

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới CEO Mê Linh.

Địa điểm: các xã Đại Thịnh, Mê Linh và Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

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 và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 8020/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới CEO Mê Linh;

Căn cứ Thông báo số 1012/TB-UBND ngày 23/08/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc kết luận của Tập thể lãnh đạo UBND Thành phố Hà Nội tại cuộc họp xem xét việc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới CEO Mê Linh tại các xã Mê Linh, xã Văn Khê, xã Đại Thịnh- huyện Mê Linh;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 532/TTr-QHKT ngày 10/02/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới CEO Mê Linh.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đại Thịnh, xã Mê Linh, xã Văn Khê - huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi, ranh giới: Phía Đông Bắc giáp Quốc lộ 23, khu dân cư hiện hữu và trường học hiện có; Phía Tây Nam giáp tuyến đường trục trung tâm đô thị mới Mê Linh; Phía Tây Bắc trùng ranh giới khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 1; Phía Đông giáp khu dân cư xã Mê Linh và khu nhà ở Tùng Phương.

c) Quy mô:

- Quy mô lập quy hoạch có diện tích: 203.066 m².
- Quy mô dân số: 4.210 người.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Khai thác và sử dụng đất hiệu quả, đề xuất các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch cho từng ô đất, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khớp nối giữa khu xây dựng mới, khu dân cư và các dự án lân cận, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

- Là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, để chính quyền các cấp và cơ quan chức năng quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

b) Nguyên tắc:

- Tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N1 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N1 và khớp nối với các dự án lân cận.

- Đảm bảo cân đối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực lập điều chỉnh tổng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới CEO Mê Linh có tổng diện tích đất khoảng 203.066m², gồm các chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất được thể hiện tại bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và bảng chi tiết quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
I	Đất cây xanh- TDTT (Thành Phố)	14.200,9	6,99
II	Đất cây xanh (Khu ở)	4.473,9	2,20
III	Đất đơn vị ở	152.119,8	74,91
3.1	Đất công cộng đơn vị ở	8.899,8	4,38
a)	Đất công trình công cộng (Trung tâm thương mại, siêu thị (chợ), dịch vụ)	3.649,9	
b)	Đất trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo)	5.249,9	
3.2	Đất cây xanh đơn vị ở (sân chơi, vườn dạo, sân tập luyện)	11.309,3	5,57
3.3	Đất nhà ở xây dựng mới	86.722,1	42,71

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
a)	Nhà ở biệt thự	4.734,8	
b)	Nhà ở liền kề	51.996,4	
c)	Nhà ở chung cư cao tầng	8.143,7	
d)	Nhà ở xã hội	21.847,2	
3.4	Đất giao thông cấp đơn vị ở	45.188,6	22,25
IV	Đất khác	32.271,4	15,89
4.1	Đất dịch vụ, thương mại, văn phòng...	2.202,0	1,08
4.2	Đất đường giao thông khu ở (bao gồm các tuyến đường cấp khu vực)	19.667,9	9,69
a)	Đất đường giao thông khu ở (tuyến đường gom và tuyến đường tiếp giáp trường THCS Trưng Vương quy hoạch rộng 20,5m)	17.657,6	8,70
b)	Đất giao thông thành phố (Tuyến đường 24m ven khu cây xanh Thành phố)	2.010,3	0,99
4.3	Bãi đỗ xe tập trung	3.411,0	1,68
4.4	Đất giao thông tỉnh (Bến- bãi đỗ xe, trung tâm vận tải đa phương tiện, điểm trung chuyển xe buýt) (Điểm trung chuyển đa phương thức)	6.990,5	3,44
Tổng cộng		203.066,0	100

Bảng chi tiết số liệu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Dân số	Tầng cao	Mật độ XD	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(người)	(tầng)	(%)	(lần)
I	Đất cây xanh- TDTT (Thành Phố)	CX03	14.200,9		1	2,8	0,03
II	Đất cây xanh (Khu ở)	CX02	4.473,9				
III	Đất đơn vị ở		152.119,8				
3.1	Đất công cộng đơn vị ở		8.899,8				
a)	Đất công trình công cộng (Trung tâm thương mại, siêu thị (chợ), dịch vụ)	CC01	3.649,9		5	40,0	2
b)	Đất trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo)	NT	5.249,9	210÷350	3	40,0	1,2
3.2	Đất cây xanh đơn vị ở		11.309,3				
	Đất cây xanh đơn vị ở (sân chơi, vườn dạo, sân tập luyện)	CX01A	8.542,4		1	5,0	0,05
	Đất cây xanh đơn vị ở (sân chơi, vườn dạo, sân tập luyện)	CX01B	1.135,8		1	5,0	0,05
	Đất cây xanh đơn vị ở (dải cây xanh cảnh quan)	CX01C	1.631,1		-	-	-
3.3	Đất nhà ở xây dựng mới		86.723,5	4210			

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Dân số	Tầng cao	Mật độ XD	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(người)	(tầng)	(%)	(lần)
a)	Nhà ở biệt thự	BT01	4.734,8	92	3	50,0	1,5
b)	Nhà ở liền kề	LK	51.997,8	1952			
	Nhà ở liền kề	LK01	4.793,3	160	4	71,1	2,84
	Nhà ở liền kề	LK02	4.279,7	152	4	71,0	2,84
	Nhà ở liền kề	LK03	4.634,0	160	4	76,3	3,05
	Nhà ở liền kề	LK04	4.119,5	152	4	76,3	3,05
	Nhà ở liền kề	LK05	9.089,1	324	4	71,4	2,85
	Nhà ở liền kề	LK06	3.771,4	116	4	71,4	2,86
	Nhà ở liền kề	LK07	2.267,1	88	4	78,3	3,13
	Nhà ở liền kề	LK08	2.447,8	96	4	76,5	3,06
	Nhà ở liền kề	LK09	4.108,4	188	4	74,6	2,98
	Nhà ở liền kề	LK10	3.554,5	164	4	75,2	3,01
	Nhà ở liền kề	LK11	4.992,1	228	4	74,3	2,97
	Nhà ở liền kề	LK12	3.940,9	124	4	76,1	3,04
c)	Nhà ở chung cư cao tầng	CT	8.143,7	1645			
	Nhà ở chung cư cao tầng	CT01	4.185,0	845	15	40,0	6,00
	Nhà ở chung cư cao tầng	CT02	3.958,7	800	15	40,0	6,00
d)	Nhà ở xã hội (chung cư)	NOXH	21.847,2				
	Nhà ở xã hội (chung cư)	NOXH01	5.938,9	143	5	20,0	1,00
	Nhà ở xã hội (chung cư)	NOXH02	5.574,3	134	5	20,0	1,00
	Nhà ở xã hội (chung cư)	NOXH03	5.267,4	126	5	20,0	1,00
	Nhà ở xã hội (chung cư)	NOXH04	5.066,6	118	5	20,0	1,00
3.4	Đất giao thông cấp đơn vị ở		45.187,2				
	Đất đường nhóm nhà ở		24.704,9				
	Đất đường giao thông đơn vị ở (tuyến đường cửa ngõ dự án quy hoạch rộng 24m, tuyến đường quy hoạch rộng 17m, tuyến đường quy hoạch rộng 13,5m)		20.482,3				
IV	Đất khác		32.271,4				
4.1	Đất dịch vụ, thương mại, văn phòng...	DV01	2.202,0		3÷9	40,0	3,60
4.2	Đất đường giao thông khu ở (bao gồm các tuyến đường cấp khu vực)		19.667,9				

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Dân số	Tầng cao	Mật độ XD	Hệ số SDD
			(m ²)	(người)	(tầng)	(%)	(lần)
	Đất đường giao thông khu ở (tuyến đường gom và tuyến đường tiếp giáp trường THCS Trung Vương quy hoạch rộng 20,5m)		17.657,6				
	Đất giao thông thành phố (Tuyến đường 24m ven khu cây xanh Thành phố)		2.010,3				
4.3	Bãi đỗ xe tập trung	P01	3.411,0		3	40,0	1,20
4.4	Đất giao thông tỉnh (Bến- bãi đỗ xe, trung tâm vận tải đa phương tiện, điểm trung chuyển xe buýt) (Điểm trung chuyển đa phương thức)	HTKT	6.990,5				
Tổng cộng			203.066,0	4210	1÷15	27,1	1,27

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất được khống chế ở ngưỡng tối đa. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch. Khi thiết kế công trình cần đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch đã được xác định tại Quy hoạch này, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan (các số liệu về diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn của công trình, số lượng nhà ở sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình). Số lượng căn hộ ở sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn sau, đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, dân số được xác định tại Quy hoạch này.

- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: được bố trí tại các 04 ô đất (nhà ở chung cư) ký hiệu NOXH01 đến NOXH04; tổng diện tích đất 21.847,2m² (chiếm 25,19% tổng diện tích đất có bố trí nhà ở trong khu vực quy hoạch chi tiết).

- Trong công trình nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ phải bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình theo quy định. Quy mô diện tích đỗ xe (ngầm hoặc nổi) của công trình sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập Dự án và phương án thiết kế công trình; đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế, các quy định có liên quan về công trình ngầm.

- Quá trình triển khai dự án, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xác định cụ thể ranh giới lập dự án đảm bảo trùng khớp với ranh giới các lô đất quy hoạch và không trùng lấn với các dự án xung quanh.

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

a) Yêu cầu chung:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian của Quy hoạch phân khu đô thị N1 được duyệt. Đảm bảo hài hoà về không gian kiến trúc cảnh quan giữa khu vực dự án và các dự án khác liền kề và cảnh quan chung của khu vực.

- Không gian cảnh quan kiến trúc các công trình tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chiều cao công trình, khoảng lùi, chỉ giới xây dựng được xác lập tại Bản đồ

quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Các không gian, điểm nhấn kiến trúc cảnh quan: Bao gồm hệ thống các khu cây xanh, vườn hoa được tổ chức phân tán, bố trí tại trung tâm các nhóm công trình, tạo lập không gian mở thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng; Công trình hỗn hợp cao tầng tại khu vực nút giao đường quy hoạch mặt cắt 48m và vành đai 3,5 là các điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Tổ chức cây xanh trong dự án: Đảm bảo tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị (ở chiều cao 1,3m phải đảm bảo đường kính cây tối thiểu từ 20cm; phân nhánh ở chiều cao từ 2,8m trở lên...).

- Các kết cấu công trình (ban công, mái vẩy...) không vượt quá chỉ giới đường đỏ, tuân thủ chỉ giới xây dựng đã được xác định tại đồ án.

- Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led cho chiếu sáng,...) tuân thủ Quy chuẩn QCVN 09:2013; Quyết định số 5815/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 của UBND Thành phố và Kế hoạch số 62/KH-UBND ngày 13/3/2017 của UBND thành phố về thực hiện Chương trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả trên địa bàn Thành phố Hà Nội năm 2017.

- Các công trình xây dựng tầng hầm phải đảm bảo ranh giới xây dựng tầng hầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất đã được xác định trong quy hoạch chi tiết; tổ chức lối lên xuống tầng hầm thuận tiện, đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn giao thông và thoát nạn khi có sự cố theo quy định.

- 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 với yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành có liên quan.

- Quy mô, nhu cầu đỗ xe cần đảm bảo phục vụ cho bản thân công trình và khu vực theo quy định hiện hành và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

b) Các yêu cầu cụ thể:

- Các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở chung cư: Cần đảm bảo diện tích cây xanh, sân vườn theo quy định; Hình thức kiến trúc công trình 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 an toàn, PCCC, thoát người...; Tại khu vực lối vào chính các công trình trường học, công trình tập trung đông người có thiết kế đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, tổ chức đấu nối với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không gây tắc nghẽn.

- Các công trình nhà ở thấp tầng:

- + Thiết kế, xây dựng công trình có hình thức kiến trúc thống nhất theo một số mẫu công trình (chiều cao, hình thức kiến trúc các tầng, mái, cổng, tường rào,..., màu sắc công trình,...) trong một dãy nhà, đoạn tuyến, ô quy hoạch. 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.

- + Cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng đảm bảo thống nhất, đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, đoạn phố theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Độ vươn của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, 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 dãy nhà, đoạn phố, phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và quy định có liên quan.

- Công ra vào, tường rào, biển hiệu trong các công trình, dãy nhà phải hài hòa, thống nhất, đảm bảo 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, đoạn tuyến.

- 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, kết hợp hài hòa mặt nước và môi trường xung quanh và tổ chức thành hệ thống với nhiều loại hình phong phú theo tuyến, điểm, diện.

+ Các không gian mở được thiết kế phù hợp yêu cầu nghỉ ngơi, thư giãn, tổ chức kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo...

+ Thiết kế, bố cục hệ thống các công trình kiến trúc trong khu cây xanh đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế và quy định có liên quan cũng như tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã xác định, không xây dựng công trình tập trung, hợp khối có quy mô, khối tích lớn gây ảnh hưởng đến không gian cảnh quan khu cây xanh.

+ Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố hợp lý kết hợp với yếu tố bản sắc địa phương, đảm bảo đồng nhất trên toàn tuyến để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông, an toàn cho người và không ảnh hưởng tới các công trình lân cận.

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

+ Có giải pháp về chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng, công trình khác nhau, đảm bảo yêu cầu về tiết kiệm năng lượng.

+ Các trang thiết bị đô thị được xây dựng và lắp đặt đồng bộ, đồng nhất trên tuyến đường. Các trạm điện hạ thế được thiết kế che chắn với hình thức đẹp, vật liệu sơn màu sẫm. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại, văn minh để tăng tính thẩm mỹ đô thị.

+ Bố trí các công trình nhà vệ sinh công cộng quy mô nhỏ (khuyến khích theo mô hình xã hội hóa) kết hợp với các khu cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe, các điểm đi bộ, điểm dừng xe buýt, khu thương mại, công cộng... với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa cảnh quan, có hướng tiếp cận thuận tiện để phục vụ cộng đồng, văn minh đô thị.

+ Nhà chờ xe buýt, các điểm đỗ dừng xe,... sử dụng mẫu thiết kế chung, đồng bộ trên toàn tuyến phố, đóng góp cảnh quan khu vực.

+ Các tiện ích đô thị khác như trạm sạc điện dành cho các phương tiện sử dụng điện được nghiên cứu, bố trí kết hợp trong các khu vực công trình công cộng, bãi đỗ xe đảm bảo thuận tiện, an toàn trong sử dụng.

- Yêu cầu về biển hiệu, biển quảng cáo: Tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo, phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời, Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 20/01/2016 của UBND Thành phố và các quy định có liên quan; Các biển báo, biển chỉ dẫn, ký hiệu trên hệ phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, an toàn cho người và công trình khác.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình phù hợp nội dung đồ án quy hoạch, tuân thủ quy định tại Thông tư số

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

6. Quy hoạch giao thông:

a) Tuyến đường cấp đô thị:

Tuyến đường trục chính đô thị (trục trung tâm Mê Linh) nằm tiếp giáp ranh giới phía Tây Nam khu vực Dự án, bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=100m$, thành phần mặt cắt ngang thực hiện theo chỉ giới đường đỏ đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1510/QĐ-UBND ngày 30/3/2011 và dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Các tuyến đường cấp khu vực:

- Xây dựng 03 tuyến đường chính khu vực kết nối mạng lưới đường giao thông của khu vực, bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=24m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $2 \times 7m$; vỉa hè hai bên rộng $2 \times 4,5m$; dải phân cách giữa rộng $1m$.

- Xây dựng tuyến đường cấp khu vực cắt qua khu vực dự án kết nối mạng lưới các tuyến đường chính khu vực, bề rộng mặt cắt ngang $B=20,5m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $10,5m$; vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5m$. Riêng đoạn tuyến đường khu vực $B=20,5m$ nằm tiếp giáp khu đất cây xanh và trạm trung chuyển xe buýt (dọc trục đường Trung tâm huyện Mê Linh) có thành phần mặt cắt ngang gồm: lòng đường xe chạy rộng $10,5m$; vỉa hè phía cây xanh, trạm trung chuyển xe buýt rộng $3m$; vỉa hè phía khu đô thị rộng $7m$.

c) Các tuyến đường cấp nội bộ:

- Xây dựng các tuyến đường phân khu vực, quy mô mặt cắt ngang $B=13,5 \div 17m$, gồm: lòng đường rộng từ $7,0m \div 7,5m$; vỉa hè hai bên rộng $2 \times (3 \div 5)m$. Riêng đoạn tuyến đường kết nối từ tuyến đường khu vực $B=20,5m$ (nằm tiếp giáp khu đất cây xanh và trạm trung chuyển xe buýt) vào dự án thiết kế với mặt cắt ngang $B=24m$ để tạo cảnh quan cho khu vực, gồm: lòng đường xe chạy rộng $2 \times 7m$; vỉa hè hai bên rộng $2 \times 4,5m$; dải phân cách giữa rộng $1m$.

- Xây dựng các tuyến đường nội bộ (nhóm nhà ở), quy mô mặt cắt ngang $B=12m \div 16m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $6 \div 7m$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times (3 \div 4,5)m$. Riêng đối với khu vực nhà ở thấp tầng ở phía Nam kênh Thạch Phú dự kiến xây dựng tuyến đường gom dọc đường trục trung tâm Mê Linh, bề rộng mặt cắt ngang $B=10,5m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $6m$; vỉa hè phía khu vực tiếp giáp khu nhà ở thấp tầng rộng $4,5m$.

d) Các nút giao thông:

Các nút giao trong phạm vi nghiên cứu được thiết kế giao bằng.

e) Giao thông công cộng:

- Bố trí 01 điểm trung chuyển xe buýt bố trí dọc trục trung tâm Mê Linh với quy mô diện tích khoảng $6.990,5m^2$ (thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Dự kiến bố trí các tuyến xe buýt trên các tuyến đường Thành phố, tuyến đường khu vực đảm bảo khoảng cách các điểm dừng đỗ xe buýt từ $500 \div 800m$.

g) Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe công cộng: Xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung, có diện tích khoảng $3.411m^2$ đảm bảo phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực. Khuyến khích xây dựng bãi đỗ

xe cao tầng ngầm (hoặc nổi) để tăng khả năng đáp ứng nhu cầu đỗ xe phục vụ cho khu vực. Tại bãi đỗ xe tập trung có bố trí các trạm nạp điện phục vụ cho khu vực (quy mô công suất của các trạm nạp điện được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng).

- Nhu cầu đỗ xe của các công trình:

+ Đối với công trình hỗn hợp, công cộng, nhà ở cao tầng xây dựng tầng hầm đỗ xe tuân thủ theo nội dung 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 (đã được UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 và Hướng dẫn của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017). Quy mô, diện tích tầng hầm sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo diện tích đỗ xe khoảng $15.060m^2$.

+ Các công trình nhà ở thấp tầng, nhà trẻ tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình theo quy định. Nhu cầu đỗ xe khách vãng lai sẽ được bố trí tại ô đất bãi đỗ xe công cộng tập trung.

h) Các chỉ tiêu đạt được:

Tổng diện tích khu đất : $203.066m^2$ (100%)

- Diện tích đất đường giao thông và giao thông tĩnh : $75.258m^2$ (37,06%).

Trong đó:

+ Trạm trung chuyển xe buýt tập trung : $6.990,5m^2$ (3,44%).

+ Đường cấp khu vực : $19.667,9m^2$ (9,69%).

+ Đường nội bộ (đường nhóm nhà) : $45.188,6m^2$ (22,25%).

+ Bãi đỗ xe (công cộng tập trung) : $3.411m^2$ (1,68%).

(Đảm bảo chỉ tiêu $4m^2/người$ theo định hướng quy hoạch phân khu N1, không bao gồm diện tích đỗ xe bố trí tại các tầng hầm công trình cao tầng)

- Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường PKV) : $10,63km/km^2$.

7. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ san nền khu quy hoạch: $H_{max} = 9,35m$; $H_{min} = 8,60m$.

b) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: nước mưa thuộc lưu vực thoát nước về kênh Thạch Phú thông qua hệ thống thoát nước quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, cụ thể:

+ Xây dựng các tuyến cống tròn kích thước $D600mm \div D1250mm$ và hệ thống các tuyến cống hộp kích thước $B \times H = (1 \div 1,5)m \times (1 \div 1,2)m$ bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch thu gom nước mưa của khu vực thoát vào tuyến cống hộp kích thước $B \times H = (2,0 \div 3,0)m \times (2,0 \div 2,5)m$ xây dựng dọc tuyến đường trục trung tâm Mê Linh thoát về kênh Thạch Phú.

+ Xây dựng tuyến mương hở kích thước dự kiến $B_{mặt} = 5,0m$; $H = 3,0m$ dọc tuyến đường trục trung tâm Mê Linh (tại ô đất ký hiệu HTKT-01) để tiêu thoát nước cho khu vực dự án và hoàn trả hệ thống tiêu thoát nước hiện có của khu vực thoát về kênh Thạch Phú. Khi hệ thống thoát nước bố trí dọc tuyến đường $B = 100m$ (trục trung tâm

Mê Linh) được đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch hoặc có yêu cầu đầu tư trạm trung chuyển xe buýt phải hoàn trả chức năng sử dụng đất theo quy hoạch và có giải pháp hoàn trả hệ thống thoát nước theo quy hoạch được duyệt.

Khi đầu tư xây dựng công trình, đề nghị chủ đầu tư liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận giải pháp thiết kế đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống thoát nước hiện có trong khu vực.

- 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 úng ngập.

8. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: từ Nhà máy nước Bắc Thăng Long thông qua tuyến ống $\Phi 400\text{mm}$ chạy dọc các tuyến đường phía Tây kênh Thạch Phú.

- Mạng lưới đường ống:

- + Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính $\Phi 110 - \Phi 200\text{mm}$ và mạng lưới các tuyến ống cấp nước dịch vụ đường kính $\Phi 50 - \Phi 63\text{mm}$ bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nước đến các công trình.

- + Đối với các công trình cao tầng, xây dựng bể chứa và trạm bơm cục bộ để cấp nước cho công trình.

- Cấp nước chữa cháy: dọc các tuyến đường có đường ống cấp nước có đường kính $\geq \Phi 100\text{mm}$ bố trí các trụ cứu hỏa, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa theo quy định và phải có sự thống nhất của cơ quan phòng cháy chữa cháy.

9. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: từ trạm biến áp 110/22kV Mê Linh 2 Vân Trì thông qua tuyến cáp ngầm 22kV chạy dọc theo tuyến đường ở phía Tây Bắc, Tây Nam khu đất.

- Mạng lưới cấp điện:

- + Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các trạm biến áp phân phối.

- + Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch đầu nối từ các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện cho công trình.

- + Xây dựng 09 trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch (cụ thể vị trí, công suất trạm biến áp sẽ được xem xét trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

- + Đối với tuyến điện trung thế 35kV hiện có sẽ được hạ ngầm, di chuyển theo quy hoạch.

- Tại các công trình công cộng, bãi đỗ xe công cộng tập trung cho phép bố trí xây dựng các trạm nạp điện phục vụ cho khu vực, đảm bảo các yêu cầu về tổ chức giao thông, PCCC theo QCVN.

- Cấp điện chiếu sáng: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện chiếu sáng. Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn 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, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

10. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: từ Trạm vệ tinh dự kiến VT1.2 dung lượng 30.000 và VT1.4 dung lượng 25.000 số nằm ngoài ranh giới nghiên cứu.

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng tuyến cáp thông tin ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho 27 tủ cáp. Từ các tủ cáp, xây dựng các tuyến cáp thuê bao cấp cho các công trình.

+ Các tuyến cáp quang truyền dẫn được bố trí song song với cáp ngầm 22kV, cáp điện 0,4kV. Cụ thể được xác định chính xác trong bước lập dự án đầu tư, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

11. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Hướng thoát:

+ Lưu vực phía Tây Bắc kênh Thạch Phú được thoát về Trạm xử lý nước thải Đại Thịnh; Lưu vực phía Đông Nam kênh Thạch Phú được thoát về Trạm xử lý nước thải Tiên Phong. Trước mắt khi hệ thống thoát nước thải của khu vực chưa được đầu tư xây dựng, nước thải của khu quy hoạch được đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 1.000m³/ngđ xây dựng ngầm tại khu cây xanh phía Bắc kênh Thạch Phú, về lâu dài sẽ chuyển thành trạm bơm nước thải (trạm bơm chuyển bậc số 4, công suất 6.900m³/ngđ) theo quy hoạch. Khuyến khích áp dụng công nghệ tiên tiến xây dựng Trạm xử lý nước thải cục bộ để giảm diện tích chiếm đất, ảnh hưởng cảnh quan và môi trường.

+ Xây dựng 01 trạm bơm chuyển bậc công suất 150m³/ng.đêm của lưu vực phía Đông Nam kênh Thạch Phú để bơm nước thải về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước: Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải HDPE tiết diện D250mm-D400mm dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải từ các công trình đưa về trạm bơm và trạm xử lý nước thải cục bộ.

- Vệ sinh môi trường:

+ Phương thức thu gom: bố trí các điểm trung chuyển chất thải rắn tại vị trí đất cây xanh ven kênh Thạch Phú để tập trung trước khi thu gom đưa về nơi quy định của Thành phố.

+ Rác thải được phân loại ngay tại nguồn thành nhóm chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ theo quy định.

+ Tại các khu vực công cộng như công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ ven đường để thu gom rác với khoảng cách 100m/thùng.

+ Nhà vệ sinh công cộng: bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các khu đất công viên cây xanh và trong các khu đất công cộng hỗn hợp. Quy mô, vị trí chính xác sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này.

12. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND huyện Mê Linh, UBND xã Mê Linh, UBND xã Văn Khê, UBND xã Đại Thịnh tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

13. Quy hoạch không gian ngầm đô thị:

- Xây dựng trạm bơm chuyển bậc và trạm xử lý nước thải ngầm tại khu vực đất cây xanh dọc hai bên kênh Thạch Phú.

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...

- Xây dựng các tầng hầm của công trình dưới các khối nhà cao tầng và các bãi đỗ xe ngầm (nếu có) theo đúng quy hoạch để giải quyết nhu cầu đỗ xe của bản thân tòa nhà và của khu vực theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

14. Đánh giá môi trường chiến lược:

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 số 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.

15. Quy định quản lý:

Việc quản lý thực hiện cần tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị CEO Mê Linh được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố cũng như Quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định có liên quan. Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng được phép áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài nhưng phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

16. Phân đợt đầu tư và xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

Phân kỳ đầu tư sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt trên nguyên tắc thứ tự ưu tiên sau:

- Xây dựng đợt đầu: xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.
- Xây dựng đợt hai: xây dựng đồng bộ các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, bãi đỗ xe, cây xanh và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Xây dựng đợt ba: xây dựng nhà ở, hỗn hợp, thương mại dịch vụ...

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Tổ chức kiểm tra xác nhận hồ sơ bản vẽ quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố.

- UBND huyện Mê Linh chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Công ty TNHH C.E.O Quốc tế tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Mê Linh và các Sở, ngành đơn vị có liên quan hướng dẫn và giám sát Công ty TNHH

C.E.O Quốc tế triển khai thực hiện việc quản lý quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội theo quy định.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc để thông báo cho các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp đã được cấp phép đầu tư tại khu vực, nghiên cứu điều chỉnh dự án đầu tư để phù hợp với quy hoạch này.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn chỉnh các thủ tục về quản lý đầu tư, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo đúng quy định hiện hành.

- Chủ tịch UBND huyện Mê Linh, Thanh tra xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra, 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 kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Lao động Thương binh và Xã hội, Giáo dục và Đào tạo, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Công ty TNHH C.E.O Quốc tế; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND các xã Đại Thịnh, Mê Linh và Văn Khê; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTrực TU (để b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBND: CVP, các PCVP, các phòng: TH, ĐT_{Th, N}, KTBT;
- Lưu VT (bản), ĐT_{Trá}.

305-35



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng



