

Số : **4842/QĐ-UBND**

Hà Nội, ngày 13 tháng 9 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex tỷ lệ 1/500

**Địa điểm: phường Đức Thắng, Đông Ngạc và Thụy Phương,
quận Bắc Từ Liêm, 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 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 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 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố 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;

Căn cứ Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 6456/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5167/TTr-QHKT ngày 23/8/2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu:

a. *Vị trí, ranh giới:* Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex, tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính các phường Đức Thắng, Đông Ngạc và Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, được giới hạn như sau:

- *Phía Bắc:* Trùng chỉ giới đường đỏ phía Bắc của tuyến đường quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang B= 40m;

- Phía Đông Bắc: Trùng chỉ giới đường đỏ phía Đông Bắc của tuyến đường quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang $B=15,5\text{m}$;

- Phía Đông: Trùng chỉ giới đường đỏ phía Đông của tuyến đường quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang $B=30\text{m}$;

- Phía Nam: Trùng chỉ giới đường đỏ phía Nam của tuyến đường quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang $B=40\text{m}$;

- Phía Tây: Trùng chỉ giới đường đỏ phía Tây của tuyến đường quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang $B=17,7\text{m}$ và $15,5\text{m}$;

b. Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 485.630m^2 ($\approx 48,56$ ha)

- Quy mô dân số dự kiến theo quy hoạch khoảng 7.000 người.

2. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015.

- Đề xuất phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất đai hợp lý, hình thành Khu đô thị hiện đại, khớp nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu và các dự án xung quanh đảm bảo yêu cầu phát triển đô thị đồng bộ, bền vững, bổ sung quỹ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho cán bộ chiến sĩ của Bộ quốc phòng. 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. Tạo lập, bổ sung quỹ nhà ở, trường học, công cộng cho Thành phố và khu vực.

- Xây dựng quy định quản lý theo đồ án 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 vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết khu đô thị Vibex, tỷ lệ 1/500, có tổng diện tích đất khoảng 485.630m^2 , được quy hoạch gồm chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất công cộng đô thị có tổng diện tích khoảng 24.528m^2 ; gồm 3 ô đất có ký hiệu CCĐT1; CCĐT2; CCĐT3.

- Đất xây xanh đô thị có tổng diện tích khoảng 163.698m^2 (bao gồm diện tích mặt nước); gồm 1 ô đất có ký hiệu CXĐT.

- Đất đường giao thông (đường phân khu vực, đường khu vực, đường chính khu vực, đường liên khu vực) có tổng diện tích khoảng 117.911m^2 .

- Đất trường trung học phổ thông có tổng diện tích khoảng 12.315m^2 ; gồm 1 ô đất có ký hiệu THPT

- Đất công cộng đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 13.446m^2 ; gồm 5 ô đất có ký hiệu CC1, CC2, CC3, CC4, CC5.

- Đất cây xanh trong đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 20.953m^2 ; gồm 5 ô đất có ký hiệu CX1, CX2, CX3, CX4, CX5.

- Đất trường tiểu học có tổng diện tích khoảng 9.381m^2 ; gồm 1 ô đất có ký hiệu TH.

- Đất ở cao tầng có tổng diện tích khoảng 35.466m^2 ; gồm 4 ô đất có ký hiệu CT1, CT2, CT3 và CT4.

- Đất ở làng xóm có tổng diện tích khoảng: 20.643m^2 ; gồm 1 ô đất có ký hiệu LX.

- Đất ở biệt thự có tổng diện tích khoảng 18.999m²; gồm 7 ô đất có ký hiệu BT1, BT2, BT3, BT4, BT5, BT6, BT7.

- Đất ở liền kề có tổng diện tích khoảng: 14.088m²; gồm 5 ô đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3, LK4, LK5.

- Đất bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích khoảng 4.517m²; gồm 3 ô đất có ký hiệu P1, P2, và P3.

- Đất đường vào nhà, đường phân khu vực (mặt cắt 7-12m) có tổng diện tích khoảng 23.291m².

- Đất cơ quan có tổng diện tích khoảng 3.229m²; gồm 1 ô đất có ký hiệu CQ.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích khoảng 330m²; gồm 1 ô đất có ký hiệu HT.

- Đất cây xanh cách ly có tổng diện tích khoảng 2.835m²; gồm 2 ô đất có ký hiệu CL-1 và CL-2.

Bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng		Diện tích sàn			Chỉ tiêu				Số người (h.sinh, người)	Ghi chú
					Khối đế (m²)	Khối tháp (m²)	Công cộng (m²)	Nhà ở (m²)	Tổng (m²)	Mật độ XD		Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)		
										Khối đế (%)	Khối tháp (%)				
A		Đất dân dụng	479.236	98,68	47.063	13.284	263.078	323.507	586.585						
1	CCĐT	Đất công cộng đô thị	24.528	5,05	9.158		15.6135		156.135						
1.1	CCĐT1		9.890		3.752		60.805		60.805	37,94		6,15	15-20		Thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, y tế...
1.2	CCĐT2		6.613		2.290		40.860		40.860	34,63		6,18	15-20		
1.3	CCĐT3		8.025		3.116		54.470		54.470	38,83		6,79	15-20		
2	CXĐT	Đất cây xanh đô thị	163.698	33,71	3.683		3.683		3.683	2,25		0,02	1		
2.1		Cây xanh	73.650		3.683		3.683		3.683	5,00		0,05	1		Công viên cây xanh, thể dục thể thao, vui chơi giải trí. Có bố trí xây dựng ngầm trạm xử lý nước thải (diện tích khoảng 3000m²)
2.2		Mặt nước	90.048												Hồ điều hòa
3		Đất đường giao thông	117.911	24,28											Đường phân khu vực, đường khu vực, chính khu vực và liên khu vực
4	THPT	Đất trường THPT	12.315	2,54	3.977		13.889		13.889	32,29		1,13	1-4	821	
5		Đất đơn vị ở	160.784	33,11	30.245	13.284	75.756	323.507	399.263						
5.1	CC	Đất công cộng đơn vị ở	13.446	2,77	2.282		8.031		8.031			0,60	1-5		
	CC1		5.055		1.520		5.373		5.373	30,07		1,06	3-5		Trạm y tế, Bưu điện, ngân hàng, dịch vụ thương mại, siêu thị, trụ sở tổ dân phố hoặc các
	CC2		1.220		384		768		768	31,48		0,63	2		
	CC3		1.611		378		1.890		1.890	23,46		1,17	5		

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích xây dựng		Diện tích sàn			Chỉ tiêu				Số người	Ghi chú
					Khối đế	Khối tháp	Công cộng	Nhà ở	Tổng	Mật độ XD		Hệ số SDD	Tầng cao		
										(m ²)	(m ²)			(m ²)	
															chức năng công cộng ĐVO khác.....
	CC4		1.118							Thực hiện theo dự án riêng					Khu đất trụ sở Công an phường Đức Thắng
	CC5		4.442							Thực hiện theo dự án riêng					Khu đất trụ sở UBND phường Đức Thắng đang xây dựng.
5.2	CX	Đất cây xanh đơn vị ở	20.953	4,31	1.010		1.010		1.010	5,00		0,05	1		
	CX1		1.415		71		71		71	5,00		0,05	1		Cây xanh cảnh quan
	CX2		8.837		442		442		442	5,00		0,05	1		Cây xanh, thể dục thể thao, vui chơi giải trí
	CX3		6.517		326		326		326	5,00		0,05	1		Cây xanh cảnh quan
	CX4		3.414		171		171		171	5,00		0,05	1		Cây xanh cảnh quan – Bố trí bãi đỗ xe ngầm quy mô khoảng 2530m ²
	CX5		770												Cây xanh cảnh quan
5.3	TH	Đất trường Tiểu học	9.381	1,93						Thực hiện theo dự án riêng					Khu đất Trường tiểu học Đức Thắng đang xây dựng.
5.4	CT	Đất ở Cao tầng	35.466	7,3	6.079	13.284	66.715	219.137	285.852		37,46	8,06		5640	Chỉ tiêu 29,1m ² /người
	CT1		2.532			980	2.940	8.820	11.760		38,70	4,64	12	227	Trong các ô đất ở cao tầng có bố trí trạm điện, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong quá trình phê duyệt dự án
	CT2		14.013			5.259	15.777	56.088	71.865		37,53	5,13	12-15	1446	
	CT3		13.486		6.079	5.230	42.553	135.194	177.747	45,08	38,78	13,18	7-30-36	3476	
	CT4		5.435			1.815	5.445	19.035	24.480		33,39	4,50	12-15	491	
5.5	LX	Đất ở Làng xóm	20.643	4,25									1-6	344	Chỉ tiêu 60m ² /người theo QHPK H2-1. (Thực hiện theo dự án riêng)
5.6	BT	Đất ở Biệt thự	18.999	3,91	10.367			51.835	51.835	54,57		2,73	5	448	Chỉ tiêu 4 người/hộ
	BT1		2.034		1.119			5.595	5.595	55,00		2,75	5	40	Tổng diện tích sàn đã bao gồm cả diện tích tum thang, kỹ thuật.
	BT2		3.142		1.728			8.640	8.640	55,00		2,75	5	80	
	BT3		3.142		1.728			8.640	8.640	55,00		2,75	5	80	
	BT4		3.142		1.728			8.640	8.640	55,00		2,75	5	80	
	BT5		3.142		1.728			8.640	8.640	55,00		2,75	5	80	
	BT6		2.013		1.107			5.535	5.535	55,00		2,75	5	40	
	BT7		2.384		1.229			6.145	6.145	51,55		2,58	5	48	
5.7	LK	Đất ở Liên kế	14.088	2,9	10.507			52.535	52.535	74,58		3,73	5	568	Chỉ tiêu 4 người/hộ
	LK1		2.914		2.186			10.930	10.930	75,00		3,75	5	128	Tổng diện tích sàn đã bao gồm cả diện tích tum thang, kỹ thuật.
	LK2		2.962		2.222			11.110	11.110	75,00		3,75	5	128	
	LK3		2.799		2.099			10.495	10.495	75,00		3,75	5	116	
	LK4		2.405		1.788			8.940	8.940	74,35		3,72	5	88	
	LK5		3.008		2.212			11.060	11.060	73,54		3,68	5	108	
5.8		Đất đường giao thông nhóm	23.291	4,8											Mặt cắt từ 7 - 12M

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích xây dựng		Diện tích sàn			Chỉ tiêu				Số người	Ghi chú
					Khối đế	Khối thấp	Công cộng	Nhà ở	Tổng	Mật độ XD		Hệ số SDD	Tầng cao		
			(m²)	(%)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(%)	(%)			(lần)	
		nhà ở và đường vào nhà													
5.9	P	Bãi đỗ xe	4.517	0,93	2.723		13.615		13.615	60,28		3,01	5		
	P1		1.945		1.138		5.690		5.690	58,51		2,93	5		Xây dựng bãi đỗ xe cao 5 tầng áp dụng công nghệ đỗ xe hiện đại, tự động; tích hợp các điểm đỗ xe, nạp điện cho xe chạy điện.
	P2		1.430		854		4.270		4.270	59,72		2,99	5		
	P3		1.142		731		3.655		3.655	64,01		3,20	5		
B		Đất khác trong phạm vi dân dụng	3.229	0,66											
1	CQ	Đất cơ quan	3.229	0,66						Thực hiện theo dự án riêng					Quỹ đất Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố quản lý
C		Đất ngoài phạm vi dân dụng	3.165	0,58											
1	CL	Đất cây xanh cách ly	2.835	0,58											Giếng nước thô và hành lang bảo vệ
	CL-1		1.221												
	CL-2		1.614												
2	HT	Đầu mối hạ tầng kỹ thuật	330												Trạm vệ tinh 15000 số
TỔNG CỘNG			485.630	100	49.786	13.284	263.078	323.507	586.585				1-36	7.000	

Ghi chú:

- Đối với các công trình nhà ở hiện có trong khu vực lập quy hoạch sẽ được phân giai đoạn để từng bước di dời thực hiện theo quy hoạch; Vị trí quy mô quỹ đất tái định cư sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt; Khi triển khai dự án, Chủ đầu tư cần liên hệ với các cơ quan chức năng để được hướng dẫn thực hiện theo đúng quy trình, quy định về quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng hiện hành.

- Các ô đất chức năng nhà ở cao tầng, công cộng đô thị... phải đảm bảo diện tích đỗ xe theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại văn bản số 6676/QHKT-HTKT ngày 4/10/2017.

- Dành khoảng 21.980m² đất ở tại các ô đất CT1, CT2, CT4 (chiếm khoảng 31,8% diện tích đất phát triển nhà ở mới của dự án) để phát triển nhà ở xã hội phù hợp với quy định của Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội. Việc triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/11/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và chủ trương được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Các ô đất CC4 (trụ sở Công an phường Đức Thắng), CC5 (trụ sở UBND phường Đức Thắng), TH (trường Tiểu học Đức Thắng) được triển khai thực hiện theo dự án riêng đảm bảo

chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo tổng mặt bằng và dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Tại ô đất CX4 (bố trí xây dựng bãi đỗ xe ngầm) và ô đất CXĐT (bố trí xây dựng trạm xử lý nước thải ngầm) phải đảm bảo bảo trên bề mặt phủ đất dày $\geq 2m$ để trồng cây xanh đô thị.

- Các ô đất LK4, LK5, BT7 là phần diện tích đất (ô đất A2/NO25 của quy hoạch phân khu đô thị H2-1) nằm trong danh mục quỹ đất dự kiến thanh toán cho dự án cải tạo, nâng cấp quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai theo hình thức BT theo Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án cải tạo, nâng cấp quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai theo hình thức BT. Việc triển khai tại các ô đất này thực hiện theo quy định của pháp luật.

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

a. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc các khu nhà ở, các công trình, kết nối hài hoà không gian giữa các khu vực hiện có và khu vực xây dựng mới; Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế được xác lập trong đồ án quy hoạch được duyệt; Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành của Nhà nước, Thành phố đối với các công trình có liên quan.

b. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quan điểm tổ chức không gian khu quy hoạch nghiên cứu trên cơ sở phân tích không gian toàn khu vực. Trong đó xác định lô đất xây dựng nhà ở cao tầng và công viên cây xanh đô thị ở phía nam khu đất sẽ là điểm nhấn của toàn khu vực.

- Dự kiến bố trí cụm công trình nhà ở cao tầng gồm 3 khối nhà cao từ 30 đến 36 tầng nằm ở vị trí trung tâm khu vực quy hoạch. Các cụm công trình khác như nhà ở xã hội, công trình công cộng, nhà ở liền kề, biệt thự... được bố trí ở các lô đất còn lại, tầng cao theo hướng thấp dần về phía tây khu đất, tạo không gian chuyển tiếp từ khu vực cao tầng đến khu làng xóm hiện có ở xung quanh dự án kết nối cảnh quan sông Nhuệ.

- Công trình trường học bố trí giáp tuyến đường liên khu vực và chính khu vực đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư khu vực.

- Các khu nhà ở thấp tầng là các khu nghỉ tĩnh đòi hỏi các tiêu chuẩn cao về không gian kiến trúc, về môi trường và sự yên tĩnh được bố trí sâu vào bên trong. Mô hình xây dựng chủ yếu là các cụm nhà ở thấp tầng có mật độ xây dựng thấp, còn lại là tổ chức các vườn hoa, cây xanh tạo thành các không gian xanh trong các khu nhà ở thấp tầng.

- Khu vực đất làng xóm được cải tạo chỉnh trang và thực hiện theo dự án riêng, khi thiết kế cụ thể cần tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định khống chế theo quy hoạch.

- Hệ thống cây xanh được bố trí phân tán để tạo cảnh quan cho nhóm nhà ở cao tầng, thấp tầng và công trình công cộng, trường học. Các ô đất được tổ chức các mạng lưới dải cây xanh gắn kết với nhau và liên kết với hệ thống cây xanh khu vực. Các khu cây xanh tập trung bố trí sân vườn, cảnh quan, không gian vui chơi, nghỉ ngơi, tiện ích cộng đồng tạo môi trường sống chất lượng cao cho người dân đô thị.

c. 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 chỉ có tính minh hoạ, 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 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 không 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành liên quan.

- Bố cục quy hoạch 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.

- Yêu cầu về công trình:

+ Quy mô đất công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, khoảng lùi xây dựng công trình tại các ô đất tuân thủ Quy hoạch chi tiết được duyệt phù hợp với Quy chuẩn Xây dựng. Nghiên cứu thiết kế các tòa nhà thông minh (tiết kiệm năng lượng, kiến trúc xanh...) phù hợp với công năng sử dụng.

+ 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. Các công trình xây dựng tầng hầm phải đảm bảo tầng hầm không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất đã được xác định trong quy hoạch chi tiết được duyệt tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Các công trình công cộng, trường học (tiểu học, THPT) phải đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định, hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng và không gian cảnh quan khu vực. Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc thoáng, không che chắn tầm nhìn, đảm bảo các yêu cầu công tác PCCC, thoát người... Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lõi vào chính công trình 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. Các công trình công cộng có khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ, tại các vị trí nút giao thông lớn phải lùi 6m so với chỉ giới đường. Các công trình trường học có khoảng lùi 3m so với tường rào. Việc bố trí các công trình phụ trợ như nhà để xe, nhà thường trực bảo vệ có thể xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ 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. Đảm bảo khoảng lùi công trình 2,4m so với chỉ giới đường đỏ. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, bậc thềm, ban công 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 khu vực, đảm bảo công trình xây dựng không có chi tiết kiến trúc vượt quá chỉ giới đường đỏ. Trường hợp nhà có tầng hầm, cao độ phần nổi tầng hầm không vượt quá 1/2 của chiều cao tầng hầm, việc xây dựng ngầm cần tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định có liên quan khác.

+ Công trình nhà ở cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, thống nhất về phong cách; màu sắc công trình, vật liệu hoàn thiện phù hợp với chức năng sử dụng công trình, hài hòa với cảnh quan khu vực. Tổ chức cây xanh, sân vườn gắn với giao thông nội bộ trong khu đất để tạo cảnh quan kiến trúc, đảm bảo các yêu cầu về giao thông và công tác PCCC, thoát người... Các công trình nhà ở cao tầng có khoảng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ (không bố trí tường rào bao quanh) tạo không

gian mở, kết hợp tổ chức cây xanh, sân vườn để tăng diện tích cây xanh đô thị, cải thiện điều kiện môi trường tạo điểm nhấn cho trục đường và khu vực.

+ Công ra vào, biển hiệu, biển quảng cáo trong các dãy nhà phải đảm bảo hài hòa, thống nhất mỗi tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng, đảm bảo các yêu cầu PCCC đối với công trình xây dựng.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng cộng 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.

+ Khu công viên, cây xanh, hồ điều hòa được thiết kế không gian mở, tổ chức các mảng cây xanh bao quanh hồ nước kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, đường dạo và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo ... đáp ứng yêu cầu thông gió, điều hoà không khí và cải thiện tốt môi trường vì khí hậu nâng cao chất lượng sống cho dân cư dự án và khu vực. Việc bố trí công trình phụ trợ trong các khu đất cây xanh (kiot dịch vụ, chòi nghỉ, vệ sinh công cộng...) cần đảm bảo mật độ xây dựng trong ô đất tối đa 5%, công trình cao 1 tầng với yêu cầu công trình quy mô nhỏ, hình thức kiến trúc đẹp, bố trí phân tán trong khu đất hài hòa với không gian cảnh quan chung (không xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc có khối tích lớn). Lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật, phải bố trí chỗ đỗ xe riêng phục vụ cho khu đất và đảm bảo quy mô diện tích hồ điều hòa theo quy hoạch.

+ 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.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá tro cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá tro cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m, hình vuông tối thiểu 1,2m x 1,2m. Chọn loại cây và hình thái lỗ trồng phải đồng nhất trên tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố.

+ Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5m trồng các loại cây có chiều cao 10-15m (khoảng cách cây trồng 12m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 0,8m) hoặc loại cây có chiều cao >15m (khoảng cách cây trồng 15m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 1m); Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phố từ 3m đến 5m nên trồng các loại cây có chiều cao <10m (khoảng cách cây trồng từ 4m đến 8m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường từ 0,6m) hoặc loại cây có chiều cao 10-15m (khoảng cách cây trồng 12m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 0,8m); Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây bóng mát thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3m - 5m để đảm bảo an toàn giao thông.

+ Tại các bờ tường nghiên cứu thiết kế bố trí trồng dây leo để tạo thêm mảng xanh cho đô thị, có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo để bảo vệ công trình. Tại các nút giao thông quan trọng ngoài việc phải tuân thủ các quy định về bảo vệ an toàn giao thông tổ chức trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành mảng xanh tăng vẻ mỹ quan đô thị.

+ Cây xanh được trồng cách các góc phố từ 5m - 8m tính từ điểm rẽ đường giao nhau gần nhất phù hợp theo góc vát và bán kính theo bó vỉa hè, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn và an toàn giao thông, cách các hống cứu hỏa trên đường 2m - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1m - 2m.

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

+ Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp cho 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. Phân kỳ đầu tư xây dựng: Việc phân kỳ đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex, tỷ lệ 1/500 sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt, được ưu tiên thực hiện theo thứ tự như sau:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải cục bộ ...

- Xây dựng các công trình kiến trúc trong các lô đất chức năng theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt (ưu tiên các công trình hạ tầng xã hội như trường học, công cộng).

3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Khu quy hoạch gồm khu vực làng xóm hiện có (ở phía Tây) và khu vực xây dựng mới (trên nền nhà máy bê tông Chèm và đất nông nghiệp hiện có). Nguyên tắc thiết kế như sau:

Đối với khu vực làng xóm: Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường giao thông nội bộ đảm bảo phòng cháy, chữa cháy, cứu thương... Các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường hiện có được tiếp tục sử dụng để phục vụ nhu cầu dân cư hiện trạng. Giải pháp thiết kế cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đối với khu vực xây dựng mới: Xây dựng mới, đồng bộ hệ thống đường giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo định hướng quy hoạch được duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

a. Giao thông:

** Các tuyến đường cấp đô thị:*

- Tuyến đường liên khu vực (phía Bắc và phía Nam khu quy hoạch): Mặt cắt ngang điển hình rộng B=40m, thành phần gồm: 02 lòng đường xe chạy rộng $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$ (06 làn xe), dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 7,25\text{m} = 14,5\text{m}$.

- Tuyến đường dọc sông Nhuệ: Mặt cắt ngang điển hình rộng B=17,5m, thành phần gồm: lòng đường xe chạy rộng 7,5m (02 làn xe), vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

** Các tuyến đường cấp khu vực:*

- Tuyến đường Hoàng Tăng Bí: Mặt cắt ngang điển hình rộng B=33m, thành phần gồm: 02 lòng đường xe chạy rộng $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$ (04 làn xe), taluy xử lý chênh cốt giữa 02 lòng đường rộng 5m, hè phía Nam rộng 5m, hè phía Bắc rộng 8m.

- Tuyến đường Thụy Phương, Đức Thắng (thực hiện theo Thông báo số 638/TB-UBND ngày 15/6/2018 của UBND thành phố): Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=30\text{m}$, thành phần gồm: 02 lòng đường xe chạy rộng $2 \times 7,5\text{m}=15\text{m}$ (04 làn xe), dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 6\text{m}=12\text{m}$. Đoạn tuyến từ đường Hoàng Tăng Bí đến hết phạm vi ranh giới phía Đông Bắc khu quy hoạch: Mở chủ yếu về phía Tây (phần đất nhà máy bê tông Chèm) so với hướng đoạn tuyến đã xác định trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm; Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2.000 được duyệt để hạn chế tối đa GPMB dân cư hiện có phía Đông tuyến đường, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật của tuyến đường.

- Các tuyến đường khu vực (chạy theo hướng Bắc - Nam ở giữa khu quy hoạch; phía Tây công viên; phía Đông Bắc khu quy hoạch): Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=15,5\text{m}-16\text{m}$, thành phần gồm: lòng đường xe chạy rộng 7,5m-7m (02 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng 4m-4,5m.

** Các tuyến đường cấp nội bộ:*

- Các tuyến đường phân khu vực: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=16\text{m}$, thành phần gồm: lòng đường xe chạy 7m (02 làn xe), vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3,5\text{m}=7\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 2m.

- Các tuyến đường phân khu vực (phía Tây Nam công viên...): Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=13\text{m}-15,5\text{m}$, thành phần gồm: lòng đường xe chạy rộng 7m-7,5m (02 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng 3m-4m.

- Các tuyến đường nhóm nhà ở, vào nhà: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B=12\text{m}$, thành phần gồm: lòng đường xe chạy rộng 6m (02 làn xe), vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3\text{m}=6\text{m}$. Riêng các đoạn đi qua khu vực cây xanh, thiết kế vỉa hè rộng 2m.

- Các tuyến đường thuộc ô đất phía Tây Nam: Mặt cắt ngang điển hình gồm lòng đường xe chạy rộng 7m (02 làn xe). Đối với đoạn tuyến dẫn vào ô đất, bổ sung dải phân cách giữa rộng 5m để tạo cảnh quan.

(Thành phần cấu tạo mặt cắt ngang các tuyến đường sẽ được xem xét xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng tuyến đường)

** Bãi đỗ xe:*

- Các công trình phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân và đáp ứng một phần nhu cầu đỗ xe công cộng của khu vực theo "Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội" ban hành tại văn bản số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc và các quy định hiện hành.

- Xây dựng 03 bãi đỗ xe tập trung cao 05 tầng, tổng diện tích đất 4.517m^2 gồm P1: 1.945m^2 ; P2: 1.430m^2 , P3: 1.142m^2 với tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 13.615m^2 và 01 bãi đỗ xe tập trung ngầm 01 tầng dưới ô đất cây xanh P4: 2.530m^2 phục vụ nhu cầu chung của khu quy hoạch.

b. San nền, thoát nước mưa:

** Thoát nước mưa:*

- Hướng thoát nước chính: nước mưa của khu vực lập quy hoạch thuộc lưu vực thoát nước về mương tiêu Đông Ngạc- Cổ Nhuế.

- Mạng lưới thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; Xây dựng các tuyến cống hộp kích thước D600mm-D2000mm, BxH=2,5mx2,5m, BxH=2,0mx2,0m thu gom nước mưa của khu vực rồi thoát ra mương tiêu Đông Ngạc- Cổ Nhuế.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư cần liên hệ với các dự án ở lân cận để khớp nối về cao độ nền cho phù hợp và xây dựng đồng bộ hệ thống kênh mương đảm bảo thoát nước tránh gây ứng ngập.

** San nền:*

- Cao độ san nền khu quy hoạch: $H_{\text{max}}=9,4\text{m}$, $H_{\text{min}}=6,8\text{m}$

- Đối với các khu dân cư hiện có: Giữ nguyên cao độ nền hiện trạng, chỉ san gạt cục bộ đảm bảo yêu cầu thoát nước và cao độ nền chung khu vực. Tại các khu vực có cao độ nền thấp hơn cao độ nền theo yêu cầu quy hoạch, sẽ từng bước cải tạo để đảm bảo yêu cầu quy hoạch.

c. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: khu quy hoạch được cấp nước từ Nhà máy nước Cáo Đình và nhà máy nước mặt sông Hồng.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Xây dựng tuyến ống truyền dẫn D1000mm và D400mm dọc đường quy hoạch B=40m và đường Thụy Phương.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối D100mm-D200mm theo mạng vòng để đảm bảo cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước dịch vụ D50mm-D75mm dọc các tuyến đường quy hoạch và đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối nêu trên.

+ Xây dựng các hòng cứu hỏa đấu nối với các đường ống cấp nước đường kính $\geq$ D100mm, khoảng cách giữa các hòng cứu hỏa theo quy định, các hòng cứu hỏa sẽ được 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 công cộng, cao tầng được thiết kế hệ thống cấp nước cứu hỏa riêng, được thực hiện trong giai đoạn sau.

d. Quy hoạch cấp Điện.

- *Nguồn cấp:* Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Chèm công suất 3x63KVA phía Tây và trạm biến áp 110/22KV Ciputra công suất 3x63KVA phía Đông khu quy hoạch thông qua tuyến cáp 22KV bố trí dọc đường phía Bắc khu quy hoạch.

- *Tuyến dây trung thế và trạm biến áp:* Xây dựng tuyến cáp ngầm trung thế 22 KV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng mới và hiện có, cải tạo.

- *Mạng lưới hạ thế:* Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường

(vị trí, công suất trạm biến áp; hướng tuyến các tuyến hạ thế sẽ được xem xét cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

* *Trạm sạc ô tô điện:* Bố trí các trạm sạc ô tô điện kết hợp tại ô đất bãi đỗ xe công cộng, vị trí bố trí giáp với đường giao thông đảm bảo cho xe đi đường tiếp cận thuận lợi. Vị trí, diện tích và công suất các trạm nạp điện sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

e. Quy hoạch Thông tin liên lạc:

- *Nguồn cấp:* Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm vệ tinh dự kiến xây dựng trong khu quy hoạch (phía Đông Bắc khu công viên cây xanh), công suất 15.000 số thông qua các tuyến cáp bố trí dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- *Mạng lưới thông tin liên lạc:* Xây dựng tuyến cáp thông tin ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho các tủ cáp. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp, trạm vệ tinh có thể xem xét điều chỉnh trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đấu nối.

f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

* *Thoát nước thải:*

- Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng với thoát nước mưa.

- Hướng thoát nước: theo định hướng quy hoạch, khu quy hoạch được thoát nước thải về trạm xử lý nước thải Tây sông Nhuệ. Trong giai đoạn trước mắt, xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ công suất khoảng 3.400 m³/ngày dự kiến bố trí phía Nam đường Hoàng Tăng Bí, về lâu dài khi nhà máy nước thải Tây sông Nhuệ hoạt động thì trạm xử lý cục bộ sẽ thành trạm bơm chuyển bậc.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải D300mm-D500mm dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ.

+ Dọc tuyến cống thoát nước thải xây dựng các giếng kiểm tra tại các điểm chuyển hướng, giao nhau và dọc tuyến theo quy định. Vị trí các giếng thăm, ga thu sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng.

** Vệ sinh môi trường:*

- Tại các khu vực công cộng (cây xanh...) bố trí các điểm tập kết rác, nhà vệ sinh công cộng. Trên các trục đường chính bố trí các thùng rác công cộng, khoảng cách theo quy định.

- Chất thải rắn được thu gom, tập kết tại điểm trung chuyển rác thải dự kiến tại phía Tây Bắc ô quy hoạch CCTP và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập chung của khu vực để xử lý.

g. 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 được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của 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.

j. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Nội dung đánh giá môi trường chiến lược tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng.

- Xác định các vấn đề về môi trường chính: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh).

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

- Khi triển khai dự án 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.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

- 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 Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex, tỷ lệ 1/500 phù hợp Quyết định này.

- Giao Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần Bê tông

xây dựng Hà Nội, Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Giao Công ty cổ phần xây dựng bê tông Hà Nội tổ chức lập, trình UBND quận Bắc Từ Liêm thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ thiết kế cắm mốc giới để thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

- Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm, Chủ tịch UBND các phường Đức Thắng, Đông Ngạc, Thụy Phương 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;

- Công ty cổ phần Bê tông xây dựng Hà Nội có trách nhiệm chủ động liên hệ với các Sở, ngành có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, nghĩa vụ tài chính và thực hiện theo quy định của Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về biện pháp di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong nội thành Hà Nội và các quy định hiện hành của Pháp luật, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét.

- Việc xác định chủ đầu tư lập dự án theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố. Các đơn vị được giao Chủ đầu tư dự án cần phối hợp xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến và xung quanh dự án theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex, tỷ lệ 1/500 được duyệt, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch.

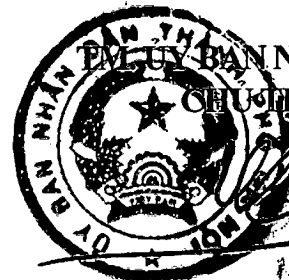
- Nội dung Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex, tỷ lệ 1/500 là nội dung điều chỉnh cục bộ tại các ô đất C10-CX1, C10-H1, C10-CC1, C10-CC2, C10-P1, A2-P1, A2-P2, A2-CN1, A2-CQ1, A2-CL2, A2-CL3, A2-CL4, A2-CL5, A2-CL6 và đường giao thông trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 21/3/2008.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Giáo dục và Đào tạo; Viện trưởng Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm; Chủ tịch UBND các phường Đức Thắng, Đông Ngạc và Thụy Phương; Giám đốc Công ty cổ phần Bê tông xây dựng Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBTP: PCVP Phạm Văn Chiến,
các phòng: TH, TKBT, ĐT_(Thực, Năng);
- Lưu: VT, ĐT



Nguyễn Đức Chung

19998 (21)

