. Ranh giới, quy mô xây dựng tầng hầm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc bố trí đỗ xe tại tầng hầm cần đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại QCVN 13:2018/BXD; QCVN 06:2022/BXD; Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD và các quy định hiện hành khác.

5. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình tại Khu nhà ở xã hội Đức Thượng tuân thủ quy hoạch và các yêu cầu tại “Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Đức Thượng” được ban hành kèm theo. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định pháp luật hiện hành có liên quan của Nhà nước và Thành phố.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch chi tiết phải được thực hiện theo đúng quy trình, quy định của pháp luật và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Đức Thượng đảm bảo phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao UBND xã Hoài Đức chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nguồn nhân lực Đức Thượng và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định tại các khoản 1, khoản 3, Điều 50, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Giao các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng căn cứ chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền, kiểm tra, rà soát, hướng dẫn chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục về chủ trương đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính, dự án đầu tư, nhà ở, xây dựng đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết được duyệt; Sở Xây dựng có trách nhiệm: Thẩm định, xác định số lượng căn hộ tại quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư (nếu có); Cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm xác định số lượng căn hộ tại hồ sơ

thiết kế cơ sở đảm bảo phù hợp với quy hoạch này và Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố.

- Giám đốc Sở Xây dựng và Chủ tịch UBND xã Hoài Đức chịu trách nhiệm: kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, kịp thời xử lý các trường hợp xây dựng vi phạm trật tự xây dựng (nếu có) theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nguồn nhân lực Đức Thượng và đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập (bao gồm cả quy trình; phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp... ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan), số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch; nội dung, chất lượng hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt).

- Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nguồn nhân lực Đức Thượng có trách nhiệm: Liên hệ với các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng để được kiểm tra, rà soát, hướng dẫn thực hiện các thủ tục về điều chỉnh chủ trương đầu tư (nếu có), đất đai, nghĩa vụ tài chính, dự án đầu tư, nhà ở, xây dựng đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết được duyệt; Thiết kế số lượng căn hộ đảm bảo phù hợp với quy mô dân số theo quy hoạch và quy định tại Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố.

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật có liên quan thì quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng hết hiệu lực².

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, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công an Thành phố; Chủ tịch UBND xã Hoài Đức; Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nguồn nhân lực Đức Thượng; Giám đốc, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (đề b/cáo)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP;
các phòng: TH, KT, NN&MT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

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

Dương Đức Tuấn

² Theo khoản 5, điều 26, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.