

Số: **3313** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **24** tháng **5** năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết
nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500**
Địa điểm: xã Trung Văn - huyện Từ Liêm và phường Mộ Lao - quận Hà Đông - Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định 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 Thông tư 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 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 14/2000/QĐ-UB ngày 14/2/2000 (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông) và số 61/2003/QĐ-UB ngày 13/5/2003 (phần quy hoạch hạ tầng kỹ thuật) của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết huyện Từ Liêm, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 5984/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các công văn liên quan và các văn bản pháp luật hiện hành;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch-Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 380/TTr-QHKT, ngày 06/02/2013 và văn bản số 1380/QHKT-P7-P8 ngày 15/5/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500 (Địa điểm: xã Trung Văn- huyện Từ Liêm; phường Mộ Lao- quận Hà Đông) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án, vị trí giới hạn, quy mô nghiên cứu:

1.1. Tên đồ án:

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500.

1.2. Phạm vi, ranh giới, quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu đất nghiên cứu lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở Đông Nam

đường Lê Văn Lương kéo dài tỷ lệ 1/500, thuộc địa giới hành chính của xã Trung Văn - huyện Từ Liêm và một phần nhỏ thuộc phường Mộ Lao - quận Hà Đông, được giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Lê Văn Lương kéo dài.
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện có và dự án khu chung cư quốc tế Hoàng Thành City của Công ty TNHH Capitaland Hoàng Thành (thuộc khu đô thị mới Mỗ Lao).
- Phía Nam giáp Khu đô thị mới Mỗ Lao.

1.3. Quy mô:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi quy hoạch khoảng: 91.720m².
- Dân số tính toán trong phạm vi quy hoạch khoảng: 2.053 người.

2. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng 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.

- Cụ thể hóa các giải pháp khớp nối 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 khớp nối Quy hoạch chi tiết khu vực Trung Văn - Mỗ Lao tỷ lệ 1/2.000.

- Nghiên cứu cơ cấu, tổ chức các khu chức năng hợp lý, cân đối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường, hạ tầng xã hội phù hợp với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đó và đang triển khai tại khu vực, tạo sự đồng bộ, bền vững; kết nối các không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh tạo lập sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho khu vực.

- Xác định chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, Tiêu chuẩn chuyên ngành liên quan.

- Xây dựng Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Nội dung quy hoạch chi tiết :

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

3.1.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Khu đất nghiên cứu quy hoạch được chia thành thành 11 ô quy hoạch, được hạn bằng hệ thống đường liên khu vực, khu vực, phân khu vực và đường vào nhà, ranh giới các ô đất và ranh giới nghiên cứu quy hoạch. Cụ thể bao gồm các chức năng sử dụng đất sau:

- + Đất cây xanh tập trung.
- + Đất nhà trẻ, mẫu giáo.
- + Đất nhà ở thấp tầng.
- + Đất bãi đỗ xe.
- + Đất công trình hỗn hợp(nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn).
- + Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác.

Bảng tổng hợp số liệu đất đai trong phạm vi lập quy hoạch chi tiết

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích, m ²	Chỉ tiêu, m ² /ng	Tỷ lệ, %	Số người, học sinh	Ghi chú
A	Đất dân dụng	73.637		80,28		
I	Đất đường khu vực và đường liên khu vực	13.268	6,46	14,47		MCN từ 18,5m-40m
II	Đất đơn vị ở	60.369	29,4	65,81		
1	Đất đường phân khu vực	5.282	2,57	5,76		MCN từ 13m-17,5m
2	Đất bãi đỗ xe (**)	2.032	0,99	2,20		Bãi đỗ xe nổi và ngầm
3	Đất nhà trẻ, mẫu giáo (*)	4.033	1,96	4,39	102	Trong đơn vị số 3 tính toán phục vụ cho 290 cháu
4	Đất cây xanh tập trung	33.227	15,7	36,23		Đất cây xanh hồ điều hòa và cây xanh ven sông Nhuệ
5	Đất ở thấp tầng	15.795	7,69	17,22	460	
B	Đất dân dụng khác	12.043		13,13		
I	Đất công trình hỗn hợp	12.043	6,52	13,13	1.593	Dịch vụ công cộng, thương mại, khách sạn, nhà ở
C	Đất ngoài dân dụng	6.040		6,59		
I	Đất công trình HTKT	6.040		6,59		Trạm xử lý nước thải khu vực Trung Văn - Mỗ Lao
	Tổng cộng	91.720		100	2.053	

Ghi chú: (*) Chỉ tiêu đất trường học, nhà trẻ là: m²/học sinh (cháu) và được cân đối chung trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu cả 02 đơn vị ở trên cơ sở giải pháp khớp nối khu Trung Văn – Mỗ Lao.

(**) Đất bãi đỗ xe : bố trí bãi đỗ xe cao tầng kết hợp dịch vụ.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân đạt: 29,53m²/người; chỉ tiêu sàn nhà ở cao tầng trong công trình đất hỗn hợp đạt 50m²/người.

3.1.2. Phân bổ quỹ đất xây dựng:

a. Đất cây xanh tập trung (ký hiệu: CX): Tổng diện tích đất khoảng 33.227m²; gồm 2 lô đất (ký hiệu: CX-01, CX-02): có chức năng cây xanh đường dạo và hồ điều hòa. Trong đó, ô đất CX-01 có diện tích 32.247m² bao gồm đất cây xanh, hồ điều hòa có diện tích 31.480m², đất đường nội bộ có diện tích 767m² thuộc dự án cải tạo môi trường hồ Trung Văn với hồ điều hòa Trung Văn diện tích khoảng 26.000m² (thực hiện theo dự án riêng); ô đất CX-02- cây xanh đường dạo ven sông Nhuệ, có diện tích 980m².

b. Đất nhà trẻ, mẫu giáo (ký hiệu: NT): Tổng diện tích đất khoảng 4.033m²,

trong đó đất xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo có diện tích 2.896m², đất đường nội bộ có diện tích 1.137m².

c. Đất ở thấp tầng (nhà vườn) (ký hiệu: TT): Tổng diện tích đất khoảng 15.795m². Trong đó, đất xây dựng nhà ở thấp tầng có diện tích 11.458m², đất đường nội bộ có diện tích 4.337m².

d. Đất công trình hỗn hợp (ký hiệu: HH) có chức năng nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn: Tổng diện tích đất khoảng 12.043m². Trong đó, đất xây dựng công trình hỗn hợp có diện tích 11.354m² (các lô có ký hiệu: HH-01, HH-02), đất đường nội bộ có diện tích 689m².

e. Đất bãi đỗ xe (ký hiệu: ĐX) có chức năng đất bãi đỗ xe cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại: Tổng diện tích 2.032m².

f. Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu: KT) có chức năng trạm xử lý nước thải: Tổng diện tích khoảng 6.040m², dự án xử lý nước thải khu vực Trung Văn - Mỹ Lao (thực hiện theo dự án riêng). Trong đó, đất xây dựng công trình có diện tích 5.555m², đất đường nội bộ có diện tích 485m².

g. Đất đường liên khu vực và khu vực: Tổng diện tích 13.268m² (có mặt cắt ngang: 18,5m- 40m)

h. Đất đường phân khu vực: Tổng diện tích khoảng 5.282m² (có mặt cắt ngang: 13m - 17,5m).

Bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch chi tiết

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Tổng diện tích, m ²	Diện tích XD, m ²	Mật độ XD, %	Hệ số SĐĐ, lần	Tầng cao TB, tầng
I		Đất dân dụng	73.637	11.034	22,6	1,09	4,8
I.1	GT	Đất đường khu vực và đường liên khu vực	13.268				
	GT-01	Đất đường liên khu vực	6.540				
	GT-02	Đất đường khu vực	6.728				
I.2		Đất đơn vị ở	60.639	11.034	22,6	1,09	
I.2.1	GT-03	Đất đường phân khu vực	5.282				
I.2.2	ĐX	Đất bãi đỗ xe	2.032	1.000	49,2	2,5	3
I.2.3	MN	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	4.033	868	21,5	0,58	2,7
		Đất nhà trẻ, mẫu giáo	2.896	868	30	0,81	2,7
		Đất đường nội bộ	1.137				
I.2.4	CX	Đất cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa,	33.227				
	CX-01	Đất cây xanh, hồ điều hòa	32.247	(thực hiện theo dự án riêng)			
		Đất cây xanh, hồ điều hòa	31.480				
		Đất đường nội bộ	767				

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Tổng diện tích, m ²	Diện tích XD, m ²	Mật độ XD, %	Hệ số SĐĐ, lần	Tầng cao TB, tầng
	CX-02	Cây xanh cảnh quan ven sông Nhuệ	980				
I.2.5	TT	Đất ở thấp tầng	15.795	9.166	58	4	5
		Đất nhà ở (nhà vườn)	11.458	9.166	79	4	5
		Đất đường nội bộ	4.337				
II		Đất dân dụng khác	12.043	5.100	44,9	11,3	25,2
II.1	HH	Đất công trình hỗn hợp	12.043	5.100	44,9	11,3	25,2
	HH-01	Đất công trình hỗn hợp (dịch vụ công cộng, thương mại, nhà ở)	6.247	2.500	40	10,25	25,6
		Đất hỗn hợp	5.558	2.500	45	11,5	25,6
		Đất đường nội bộ	689				
	HH-02	Đất công trình hỗn hợp (dịch vụ công cộng, thương mại, khách sạn, nhà ở)	5.796	2.600	44,9	11,1	24,8
III		Đất ngoài dân dụng	6.040				
III.1	KT	Đất công trình HTKT	6.040	(thực hiện theo dự án riêng)			
		Đất trạm xử lý nước thải	5.555				
		Đất đường nội bộ	485				
		Tổng cộng	91.720	16.134	24,5	2,8	11,3

Ghi chú :

- Việc xác định quỹ đất (quy mô, diện tích) cho Công ty điện tử Giảng Võ xây dựng nhà ở để bán cho cán bộ công nhân viên sẽ được bố trí tại lô đất có ký hiệu HH2; quy mô, diện tích sàn quy đổi sẽ được các bên thống nhất, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định sau khi quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Ô đất CX-01 và ô đất KT thuộc dự án cải tạo môi trường hồ Trung Văn, được thực hiện theo dự án riêng.

- Trong các công trình cao tầng cần bố trí đủ diện tích chỗ đỗ xe phục vụ cho công trình theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Tổng chỗ đỗ xe khoảng : 1407 chỗ (Chỗ đỗ xe có thể bố trí trong khu sân vườn, tầng hầm và các tầng trong khối đế của công trình). Quy mô diện tích sàn tầng sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập Dự án và phương án thiết kế công trình và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, các quy định liên quan về công trình ngầm.

- Ô đất ĐX bố trí bãi đỗ xe cao tầng kết hợp dịch vụ (cao 3 tầng và 2 tầng hầm).

- Trong các ô chức năng sử dụng đất bao gồm cả diện tích đường nội bộ vào công trình, sân vườn và đất bố trí công trình kỹ thuật: trạm điện, trạm bơm, nước...

3.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan:

Khu đất dự án bao gồm khu vực cây xanh, hồ điều hoà 33.227m² và đất hạ tầng

kỹ thuật 6.040m² (chiếm 42,8% diện tích đất nghiên cứu). Khu vực cây xanh, hồ điều hoà được tổ chức thành không gian mở, thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện. Tổ chức mạng đường đi dạo mềm dẻo, thay đổi về không gian, hướng nhìn, tăng sức hấp dẫn đối với người sử dụng. Kết hợp giữa đường đi dạo và các khoảng sân mở rộng làm nơi nghỉ ngơi, giao lưu, ngắm cảnh.

- Không gian khu vực được tổ chức thấp dần về phía khu cây xanh, hồ điều hoà và khu dân cư hiện có, đảm bảo sự lưu thông không khí trong lành từ các yếu tố thiên nhiên tới toàn bộ cư dân. 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 cao tầng nằm dọc tuyến đường Lê Văn Lương kéo dài (có chiều cao từ 20 tầng đến 32 tầng) vừa là công trình tạo tuyến với các không gian đóng-mở linh hoạt, vừa là điểm nhấn tạo hướng chuyển tiếp không gian. Các công trình thấp tầng được thiết kế rất linh hoạt, với quy mô diện tích hợp lý, giải pháp kiến trúc linh hoạt, khai thác tốt không gian mở hồ Trung Văn.

- Hình thức kiến trúc các công trình thấp tầng, cao tầng được thiết kế hài hòa theo phong cách thống nhất, có bản sắc, có tính vi khí hậu, phù hợp với điều kiện khí hậu nhiệt đới.

3.3. Thiết kế đô thị:

- Quy mô, mật độ xây dựng, tầng cao công trình tuân thủ quy định, được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Chiều cao công trình, chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

- Khoảng lùi của công trình được xác định theo bản vẽ.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Cổng ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính 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 tiếp giáp sông Nhuệ cần đảm bảo các quy định của hành lang bảo vệ sông theo quy định, tổ chức cây xanh, sân vườn hài hòa với không gian kiến trúc tổng thể, đóng góp cho bộ mặt kiến trúc đô thị.

- Khu vực công viên hồ điều hoà Trung Văn: Tuân thủ diện tích mặt nước hồ theo quy hoạch, tổ chức sân vườn, đường dạo theo hướng không gian mở, nhiều hướng kết nối với các khu chức năng khác nhau của đô thị.

- Trạm xử lý nước thải xây dựng kề cận với khu cây xanh, vườn hoa, hồ điều hoà của khu vực, cần có giải pháp về công nghệ để hạn chế diện tích chiếm đất (khuyến khích xây dựng ngầm), kết hợp với các giải pháp về kiến trúc cảnh quan để tạo mối quan hệ hài hòa với cảnh quan xung quanh.

3.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

3.4.1. Giao thông:

- * Đường liên khu vực: Là tuyến đường Lê Văn Lương kéo dài có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 40\text{m}$ bao gồm: lòng đường xe chạy rộng $11,25\text{m} \times 2$; dải phân

cách trung tâm rộng 3m; hè hai bên rộng 7,25m x 2.

* Mạng lưới đường cấp khu vực:

- Các tuyến đường khu vực: Gồm 2 tuyến:

+ Đi qua giữa khu đất lập quy hoạch theo hướng Đông- Tây là tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang $B = 21,25\text{m}$, bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 11,25m; vỉa hè hai bên rộng 5m x 2.

+ Phía Tây khu quy hoạch là tuyến đường khu vực (đường Thanh Bình) đầu nối từ đường Lê Văn Lương kéo dài đến đường Trần Phú (quận Hà Đông). Đoạn tuyến trong ranh giới khu đất quy hoạch có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 18,5\text{m}$ bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 10,5m; vỉa hè hai bên rộng 4m x 2.

* Mạng lưới đường nội bộ: Là các tuyến đường phân khu vực và đường vào nhà:

- Đường phân khu vực:

+ Đường Trung Văn hiện có với bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 17,5\text{m}$ bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 7,5m; hè hai bên rộng $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Phía Đông và phía Tây hồ Trung Văn xây dựng 2 tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 13\text{m}$ bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 7m; vỉa hè hai bên rộng 3m x 2.

- Các tuyến đường vào nhà:

Đường vào nhà gồm các tuyến có bề rộng $B = 12\text{m}$ bao gồm: lòng đường rộng 6m; hè hai bên rộng 3m x 2 bố trí trong khu vực xây dựng công trình nhà ở thấp tầng và đoạn tuyến có bề rộng $B = 10\text{m}$ giáp phía Tây Nam hồ Trung Văn, bao gồm: lòng đường rộng 5,5m; vỉa hè phía công trình rộng 3m, vỉa hè phía giáp cây xanh hồ Trung Văn rộng 1,5m.

* Nút giao thông: các nút giao thông trong khu vực nghiên cứu là nút giao bằng.

* Bãi đỗ xe:

- Các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng, biệt thự ... phải đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho nhu cầu bản thân công trình.

- Các toà nhà hỗn hợp HH-01 và HH-02: đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Quy mô, diện tích sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình (bố trí ở tầng hầm, khối đế công trình...)

- Đỗ xe công cộng: Bố trí bãi đỗ xe tập trung cao tầng (03 tầng, trong đó có 01 tầng dịch vụ) kết hợp tầng hầm (02 tầng) tại khu đất phía Tây khu quy hoạch (kí hiệu ĐX) với diện tích ô đất 2.032m^2 diện tích xây dựng là 1.000m^2 để đáp ứng nhu cầu đỗ xe vắng lại.

* Giao thông công cộng: Được bố trí dọc theo các tuyến đường cấp khu vực trở lên. Các trạm dừng xe buýt được bố trí cách nhau khoảng 300-500m và không quá 800m; tại các điểm đỗ xây dựng vịnh đón trả khách để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường.

* Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch	: 91.720m^2 (100%)
- Tổng diện tích đất giao thông	: 25.965m^2 (28,30%)

Trong đó:

- + Diện tích đường khu vực và liên khu vực : 13.268m² (14,46%)
- + Diện tích đường phân khu vực : 5.282m² (5,76%)
- + Diện tích đường nội bộ : 7.415m² (8,08%)
- Mật độ mạng lưới đường : 13,07km/km²
(không tính đến đường vào nhà).
- Chỉ tiêu đất giao thông trên đầu người : 12,65m²/người.

3.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật :

* San nền :

- Cao độ san nền khu đất phù hợp với cao độ đường Lê Văn Lương kéo dài đã xây dựng, phù hợp cao độ nền hiện có của khu vực dân cư, cơ quan ở lân cận.

- Cao độ san nền ô đất: $H_{\min} = 6,30\text{m}$; $H_{\max} = 7,00\text{m}$.

- Độ dốc nền $i \geq 0,4\%$.

* Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt.

- Hướng thoát nước chính là thoát tự chảy hoặc bơm cưỡng bức ra sông Nhuệ ở phía Tây Nam thông qua trạm bơm Thanh Bình (khi mực nước sông Nhuệ $H > 5,00\text{m}$).

- Trạm bơm Thanh Bình hiện có được cải tạo nâng công suất là 4m³/s.

- Hồ điều hòa Trung Văn trong khu đất lập quy hoạch có diện tích mặt nước khoảng 2,60Ha, sẽ được thực hiện theo Dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa có kích thước từ cống tròn D800mm đến cống hộp BxH = (2,5x2,5)m.

- Xây dựng các tuyến rãnh bao (kích thước B = 0,4m) kết hợp với việc cải tạo các tuyến rãnh hiện có trong khu vực dân cư của khu tập thể Địa vật lý Máy bay giáp phía Đông khu quy hoạch, đảm bảo việc tiêu thoát nước cho khu vực.

3.4.3. Cấp nước :

* Tổng nhu cầu ngày dùng nước cao nhất có cháy khoảng: 1.250m³/ngày đêm.

* Nguồn nước: Nước cấp cho khu đất được lấy từ tuyến ống cấp nước truyền dẫn $\Phi 400\text{mm}$ xây dựng dọc theo tuyến đường Lê Văn Lương kéo dài, thông qua các tuyến ống cấp nước phân phối có đường kính $\Phi 100 - \Phi 150\text{mm}$ xây dựng xung quanh khu đất.

* Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Xây dựng các tuyến cấp nước phân phối dọc theo một số tuyến đường quy hoạch có đường kính từ $\Phi 100\text{mm} - \Phi 150\text{mm}$ đầu nối với tuyến ống cấp nước truyền dẫn $\Phi 400\text{mm}$ trên đường Lê Văn Lương kéo dài.

- Xây dựng các tuyến ống cấp nước dịch vụ có đường kính $\Phi 50\text{mm}$ để cấp nước cho các công trình và các khu nhà ở thấp tầng.

* Cấp nước cứu hỏa:

- Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ $\Phi 100$ 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 và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của thành phố.

- Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

- Trong khu vực hiện có hồ điều hòa, vì vậy nhu cầu nước chữa cháy sẽ được bổ sung từ hồ điều hòa khi cần thiết thông qua các hố thu nước chữa cháy. Vị trí và số lượng các hố thu nước cứu hỏa mới chỉ xác định sơ bộ, cụ thể sẽ được xác định ở giai đoạn sau.

3.4.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường :

* Quy hoạch thoát nước thải :

- Tổng nhu cầu thoát nước thải của khu đất lập quy hoạch khoảng: 950m³/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được xây dựng riêng hoàn toàn.

- Theo Quy hoạch nước thải của khu đất sau khi thu gom xử lý sơ bộ tại công trình sẽ được thoát về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu vực được bố trí xây dựng trong khu đất ở 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 ở phía Tây khu Quy hoạch và một phần được bổ cập vào hồ Trung Văn để đảm bảo cảnh quan khu vực hồ.

- Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải dọc theo một số tuyến đường quy hoạch có tiết diện từ D300mm-D400mm. Các tuyến cống này thu gom nước thải từ các công trình về trạm xử lý nước thải cục bộ.

- Hệ thống cống thoát nước thải được thiết kế đảm bảo độ sâu chôn cống tại các điểm đầu là 0,7m (tính đến đỉnh cống) và độ dốc tối thiểu $i = 1/D$ (D là đường kính cống).

* Vệ sinh môi trường:

- Phân loại rác: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác ngay từ nơi thải ra. Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định của pháp luật.

- Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: Xây dựng hệ thống thu gom 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 theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Đối với các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Rác thải phải được hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về nơi quy định của thành phố.

3.4.5. Cấp điện:

* Nguồn cấp điện: Khu đất được lấy từ trạm 110Kv Mỗ Lao dự kiến xây dựng phía Tây Nam khu vực nghiên cứu. Ngoài ra còn được hỗ trợ từ trạm 110Kv Thanh Xuân hiện có ở phía Đông bắc.

- Xây dựng các tuyến cáp 22Kv dọc theo các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4Kv. Các tuyến cáp này được thiết kế đi ngầm.

- Xây dựng mới 5 trạm biến áp với tổng công suất: 5.160KVA. Vị trí các trạm

biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý. Đối với các tòa nhà cao tầng có phụ tải lớn có thể kết hợp đặt các trạm biến thế ngay trong cửa tòa nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế.

+ Mạng hạ thế chiếu sáng sinh hoạt: Xây dựng các tuyến cáp 0,4Kv dọc theo các tuyến đường để cấp cho các phụ tải trong khu đất, các tuyến cáp này được bố trí đi ngầm trong hào cáp hoặc tuynel bố trí trên hè các tuyến đường quy hoạch.

+ Mạng hạ thế chiếu sáng đèn đường: Dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch được bố trí đèn chiếu sáng, khoảng cách giữa các cột đèn theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Nguồn cấp được cấp từ trạm biến áp N5.

+ Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng cây xanh sân vườn đường dạo sẽ được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được thực hiện theo dự án riêng.

3.4.6. Thông tin liên lạc:

* Tổng nhu cầu sử dụng thuê bao của khu vực khoảng: 1.317 số.

* Nguồn cấp: Từ tổng đài vệ tinh dự kiến xây dựng ở phía Tây Nam khu vực nghiên cứu

- Từ tổng đài vệ tinh xây dựng các tuyến cáp gốc đến các tủ cáp đặt trong khu vực nghiên cứu. Vị trí, số lượng và dung lượng tủ cáp mới được xác định sơ bộ, cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

3.4.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án quy hoạch.

- Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng tiếp theo Chủ đầu tư phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án theo quy định và phải được cơ quan quản lý nhà nước về môi trường phê duyệt theo quy định.

Điều 2.

- Sở Quy hoạch- Kiến trúc Hà Nội: chịu trách nhiệm xác nhận hồ sơ, bản vẽ phù hợp với Quyết định phê duyệt này; Chủ trì phối hợp với Chủ đầu tư, UBND huyện Từ Liêm và UBND quận Hà Đông tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500 được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; xác nhận và công bố Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500 được ban hành kèm theo hồ sơ này.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiên cứu, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với đồ án quy hoạch chi tiết này, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; Chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định hiện hành.

- Chủ tịch UBND: quận Hà Đông và huyện Từ Liêm, Giám đốc Sở Xây dựng 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.

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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài chính; Chủ tịch UBND: quận Hà Đông, huyện Từ Liêm, phường Mộ Lao, xã Trung Văn; Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng số 4; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, 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;
- Đ/c PCT UBNDTP: Nguyễn Văn Khôi;
- VP UBNDTP: PVP Ng. Văn Thịnh;
các phòng TH, QH XDGT;
- Lưu VT (17 bản), QHHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Thảo

