

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500.**

**Địa điểm: Các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa,
quận Hà Đông, thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 4860/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 5089/QĐ-UBND ngày 03/10/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500 tại các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội 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;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1232/TTr-QHKT-P4-P7 ngày 31/3/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500.

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

2.1. Vị trí:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2.2. Ranh giới và phạm vi:

- Phía Đông Bắc: giáp đường Vành đai 4;
- Phía Đông Nam: giáp cụm công nghiệp Thanh Oai và xã Bích Hòa, huyện Thanh Oai;
- Phía Tây Bắc: giáp khu vực dân cư phường Yên Nghĩa, khu đất dịch vụ phường Đồng Mai và quốc lộ 6;
- Phía Tây và Tây Nam: giáp khu đất dịch vụ phường Đồng Mai;
- Phía Nam: giáp xã Bích Hòa, huyện Thanh Oai và Dự án đầu tư Khu nhà ở cho cán bộ, sỹ quan quân đội có khó khăn về nhà ở tại khu vực Đồng Mai.

2.3. Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 214,08ha ($\approx 2.140.805m^2$).
- Dân số khoảng 10.094 người.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2.000 theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5089/QĐ-UBND ngày 03/10/2014.

- Xây dựng khu nhà ở sinh thái có môi trường cảnh quan đa dạng, kết hợp hài hòa với cây xanh, mặt nước, các nhóm nhà ở và công trình dịch vụ thấp tầng, mật độ xây dựng thấp $\leq 30\%$, phù hợp các quy định đối với hành lang xanh; 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, các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu cho Thành phố và khu vực.

- Đề xuất Quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc, làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có tổng diện tích đất khoảng 214,08ha ($\approx 2.140.805m^2$). Phân bổ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ng)
A	Đất nằm trong chỉ giới mở đường quy hoạch Quốc lộ 6	0,27		
B	Đất lập dự án đầu tư Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai	213,81	100	
I	Đất dân dụng	205,95	96,33	204,0
1	Đất đường quy hoạch	48,22	22,55	47,8
2	Đất công cộng Thành phố, khu ở (gồm 07 ô đất quy hoạch ký hiệu từ CCKV-01÷CCKV-07)	10,13	4,74	10,0
3	Đất trường Trung học phổ thông (01 ô đất quy hoạch ký hiệu THPT)	3,08	1,44	3,1
4	Đất cây xanh TĐTT Thành phố, khu ở (gồm 45 ô đất quy hoạch ký hiệu từ CXKV-01÷CXKV-29 và từ MN-01÷MN-16)	85,92	40,19	85,1
5	Đất bãi đỗ xe tập trung (gồm 04 ô đất quy hoạch ký hiệu từ P-01÷P-04)	3,42	1,60	3,4
6	Đất đơn vị ở	55,18	25,81	54,7
6.1	Đất công cộng đơn vị ở (gồm 04 ô đất quy hoạch ký hiệu từ CC-01÷CC-04)	3,95	1,85	3,9
6.2	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở (gồm 58 ô đất quy hoạch ký hiệu từ CX-01÷CX-58)	9,82	4,59	9,7
6.3	Đất trường mầm non (gồm 03 ô đất quy hoạch ký hiệu từ NT-01÷NT-03)	2,15	1,01	2,1
6.4	Đất trường tiểu học (gồm 02 ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02)	2,31	1,08	2,3
6.5	Đất trường trung học cơ sở (01 ô đất quy hoạch ký hiệu THCS)	1,42	0,66	1,4
6.6	Đất nhà ở thấp tầng sinh thái	35,53	16,62	35,2
6.6.1	Đất nhà ở thấp tầng (gồm 96 ô đất quy hoạch ký hiệu từ TT-01÷TT-96)	13,68	6,40	31,7
6.6.2	Đất ở tái định cư (gồm 02 ô đất quy hoạch ký hiệu TDC-01, TDC-02)	0,57	0,27	30,9
6.6.3	Đất ở biệt thự song lập (gồm 17 ô đất quy hoạch ký hiệu từ BPSL-01÷BPSL-17)	4,11	1,92	55,5
6.6.4	Đất ở biệt thự (gồm 54 ô đất quy hoạch ký hiệu từ BT-01÷BT-54)	17,17	8,03	115,1
II	Đất dân dụng khác	5,59	2,61	5,5
1	Đất hỗn hợp (gồm 06 ô đất quy hoạch ký hiệu HH-01÷HH-06)	5,59	2,61	5,5

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
III	Đất ngoài phạm vi dân dụng	2,27	1,06	2,2
1	Đất hạ tầng kỹ thuật (gồm 02 ô đất quy hoạch ký hiệu từ HTKT-01, HTKT-02)	2,27	1,06	2,2
	TỔNG CỘNG	214,08		

**Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc
Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai:**

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		2.059.509	309.739	15	873.083	0,42	1÷8	1.682	6.728
I	Đất đường quy hoạch		482.166							
II	Đất công cộng Thành phố, khu ở	CCKV	101.359	35.750	35	134.918	1,33	3÷5		
1	Đất Nhà dưỡng lão	CCKV-01	18.835	7.534	40	22.602	1,2	3		
2	Đất Trung tâm chăm sóc sức khỏe	CCKV-02	34.585	13.834	40	69.170	2,0	5		
3	Đất công cộng	CCKV-03	11.306	3.392	30	10.176	0,90	3		
4	Đất công cộng	CCKV-04	10.416	3.125	30	9.375	0,90	3		
5	Đất công cộng	CCKV-05	7.948	2.384	30	7.152	0,90	3		
6	Đất công cộng	CCKV-06	9.275	2.783	30	8.349	0,90	3		
7	Đất công cộng	CCKV-07	8.994	2.698	30	8.094	0,90	3		
III	Đất trường trung học phổ thông	THPT	30.842	10.795	35	32.385	1,05	3		
IV	Đất bãi đỗ xe tập trung	P	34.163							
1	Đất bãi đỗ xe tập trung	P-01	3.535							
2	Đất bãi đỗ xe tập trung	P-02	12.659							
3	Đất bãi đỗ xe tập trung	P-03	10.799							
4	Đất bãi đỗ xe tập trung	P-04	7.170							
V	Đất cây xanh TĐTT Thành phố, khu ở		859.167	22.585	2,6	22.585	0,03	1		
1	<i>Đất cây xanh thể dục thể thao Thành phố, khu ở</i>	<i>CXKV</i>	<i>569.083</i>	<i>22.585</i>	<i>4</i>	<i>22.585</i>	<i>0,04</i>	<i>1</i>		
1.1	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-01	4.209							
1.2	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-02	3.865							
1.3	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-03	510							
1.4	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-04	5.282							
1.5	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-05	4.466							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
1.6	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-06	31.587							
1.7	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-07	4.542							
1.8	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-08	1.853							
1.9	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-09	1.300							
1.10	Đất công viên, cây xanh thể dục thể thao Thành phố, khu ở	CXKV-10	3.979							
1.11	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-11	12.141							
1.12	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-12	6.876							
1.13	Đất công viên, cây xanh thể dục thể thao Thành phố, khu ở	CXKV-13	9.876							
1.14	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-14	1.109							
1.15	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-15	1.177							
1.16	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-16	6.897							
1.17	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-17	16.637							
1.18	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-18	14.845							
1.19	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-19	17.798							
1.20	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-20	13.138							
1.21	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-21	43.060							
1.22	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-22	11.946							
1.23	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-23	32.332							
1.24	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-24	12.831							
1.25	Đất công viên, thể dục thể thao (sân tập golf 7 lỗ thực địa)	CXKV-25	216.417	10.824	5	10.824	0,05	1		
1.26	Đất công viên, vườn thú	CXKV-26	32.421	1.621	5	1.621	0,05	1		
1.27	Đất công viên, vườn thú	CXKV-27	13.967	724	5	724	0,05	1		

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
1.28	Đất công viên chuyên đề làng nghề truyền thống	CXKV-28	37.663	9.416	25	9.416	0,25	1		
1.29	Đất công viên, cây xanh Thành phố, khu ở	CXKV-29	6.275							
2	Đất mặt nước	MN	290.084							
2.1	Đất mặt nước	MN-01	2.493							
2.2	Đất mặt nước	MN-02	584							
2.3	Đất mặt nước	MN-03	562							
2.4	Đất mặt nước	MN-04	3.062							
2.5	Đất mặt nước	MN-05	11.195							
2.6	Đất mặt nước	MN-06	9.577							
2.7	Đất mặt nước	MN-07	8.524							
2.8	Đất mặt nước	MN-08	9.494							
2.9	Đất mặt nước	MN-09	7.897							
2.10	Đất mặt nước	MN-10	4.299							
2.11	Đất mặt nước	MN-11	8.182							
2.12	Đất mặt nước	MN-12	41.367							
2.13	Đất mặt nước	MN-13	8.420							
2.14	Đất mặt nước	MN-14	4.563							
2.15	Đất mặt nước	MN-15	144.455							
2.16	Đất mặt nước	MN-16	25.410							
VI	Đất đơn vị ở		551.812	240.609	43,7	683.195	1,2	3	1.682	6.728
1	Đất công cộng đơn vị ở (trạm y tế, nhà văn hóa, nhà họp tổ dân phố, thương mại dịch vụ...)	CC	39.545	11.864	30	35.592	0,9	3		
1.1	Đất công cộng đơn vị ở	CC-01	6.245	1.874	30	5.622	0,9	3		
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	CC-02	9.074	2.722	30	8.166	0,9	3		
1.3	Đất công cộng đơn vị ở	CC-03	8.103	2.431	30	7.293	0,9	3		
1.4	Đất công cộng đơn vị ở	CC-04	16.123	4.837	30	14.511	0,9	3		
2	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	98.173							
2.1	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-01	6.508							
2.2	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-02	2.503							
2.3	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-03	2.678							
2.4	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-04	2.940							
2.5	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-05	2.653							
2.6	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-06	3.264							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
2.7	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-07	1.635							
2.8	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-08	2.695							
2.9	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-09	3.677							
2.10	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-10	442							
2.11	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-11	699							
2.12	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-12	842							
2.13	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-13	900							
2.14	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-14	1.353							
2.15	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-15	383							
2.16	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-16	636							
2.17	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-17	2624							
2.18	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-18	936							
2.19	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-19	240							
2.20	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-20	1.676							
2.21	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-21	1.314							
2.22	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-22	1.312							
2.23	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-23	1.814							
2.24	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-24	768							
2.25	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-25	284							
2.26	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-26	235							
2.27	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-27	10.207							
2.28	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-28	120							
2.29	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-29	2.304							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
	nhóm nhà ở									
2.30	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-30	3.365							
2.31	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-31	3.012							
2.32	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-32	4.551							
2.33	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-33	603							
2.34	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-34	645							
2.35	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-35	708							
2.36	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-36	1.812							
2.37	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-37	504							
2.38	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-38	777							
2.39	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-39	944							
2.40	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-40	583							
2.41	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-41	1.678							
2.42	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-42	1.283							
2.43	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-43	15.227							
2.44	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-44	1.409							
2.45	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-45	400							
2.46	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-46	384							
2.47	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-47	1.091							
2.48	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-48	120							
2.49	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-49	120							
2.50	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-50	120							
2.51	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-51	120							

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
2.52	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-52	240							
2.53	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-53	120							
2.54	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-54	120							
2.55	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-55	235							
2.56	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-56	120							
2.57	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-57	120							
2.58	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	CX-58	120							
3	Đất trường mầm non	NT	21.535	7.537	35	22.611	1,05	3		
3.1	Đất trường mầm non	NT-01	4.452	1.558	35	4.674	1,05	3		
3.2	Đất trường mầm non	NT-02	9.603	3.361	35	10.083	1,05	3		
3.3	Đất trường mầm non	NT-03	7.480	2.618	35	7.854	1,05	3		
4	Đất trường tiểu học	TH	23.064	8.072	35	24.216	1,05	3		
4.1	Đất trường tiểu học	TH-01	12.860	4.501	35	13.503	1,05	3		
4.2	Đất trường tiểu học	TH-02	10.204	3.571	35	10.713	1,05	3		
5	Đất trường trung học cơ sở	THCS	14.150	4.953	35	14.859	1,05	3		
6	Đất nhà ở thấp tầng sinh thái		355.345	208.183	59	585.917	1,65	3	1.682	6.728
6.1	Đất nhà ở thấp tầng	TT	136.811	103.970	76	311.923	2,28	3	1.080	4.320
1	Đất nhà ở thấp tầng	TT-01	1.182	863	73	2.589	2,19	3	9	36
2	Đất nhà ở thấp tầng	TT-02	1.182	863	73	2.589	2,19	3	9	36
3	Đất nhà ở thấp tầng	TT-03	1.200	936	78	2.808	2,34	3	10	40
4	Đất nhà ở thấp tầng	TT-04	1.200	936	78	2.808	2,34	3	10	40
5	Đất nhà ở thấp tầng	TT-05	1.200	936	78	2.808	2,34	3	10	40
6	Đất nhà ở thấp tầng	TT-06	1.190	928	78	2.784	2,34	3	10	40
7	Đất nhà ở thấp tầng	TT-07	1.194	931	78	2.793	2,34	3	10	40
8	Đất nhà ở thấp tầng	TT-08	1.193	931	78	2.793	2,34	3	10	40
9	Đất nhà ở thấp tầng	TT-09	1.959	1.371	70	4.113	2,10	3	14	56
10	Đất nhà ở thấp tầng	TT-10	2.400	1.872	78	5.616	2,34	3	20	80
11	Đất nhà ở thấp tầng	TT-11	2.400	1.872	78	5.616	2,34	3	20	80
12	Đất nhà ở thấp tầng	TT-12	2.416	1.884	78	5.652	2,34	3	20	80
13	Đất nhà ở thấp tầng	TT-13	2.400	1.872	78	5.616	2,34	3	20	80
14	Đất nhà ở thấp tầng	TT-14	2.364	1.726	73	5.178	2,19	3	18	72
15	Đất nhà ở thấp tầng	TT-15	2.401	1.873	78	5.619	2,34	3	20	80
16	Đất nhà ở thấp tầng	TT-16	2.401	1.873	78	5.619	2,34	3	20	80
17	Đất nhà ở thấp tầng	TT-17	1.464	1.142	78	3.426	2,34	3	12	48

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
18	Đất nhà ở thấp tầng	TT-18	2.400	1.872	78	5.616	2,34	3	20	80
19	Đất nhà ở thấp tầng	TT-19	2.286	1.715	75	5.145	2,25	3	17	68
20	Đất nhà ở thấp tầng	TT-20	1.920	1.498	78	4.494	2,34	3	16	64
21	Đất nhà ở thấp tầng	TT-21	2.359	1.722	73	5.166	2,19	3	18	72
22	Đất nhà ở thấp tầng	TT-22	1.428	1.057	74	3.171	2,22	3	11	44
23	Đất nhà ở thấp tầng	TT-23	960	749	78	2.247	2,34	3	8	32
24	Đất nhà ở thấp tầng	TT-24	1.273	955	75	2.865	2,25	3	10	40
25	Đất nhà ở thấp tầng	TT-25	1.804	1.353	75	4.059	2,25	3	14	56
26	Đất nhà ở thấp tầng	TT-26	2.167	1.625	75	4.875	2,25	3	17	68
27	Đất nhà ở thấp tầng	TT-27	1.719	1.289	75	3.867	2,25	3	13	52
28	Đất nhà ở thấp tầng	TT-28	2.027	1.500	74	4.500	2,22	3	15	60
29	Đất nhà ở thấp tầng	TT-29	840	588	70	1.764	2,10	3	6	24
30	Đất nhà ở thấp tầng	TT-30	1.151	863	75	2.589	2,25	3	9	36
31	Đất nhà ở thấp tầng	TT-31	940	667	71	2.001	2,13	3	7	28
32	Đất nhà ở thấp tầng	TT-32	958	671	70	2.013	2,10	3	7	28
33	Đất nhà ở thấp tầng	TT-33	1.080	842	78	2.526	2,34	3	9	36
34	Đất nhà ở thấp tầng	TT-34	960	749	78	2.247	2,34	3	8	32
35	Đất nhà ở thấp tầng	TT-35	1.101	859	78	2.577	2,34	3	9	36
36	Đất nhà ở thấp tầng	TT-36	959	671	70	2.013	2,10	3	7	28
37	Đất nhà ở thấp tầng	TT-37	970	757	78	2.271	2,34	3	8	32
38	Đất nhà ở thấp tầng	TT-38	992	774	78	2.322	2,34	3	8	32
39	Đất nhà ở thấp tầng	TT-39	938	675	72	2.025	2,16	3	7	28
40	Đất nhà ở thấp tầng	TT-40	1.200	864	72	2.592	2,16	3	9	36
41	Đất nhà ở thấp tầng	TT-41	1.200	936	78	2.808	2,34	3	10	40
42	Đất nhà ở thấp tầng	TT-42	1.099	768	70	2.304	2,10	3	8	32
43	Đất nhà ở thấp tầng	TT-43	1.240	967	78	2.901	2,34	3	10	40
44	Đất nhà ở thấp tầng	TT-44	2.165	1.516	70	4.548	2,10	3	16	64
45	Đất nhà ở thấp tầng	TT-45	2.240	1.747	78	5.241	2,34	3	18	72
46	Đất nhà ở thấp tầng	TT-46	2.399	1.871	78	5.613	2,34	3	20	80
47	Đất nhà ở thấp tầng	TT-47	2.244	1.683	75	5.061	2,26	3	17	68
48	Đất nhà ở thấp tầng	TT-48	1.750	1.225	70	3.675	2,10	3	10	40
49	Đất nhà ở thấp tầng	TT-49	1.199	935	78	2.805	2,34	3	10	40
50	Đất nhà ở thấp tầng	TT-50	874	682	78	2.046	2,34	3	7	28
51	Đất nhà ở thấp tầng	TT-51	846	601	71	1.803	2,13	3	5	20
52	Đất nhà ở thấp tầng	TT-52	840	655	78	1.965	2,34	3	7	28
53	Đất nhà ở thấp tầng	TT-53	720	562	78	1.686	2,34	3	6	24
54	Đất nhà ở thấp tầng	TT-54	916	672	73	2.016	2,20	3	7	28
55	Đất nhà ở thấp tầng	TT-55	1.724	1.345	78	4.035	2,34	3	14	56
56	Đất nhà ở thấp tầng	TT-56	1.680	1.310	78	3.930	2,34	3	14	56
57	Đất nhà ở thấp tầng	TT-57	1.724	1.310	76	3.930	2,28	3	13	52
58	Đất nhà ở thấp tầng	TT-58	2.572	1.955	76	5.865	2,28	3	20	80

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
59	Đất nhà ở thấp tầng	TT-59	2.204	1.719	78	5.157	2,34	3	18	72
60	Đất nhà ở thấp tầng	TT-60	1.729	1.349	78	4.047	2,34	3	14	56
61	Đất nhà ở thấp tầng	TT-61	1.920	1.498	78	4.494	2,34	3	16	64
62	Đất nhà ở thấp tầng	TT-62	1.685	1.314	78	3.942	2,34	3	14	56
63	Đất nhà ở thấp tầng	TT-63	1.588	1.239	78	3.717	2,34	3	13	52
64	Đất nhà ở thấp tầng	TT-64	1.569	1.224	78	3.672	2,34	3	12	48
65	Đất nhà ở thấp tầng	TT-65	1.200	936	78	2.808	2,34	3	10	40
66	Đất nhà ở thấp tầng	TT-66	1.200	936	78	2.808	2,34	3	10	40
67	Đất nhà ở thấp tầng	TT-67	1.197	934	78	2.802	2,34	3	10	40
68	Đất nhà ở thấp tầng	TT-68	1.200	936	78	2.808	2,34	3	10	40
69	Đất nhà ở thấp tầng	TT-69	1.193	931	78	2.793	2,34	3	10	40
70	Đất nhà ở thấp tầng	TT-70	1.200	936	78	2.808	2,34	3	10	40
71	Đất nhà ở thấp tầng	TT-71	1.153	864	75	2.592	2,25	3	9	36
72	Đất nhà ở thấp tầng	TT-72	1.215	948	78	2.844	2,34	3	9	36
73	Đất nhà ở thấp tầng	TT-73	986	690	70	2.070	2,10	3	8	32
74	Đất nhà ở thấp tầng	TT-74	880	660	75	1.980	2,25	3	7	28
75	Đất nhà ở thấp tầng	TT-75	1.019	795	78	2.384	2,34	3	8	32
76	Đất nhà ở thấp tầng	TT-76	1.030	803	78	2.410	2,34	3	8	32
77	Đất nhà ở thấp tầng	TT-77	881	687	78	2.062	2,34	3	7	28
78	Đất nhà ở thấp tầng	TT-78	890	694	78	2.083	2,34	3	7	28
79	Đất nhà ở thấp tầng	TT-79	1.048	734	70	2.201	2,10	3	8	32
80	Đất nhà ở thấp tầng	TT-80	876	657	75	1.971	2,25	3	7	28
81	Đất nhà ở thấp tầng	TT-81	1.481	1.037	70	3.111	2,10	3	10	40
82	Đất nhà ở thấp tầng	TT-82	2.160	1.685	78	5.055	2,34	3	18	72
83	Đất nhà ở thấp tầng	TT-83	1.559	1.152	74	3.456	2,22	3	12	48
84	Đất nhà ở thấp tầng	TT-84	1.047	785	75	2.355	2,25	3	7	28
85	Đất nhà ở thấp tầng	TT-85	885	690	78	2.070	2,34	3	7	28
86	Đất nhà ở thấp tầng	TT-86	999	749	75	2.247	2,25	3	7	28
87	Đất nhà ở thấp tầng	TT-87	918	698	76	2.094	2,28	3	7	28
88	Đất nhà ở thấp tầng	TT-88	960	749	78	2.247	2,34	3	8	32
89	Đất nhà ở thấp tầng	TT-89	921	700	76	2.100	2,28	3	7	28
90	Đất nhà ở thấp tầng	TT-90	1.365	1.037	76	3.111	2,28	3	10	40
91	Đất nhà ở thấp tầng	TT-91	1.200	936	78	2.808	2,34	3	10	40
92	Đất nhà ở thấp tầng	TT-92	1.054	801	76	2.403	2,28	3	8	32
93	Đất nhà ở thấp tầng	TT-93	1.275	994	78	3.264	2,34	3	10	40
94	Đất nhà ở thấp tầng	TT-94	1.200	936	78	2.526	2,34	3	10	40
95	Đất nhà ở thấp tầng	TT-95	1.239	942	76	2.826	2,28	3	10	40
96	Đất nhà ở thấp tầng	TT-96	1.075	731	68	2.193	2,04	3	7	28
6.2	Đất ở tái định cư	TDC	5.681	4.314	76	12.942	2,28	3	46	184
1	Đất ở tái định cư	TDC-01	2.749	2.144	78	6.432	2,34	3	23	92
2	Đất ở tái định cư	TDC-02	2.932	2.170	74	6.510	2,22	3	23	92

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
6.3	Đất ở biệt thự song lập	BTSL	41.103	22.608	55	67.824	1,65	3	185	740
1	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-01	1.267	697	55	2.091	1,65	3	6	24
2	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-02	1.970	1.084	55	3.252	1,65	3	10	40
3	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-03	1.761	969	55	2.907	1,65	3	9	36
4	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-04	1.855	1.020	55	3.060	1,65	3	9	36
5	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-05	1.611	886	55	2.658	1,65	3	8	32
6	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-06	2.430	1.337	55	4.011	1,65	3	13	52
7	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-07	1.682	925	55	2.775	1,65	3	8	32
8	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-08	1.819	1.000	55	3.000	1,65	3	9	36
9	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-09	3.528	1.940	55	5.820	1,65	3	18	72
10	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-10	930	512	55	1.536	1,65	3	5	20
11	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-11	1.260	693	55	2.079	1,65	3	6	24
12	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-12	1.350	743	55	2.229	1,65	3	7	28
13	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-13	2.329	1.281	55	3.843	1,65	3	12	48
14	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-14	4.205	2.313	55	6.939	1,65	3	15	60
15	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-15	3.310	1.821	55	5.463	1,65	3	12	48
16	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-16	4.588	2.523	55	7.569	1,65	3	18	72
17	Đất ở biệt thự song lập	BTSL-17	5.208	2.864	55	8.592	1,65	3	20	80
6.4	Đất ở biệt thự	BT	171.750	77.291	45	193.228	1,13	3	371	1484
1	Đất ở biệt thự	BT-01	4.877	2.195	45	5.487	1,13	3	9	36
2	Đất ở biệt thự	BT-02	4.929	2.218	45	5.545	1,13	3	10	40
3	Đất ở biệt thự	BT-03	5.907	2.658	45	6.645	1,13	3	12	48
4	Đất ở biệt thự	BT-04	6.299	2.835	45	7.088	1,13	3	12	48
5	Đất ở biệt thự	BT-05	2.400	1.080	45	2.700	1,13	3	6	24
6	Đất ở biệt thự	BT-06	2.280	1.026	45	2.565	1,13	3	6	24
7	Đất ở biệt thự	BT-07	3.861	1.737	45	4.343	1,12	3	10	40
8	Đất ở biệt thự	BT-08	2.508	1.129	45	2.822	1,13	3	6	24
9	Đất ở biệt thự	BT-09	2.343	1.054	45	2.635	1,12	3	6	24
10	Đất ở biệt thự	BT-10	2.033	915	45	2.287	1,13	3	5	20
11	Đất ở biệt thự	BT-11	1.859	837	45	2.092	1,13	3	4	16
12	Đất ở biệt thự	BT-12	2.511	1.130	45	2.825	1,13	3	6	24
13	Đất ở biệt thự	BT-13	2.343	1.054	45	2.636	1,13	3	6	24
14	Đất ở biệt thự	BT-14	4.038	1.817	45	4.543	1,13	3	10	40
15	Đất ở biệt thự	BT-15	4.314	1.941	45	4.853	1,13	3	10	40
16	Đất ở biệt thự	BT-16	3.985	1.793	45	4.483	1,13	3	9	36
17	Đất ở biệt thự	BT-17	5.687	2.559	45	6.398	1,13	3	11	44
18	Đất ở biệt thự	BT-18	1.770	797	45	1.992	1,13	3	4	16
19	Đất ở biệt thự	BT-19	2.150	968	45	2.420	1,13	3	5	20
20	Đất ở biệt thự	BT-20	4.969	2.236	45	5.590	1,13	3	10	40
21	Đất ở biệt thự	BT-21	5.124	2.306	45	5.765	1,13	3	11	44
22	Đất ở biệt thự	BT-22	1.970	887	45	2.217	1,13	3	5	20

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
23	Đất ở biệt thự	BT-23	5.354	2.409	45	6.023	1,13	3	12	48
24	Đất ở biệt thự	BT-24	4.090	1.841	45	4.602	1,13	3	9	36
25	Đất ở biệt thự	BT-25	4.195	1.888	45	4.720	1,13	3	10	40
26	Đất ở biệt thự	BT-26	3.863	1.738	45	4.345	1,12	3	9	36
27	Đất ở biệt thự	BT-27	6.408	2.884	45	7.210	1,13	3	15	60
28	Đất ở biệt thự	BT-28	3.587	1.614	45	4.035	1,13	3	8	32
29	Đất ở biệt thự	BT-29	3.895	1.753	45	4.382	1,13	3	9	36
30	Đất ở biệt thự	BT-30	4.303	1.936	45	4.840	1,12	3	10	40
31	Đất ở biệt thự	BT-31	3.511	1.580	45	3.950	1,13	3	8	32
32	Đất ở biệt thự	BT-32	2.400	1.080	45	2.700	1,13	3	5	20
33	Đất ở biệt thự	BT-33	2.642	1.189	45	2.972	1,13	3	5	20
34	Đất ở biệt thự	BT-34	2.971	1.337	45	3.342	1,13	3	7	28
35	Đất ở biệt thự	BT-35	3.535	1.591	45	3.977	1,13	3	7	28
36	Đất ở biệt thự	BT-36	2.773	1.248	45	3.120	1,13	3	5	20
37	Đất ở biệt thự	BT-37	1.975	889	45	2.222	1,13	3	5	20
38	Đất ở biệt thự	BT-38	2.350	1.058	45	2.645	1,13	3	5	20
39	Đất ở biệt thự	BT-39	1.802	811	45	2.027	1,13	3	3	12
40	Đất ở biệt thự	BT-40	1.930	869	45	2.172	1,13	3	4	16
41	Đất ở biệt thự	BT-41	3.952	1.778	45	4.445	1,12	3	8	32
42	Đất ở biệt thự	BT-42	2.327	1.047	45	2.618	1,13	3	5	20
43	Đất ở biệt thự	BT-43	2.065	929	45	2.323	1,13	3	5	20
44	Đất ở biệt thự	BT-44	2.191	986	45	2.465	1,13	3	3	12
45	Đất ở biệt thự	BT-45	1.870	842	45	2.105	1,13	3	4	16
46	Đất ở biệt thự	BT-46	1.484	668	45	1.670	1,13	3	3	12
47	Đất ở biệt thự	BT-47	1.807	813	45	2.033	1,13	3	4	16
48	Đất ở biệt thự	BT-48	3.721	1.674	45	4.185	1,12	3	6	24
49	Đất ở biệt thự	BT-49	2.558	1.151	45	2.878	1,13	3	5	20
50	Đất ở biệt thự	BT-50	1.478	665	45	1.663	1,13	3	2	8
51	Đất ở biệt thự	BT-51	2.196	988	45	2.470	1,12	3	4	16
52	Đất ở biệt thự	BT-52	2.470	1.112	45	2.780	1,13	3	5	20
53	Đất ở biệt thự	BT-53	2.060	927	45	2.318	1,13	3	5	20
54	Đất ở biệt thự	BT-54	1.830	824	45	2.060	1,13	3	3	12
B	ĐẤT DÂN DỤNG KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG		55.861	16.759	30	96.158	1,7	3÷8		3.366
I	Đất hỗn hợp	HH	55.861	16.759		96.158	1,7	3÷8		3.366
1	Đất hỗn hợp	HH-01	5.153	1.546	30	4.638	0,9	3		
2	Đất hỗn hợp	HH-02	6.349	1.905	30	5.715	0,9	3		
3	Đất hỗn hợp	HH-03	11.897	3.569	30	25.248	2,12	3÷8		
4	Đất hỗn hợp	HH-04	12.519	3.756	30	28.671	2,29	3÷8		
5	Đất hỗn hợp	HH-05	11.615	3.485	30	19.969	1,72	3÷8		

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Số lô đất (lô)	Dân số (người)
6	Đất hỗn hợp	HH-06	8.328	2.498	30	11.917	1,43	3÷5		
C	ĐẤT NGOÀI PHẠM VI DÂN DỤNG		22.707							
	I Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	22.707							
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	6.159							
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-02	16.548							
	TỔNG		2.138.077	326.495	15,3	969.241	0,45	1÷8	1.682	10.094

*** Ghi chú:**

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B).

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Miếu Bà Na hiện có được giữ lại và bảo tồn trong khu vực công viên cây xanh CXXV-15.

- Đất hỗn hợp bao gồm các chức năng văn phòng, dịch vụ thương mại, văn phòng giới thiệu sản phẩm, khách sạn, nhà ở cho thuê (bình quân 25m² sàn sử dụng căn hộ/người).... Phải đảm bảo tổng diện tích sàn các chức năng văn phòng, thương mại, dịch vụ trong các công trình hỗn hợp $\geq 10.800m^2$ (quy đổi ra đất công cộng Thành phố, khu ở theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD).

- Quy mô dân số xác định cho lô đất nhà ở biệt thự, thấp tầng là 04 người/01 lô đất.

- Đối với các khu nghĩa trang, nghĩa địa hiện có di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố. Trường hợp chưa di chuyển được ngay: Các khu nghĩa trang có quy mô lớn có thể bố trí kết hợp với các khu vực công viên cây xanh, các khu nghĩa địa nhỏ lẻ trước mắt sẽ được tập trung vào các khu nghĩa trang nêu trên và sẽ cải tạo thành công viên nghĩa trang.

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

4.3.1. Bố cục không gian kiến trúc, cảnh quan và phân vùng thiết kế đô thị:

- Kết nối hài hòa không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan của khu nhà ở với các dự án đầu tư Khu đất dịch vụ phường Đồng Mai, Khu nhà ở cho cán bộ, sỹ quan quân đội có khó khăn về nhà ở tại khu vực Đồng Mai, các khu vực dân cư hiện trạng, quốc lộ 6 và các khu vực xung quanh.

- Liên kết không gian mở và tạo phần đệm khớp nối không gian các khu vực chức năng của khu quy hoạch. Điểm nhấn công trình kiến trúc là chuỗi tuyến công trình hỗn hợp tạo không gian giao tiếp sống động kết nối từ lõi vào chính - Quốc lộ 6 cùng với điểm kết là trung tâm dịch vụ thương mại bên hồ, cùng cảnh quan đồi, cây xanh phía sau. Các khu công trình công cộng được bố trí trong các lõi trung tâm của nhóm nhà và đơn vị ở. Các nhóm nhà ở thấp tầng bố trí chủ yếu 4 dạng: Nhóm nhà ở thấp tầng sinh thái được bố trí đều tại các vị trí đất ở của khu nhà ở,

nhóm nhà ở biệt thự ven hồ được bố trí ở ven hồ trung tâm, nhóm nhà ở biệt thự trên đồi, nhà ở biệt thự dưỡng lão, ưu tiên chức năng sử dụng cho dạng nhà biệt thự cuối tuần có kèm các dịch vụ đồng bộ.

- Khai thác yếu tố mặt nước làm lõi trung tâm đô thị là điểm nhấn cảnh quan - văn hoá quan trọng của khu quy hoạch, các dải cây xanh xen kẽ giữa các dãy công trình trong khu đô thị đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng, cảnh quan môi trường, vi khí hậu và thuận lợi trong tổ chức duy tu, bảo dưỡng. Trong khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, cây xanh - mặt nước sẽ là yếu tố cảnh quan chủ đạo, tạo chuỗi liên hoàn, xuyên suốt kết nối với các khu ở, định dạng nên cấu trúc toàn bộ khu quy hoạch.

- Khai thác cấu trúc hiện trạng làng xóm cũ, kết nối, tái hiện lại trong cấu trúc mới của khu nhà ở sinh thái, tạo sự tương đồng hài hòa với khu vực xung quanh và mang đậm dấu ấn lịch sử, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

- Các công trình nhà ở liên kế mặt phố, trường học có quy mô diện tích hợp lý kết hợp với giải pháp thiết kế kiến trúc linh hoạt, khai thác tốt các không gian mở, không gian xanh ở xung quanh.

4.3.2. 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 họa, 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, khi thiết kế công trình cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu không chế tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt.

- Tại các khu vực tiếp giáp ranh giới giữa các công trình trường học, công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật với các khu dân cư hiện trạng phải được xử lý kiến trúc chống lấn chiếm kết hợp tổ chức dải tuyến cây xanh và không gian mở tạo hiệu quả thẩm mỹ và cảnh quan chuyển tiếp hài hòa, thân thiện.

- Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình. Các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Tiêu chuẩn xây dựng, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Yêu cầu về công trình:

+ Bố cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian 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, tranh thủ hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

+ Công trình tạo lập điểm nhấn đô thị là khu vực hồ nước, khu trung tâm thương mại, sân trình diễn thời trang tại trung tâm khu quy hoạch. Khu vực công trình hỗn hợp được thiết kế chiều cao theo kiểu tầng bậc để chuyên hóa tính chất cảnh quan sinh thái cho lối vào tiếp cận từ Quốc lộ 6, được bố trí dọc theo tuyến đường trục chính 40m vào khu đô thị với tầng cao từ 3 ÷ 8 tầng. Khu vực trung tâm bố trí một trung tâm thời trang lớn bao gồm: sân khấu ngoài trời, các khán đài kết hợp cảnh quan mặt nước và cây xanh tạo thành một khu vực trung tâm sôi động, thu hút.

+ Nhà ở liên kế có hình thức thống nhất theo một số kiểu mẫu, khuyến khích hình thức mái dốc. Kiến trúc công trình đảm bảo phù hợp điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng. Thống nhất quy định chiều cao tầng một là 3,9m, các tầng trên là 3,6m. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và gờ, chỉ, phào... phải đảm bảo tính thống nhất và tỷ lệ tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực.

+ Biệt thự cần tổ chức sân vườn, đảm bảo mật độ xây dựng khống chế. Hàng rào có hình thức thoáng nhẹ, không bịt kín.

+ Các công trình trường học cần đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định và tổ chức kiến trúc theo hướng sinh động, hấp dẫn phù hợp lứa tuổi, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên.

+ Công trình bãi đỗ xe cần có không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung, để tạo không gian mở không bố trí tường rào bao quanh, đảm bảo các yêu cầu công tác phòng cháy chữa cháy, thoát người...

+ Cổng ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, 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.

+ Đảm bảo các yêu cầu an toàn giao thông tại khu vực lối vào chính các công trình công cộng và trường học được an toàn và thông suốt, tổ chức đấu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn, bố trí các vịnh ra vào xe, không gian chuyên tiếp và đưa đón học sinh.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, lựa chọn đất đai thích hợp và kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

+ Các khu cây xanh, vườn hoa cần nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo ... đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu. Lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp hướng tới tạo lập bản sắc riêng, đồng thời phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị, 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 yêu cầu về cây trồng: Phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; thân đẹp, dáng đẹp; có rễ ăn sâu; lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ rụng 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 và thiết kế đô thị được duyệt.

+ Sử dụng các quy luật nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình hợp lý, tạo sự hài hoà, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng,

đảm bảo tính tự nhiên.

+ Khuyến khích trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh với phân hệ đường, sân vườn trong nhóm nhà ở, hạn chế sử dụng vật liệu bê tông, gạch lát gây bức xạ nhiệt.

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

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

+ Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ở, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng vườn hoa, cây xanh... Có giải pháp chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau, chú ý chiếu sáng tạo ấn tượng các điểm cảnh quan tiếp cận, các điểm trung tâm, không gian mở của khu chức năng.

+ Các thiết bị lộ thiên như cột đèn, mái sảnh... phải được thiết kế phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại, văn minh như công nghệ không dây để hạn chế ảnh hưởng, tăng thẩm mỹ đô thị. Các trạm điện, trạm xử lý nước phải được bố trí kín, khuất hoặc phối hợp che chắn bởi cây xanh.

+ Hệ thống biển quảng cáo trên các tuyến phố phải đồng bộ, cùng hình thức, màu sắc, kích thước, chiều cao chữ...

+ Sử dụng các loại hình nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan, không gian mở, giao tiếp chung của khu ở.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các 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.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.4.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội, giáp phía Đông Bắc khu quy hoạch có cấp hạng đường cao tốc loại A, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 120m (6 làn xe cao tốc và đường gom song hành hai bên).

- Quốc lộ 6 giáp phía Tây Bắc khu quy hoạch có cấp hạng là đường chính đô thị, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 56m (10 làn xe). Trên tuyến có bố trí đường sắt đô thị ngoại ô, tuyến đường sắt đô thị số 2A kéo dài.

b) Hệ thống đường trong khu quy hoạch:

- Đường liên khu vực gồm 02 tuyến: Tuyến số 1 có hướng Bắc - Nam, kết nối từ Quốc lộ 6 đi Thanh Oai và tuyến số 2 có hướng Tây Nam - Đông Bắc, kết nối từ tuyến số 1 với Quốc lộ 21B. Đường liên khu vực có bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 40m gồm: lòng đường 2x12m (6 làn xe); dải phân cách giữa 3m, vỉa hè hai bên 2x6,5m.

- Đường chính khu vực: Xây dựng tuyến theo hướng Đông - Tây, kết nối từ tuyến đường liên khu vực số 2 với đê Tả Đáy, qua giữa khu quy hoạch, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 30m gồm: lòng đường 2x7,5m (4 làn xe), dải phân cách giữa 5m, vỉa hè hai bên 2x5m. Trong đó, đoạn tuyến đi qua khu vực đồi biệt thự xây dựng hầm chui với chiều dài khoảng 390m.

- Đường khu vực: Xây dựng các tuyến đường cấp khu vực kết nối khu quy hoạch với Quốc lộ 21B, đê Tả Đáy và tuyến chạy dọc theo đường Vành đai 4 ở phía Đông. Các tuyến đường cấp khu vực có bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 17,5 - 25m gồm: lòng đường 11,5-15,0m (3-4 làn xe), vỉa hè hai bên 2x(3,0-5,0)m.

- Đường nội bộ (gồm đường phân khu vực và đường vào nhà): Xây dựng trong các khu đất nhà ở thấp tầng, đảm bảo giao thông tiếp cận đến từng công trình và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 13,5m gồm: lòng đường 6m, vỉa hè hai bên 2x3,75m (trong đó, dải trồng cây xanh, thảm cỏ dọc hai bên đường rộng 2x2m).

c) Các nút giao thông:

- Xây dựng 01 nút giao khác mức trực thông giữa tuyến đường liên khu vực phía Đông Nam khu quy hoạch với đường Vành đai 4. Hình thức nút (cầu vượt hoặc hầm chui) sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4.

- Các nút giao còn lại là nút giao bằng, tự điều khiển bằng các đảo dẫn hướng và đèn tín hiệu.

d) Giao thông công cộng:

- Đường sắt đô thị ngoại ô: Xây dựng dọc theo Quốc lộ 6, kết nối đô thị vệ tinh Xuân Mai, thị trấn sinh thái Chúc Sơn với trung tâm Thành phố. Cụ thể được thực hiện theo dự án riêng.

- Mạng lưới xe buýt công cộng: Bố trí trên các tuyến đường cấp khu vực trở lên. Các trạm đón trả khách cách nhau từ 300÷500m, tối đa không quá 800m; không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính.

e) Bãi đỗ xe:

- Các công trình công cộng, thương mại, hỗn hợp, nhà ở ... tự đảm bảo chỗ đỗ xe trong bản thân mỗi công trình.

- Bãi đỗ xe công cộng: Xây dựng 04 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích khoảng 3,42ha đáp ứng nhu cầu đỗ xe vắng lái của khu quy hoạch.

f) Các chỉ tiêu đạt được:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| - Tổng diện tích đất lập quy hoạch | : 213,81ha |
| - Tổng diện tích đất giao thông | : 51,62ha (24,14%). Trong đó: |
| + Đường liên khu vực | : 15,88ha (7,43%) |

+ Đường khu vực	: 13,59ha (6,36%)
+ Đường nội bộ	: 18,73ha (8,76%)
+ Bãi đỗ xe	: 3,42ha (1,60%)
- Tỷ lệ đất giao thông trên đầu người	: 51,6m ² /người.
- Mật độ mạng lưới đường	: 10,78 km/km ² .

4.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Giải pháp san nền khu vực sân tập Golf; khu đòi chỉ là sơ bộ, sẽ được xác định chính xác theo dự án riêng.

- Cao độ nền khu vực xây dựng công trình: $H_{\min} = 4,70\text{m}$; $H_{\max} = 5,90\text{m}$.

b) Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống công thoát nước mưa riêng bao gồm các tuyến cống tròn có kích thước D400mm-D1500mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch thoát về hệ thống hồ điều hòa (tổng diện tích khoảng 22,35ha, cao độ mực nước từ 4,1m-4,3m) và tuyến kênh tiêu nước phía Tây khu quy hoạch (thay thế kênh thủy lợi hiện có) kích thước B=13m-23m để thoát về đầm Cao Viên, trạm bơm Cao Viên xây dựng mới công suất 60m³/s phía Nam khu quy hoạch, thoát ra sông Đáy.

- Xây dựng hệ thống rãnh bao có kích thước B400mm giáp phía Đông Bắc và Tây Bắc khu quy hoạch để thoát nước cho khu dân cư hiện có, tránh gây úng ngập cục bộ. Xây dựng các tuyến cống ngang dọc theo dải đất bố trí biệt thự phía Tây, Nam tuyến kênh tiêu nước để thoát nước cho Khu đất dịch vụ Đồng Mai hiện đang xây dựng.

Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý hệ thống thủy nông của khu vực và chủ đầu tư các dự án lân cận để được thỏa thuận về giải pháp thiết kế, cải tạo, hoàn trả các công trình thủy nông hiện có đi qua khu quy hoạch (tuyến kênh tưới La Khê; tuyến mương tiêu nước phía Bắc...) cũng như giải pháp đấu nối hệ thống thoát nước giữa khu quy hoạch và các dự án lân cận, đảm bảo không ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt và sản xuất của khu vực.

4.4.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: tuân thủ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Đồng Mai tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, Khu quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước số 2 Hà Đông và Nhà máy nước mặt sông Đà thông qua các tuyến ống cấp nước truyền dẫn D400-D600 trên Quốc lộ 6 và Quốc lộ 21B.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối tiết diện D100-D300 dọc các tuyến đường quy hoạch đấu nối từ nguồn cấp đến các khu đất trong khu quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến ống dịch vụ tiết diện D50-D90 dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nước đến các công trình.

- Cấp nước chữa cháy: Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính $\Phi 100$ trở lên và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc

trục đường lớn.

4.4.4. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Tuân thủ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Đồng Mai tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, Khu quy hoạch trước mắt được cấp nguồn từ TBA 220/110kV Hà Đông thông qua tuyến cáp ngầm 22kV trên Quốc lộ 6, về lâu dài được cấp điện bổ sung từ TBA 110/220kV Đồng Mai (công suất 2x40MVA) xây dựng tại ô đất HTKT-01 trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Tuyến điện 110kV Hà Đông - Đồng Mai - Vân Đình được dỡ bỏ và thay thế bằng tuyến cáp ngầm 110kV đi dọc theo đường quy hoạch. Đoạn tuyến còn lại từ TBA 110/22kV Đồng Mai đi TBA 110/22kV Vân Đình được cải tạo, bố trí dọc đường quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện đến các trạm biến áp 22/0,4kV. Tuyến điện 35kV hiện có cắt qua khu quy hoạch được dỡ bỏ, hoàn trả đảm bảo không ảnh hưởng đến cấp điện khu vực.

+ Xây dựng các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện cho các công trình.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện từ các trạm biến áp đến các công trình.

- Chiếu sáng công cộng: lưới hạ thế 0,4kV cấp điện cho chiếu sáng đường thiết kế đi ngầm dọc hệ các tuyến đường quy hoạch.

4.4.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Đồng Mai tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, khu quy hoạch được cấp nguồn từ HOST E10 Hà Đông và HOST Chương Mỹ.

- Mạng lưới đường dây:

+ Xây dựng 01 tổng đài vệ tinh khu vực (dung lượng 15.000 số) phía Tây Bắc khu quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến cáp quang đầu nối mạng lưới khu vực để cấp nguồn đến khu quy hoạch. Các tuyến cáp quang nhánh được xây dựng ngầm dọc hệ các tuyến đường quy hoạch.

4.4.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải của Khu quy hoạch là hệ thống riêng với nước mưa.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải có công suất 10.000m³/ng.đêm phía Đông Nam khu quy hoạch xử lý nước thải cho Khu quy hoạch, Khu đất dịch vụ phường Yên Nghĩa và khu làng xóm xung quanh (quy mô, diện tích sẽ được xem xét cụ thể ở bước lập dự án đầu tư xây dựng).

+ Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước thải kích thước D300mm ÷ D600mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch (với những trục thoát nước chính được

đầu nối với Khu đất dịch vụ phường Yên Nghĩa và khu làng xóm xung quanh) thu gom nước thải của các công trình dẫn về trạm xử lý nước thải của Khu quy hoạch.

+ Xây dựng 03 trạm bơm chuyển chuyển bậc M1 công suất $1.600\text{m}^3/\text{ngđ}$, M2 công suất $4.800\text{m}^3/\text{ngđ}$, M3 công suất $500\text{m}^3/\text{ngđ}$.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Đối với khu vực nhà cao tầng và công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Khoảng cách giữa các thùng rác là 50m-80m/1 thùng.

- Xây dựng 05 khu tập kết rác thải tạm thời cho khu vực quy hoạch, quy mô mỗi khu khoảng $100-200\text{m}^2$. Rác thải được vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của Thành phố.

4.4.7. 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 khống 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 tại 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.

4.5. Đánh giá môi trường chiến lược:

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược thực hiện theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; Công văn số 224/CCMT-TĐ ngày 19/3/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.

4.6. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

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

- Có thể nghiên cứu xây dựng các tầng hầm dưới các công trình dịch vụ thương mại, văn phòng, nhà hỗn hợp phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình và hạ tầng kỹ thuật, quản lý điều hành cho công trình. Đối với các công trình nhà ở thấp tầng có thể xây dựng tầng hầm để xe nếu có nhu cầu.

4.7. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và các "Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500" được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về số liệu trình duyệt, kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500 phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Hà Đông, Công ty cổ phần đầu tư phát triển Phong Phú tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; Lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa có trách nhiệm 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; Phối hợp và tạo điều kiện cho chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

- Công ty cổ phần đầu tư phát triển Phong Phú có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt; Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các chủ đầu tư dự án ở lân cận trong quá trình thực hiện đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Khoa học và Công nghệ, Lao động Thương binh và Xã hội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển Phong Phú; 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;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các ph.CV;
- Lưu VT (48 bản), QHTr.

CVD 8516

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo