

Số: **5793**.../QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **21** tháng **8** năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Pidenza Mỹ Hưng, tỷ lệ 1/500**  
Địa điểm: Phường Trung Hưng và xã Thanh Mỹ – Thị xã Sơn Tây - Hà Nội.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

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 Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội về việc quy định tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép đô thị vệ tinh Sơn Tây) đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5514/QĐ-UBND ngày 20/10/2015;

Căn cứ Quyết định số 3757/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu dân cư mới Pidenza Mỹ Hưng, tỷ lệ 1/500 tại phường Trung Hưng và xã Thanh Mỹ, thị xã Sơn Tây, Hà Nội

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số **5.111**./TTr-QHKT ngày **09** tháng **8** năm 2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Pidenza Mỹ Hưng, tỷ lệ 1/500 tại phường Trung Hưng và Xã Thanh Mỹ – Thị xã Sơn Tây - Hà Nội với các nội dung chính sau đây:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Picenza Mỹ Hưng, tỷ lệ 1/500.

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

**2.1. Vị trí:**

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết nằm trong ranh giới đô thị vệ tinh Sơn Tây thuộc địa giới hành chính phường Trung Hưng và xã Thanh Mỹ, Thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.

**2.2. Phạm vi ranh giới nghiên cứu:**

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch và khu dân cư.
- Phía Tây giáp đường quy hoạch và đất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp tuyến đường tránh thị xã Sơn Tây (đoạn từ nút giao Viện Quân y 105 đến nút giao Quốc lộ 32).
- Phía Nam giáp đường quy hoạch và khu đất dân dân phường Trung Hưng.

**2.3. Quy mô lập quy hoạch:**

- Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch: 341.956m<sup>2</sup>.
- Dân số quy hoạch dự kiến: 2.367 người.

**3. Mục tiêu, tính chất:**

**3.1. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép đô thị vệ tinh Sơn Tây) đến năm 2030 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5514/QĐ-UBND ngày 20/10/2015.

- Tạo lập một khu vực đô thị có mật độ cây xanh cao, tổ chức các khu cây xanh công viên, vườn hoa kết hợp vườn cây xanh nông nghiệp lưu giữ bảo tồn các giống cây, hoa quả đặc sản của địa phương kết hợp dịch vụ phụ trợ, gắn kết với các cụm nhà ở phát triển mới khớp nối với các dự án đầu tư xây dựng, khu dân cư hiện có.

- Phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất đai hợp lý đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, hiện đại trên cơ sở phân tích đánh giá hiện trạng, địa hình, quỹ đất xây dựng, mối quan hệ trong toàn khu vực, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở để lập và thực hiện các dự án đầu tư theo quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý để các cấp chính quyền địa phương quản lý đầu tư và xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

**3.2. Tính chất:**

Phát triển đô thị với mật độ thấp trên cơ sở đô thị hóa các khu dân cư làng xóm cũ, phát triển xây dựng nhà ở mới tập trung đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Phát triển đô thị theo nền địa hình tự nhiên hài hòa với cảnh quan làng xóm đô thị và vùng nông nghiệp sinh thái (trồng cây ăn quả). Tổ chức các khu cây xanh công viên kết hợp vườn cây xanh nông nghiệp đan xen giữa các cụm nhà ở, tạo nên một khu vực đô thị có mật độ cây xanh cao, hài hòa với cảnh quan chung khu vực.

**4. Nội dung quy hoạch:**

**4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch chi tiết  $\approx 341.956m^2$ , được quy hoạch bao gồm các chức năng sử dụng đất chính như sau:

- Đất đường giao thông đô thị: Tổng diện tích 82.028m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm 41.806m<sup>2</sup> đất đường tránh Quốc lộ 21.
- Đất đường giao thông khu vực có diện tích 27.063m<sup>2</sup>.
- Đất trường trung học phổ thông (ký hiệu THPT) có diện tích 11.910m<sup>2</sup>, quy mô khoảng 794 học sinh.
- Đất công cộng khu ở (ký hiệu CCTP) bao gồm 02 lô đất có tổng diện tích 14.440m<sup>2</sup> với các chức năng trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng.
- Đất đơn vị ở, bao gồm:
  - + Đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu CCDV) có diện tích khoảng 2.756m<sup>2</sup>.
  - + Đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX) bao gồm 11 lô đất có tổng diện tích khoảng 16.511m<sup>2</sup>.
  - + Đất trường mầm non, nhà trẻ (ký hiệu NT) có diện tích khoảng 3.242m<sup>2</sup>, quy mô khoảng 216 cháu.
  - + Đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH) có diện tích khoảng 14.885m<sup>2</sup>.
  - + Đất nhà ở biệt thự (ký hiệu BT) bao gồm 04 lô đất có tổng diện tích khoảng 10.927m<sup>2</sup>.
  - + Đất nhà ở liền kề (ký hiệu LK) bao gồm 13 lô đất có tổng diện tích khoảng 33.608m<sup>2</sup>.
  - + Đất ở làng xóm (ký hiệu LX) bao gồm 03 lô đất có tổng diện tích khoảng 22.803m<sup>2</sup>.
  - + Đất ở dân dân - Khu vực thực hiện theo dự án riêng (ký hiệu DA) có diện tích khoảng 8.098m<sup>2</sup>.
  - + Đất đường giao thông đơn vị ở: có tổng diện tích khoảng 34.769m<sup>2</sup> (trong đó khoảng 3.748m<sup>2</sup> diện tích đất đường giao thông thuộc dự án dân dân Trung Hưng, thực hiện theo dự án riêng)
  - + Đất bãi đỗ xe (ký hiệu P) có diện tích khoảng 2.823m<sup>2</sup>.
  - + Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT) có diện tích khoảng 809m<sup>2</sup>.
  - Đất cơ quan (ký hiệu CQ) có diện tích khoảng 1.324m<sup>2</sup>.
  - Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CL) bao gồm 03 lô đất có tổng diện tích khoảng 15.136m<sup>2</sup>.
  - Đất trồng cây ăn quả (ký hiệu AQ) có diện tích khoảng 38.824m<sup>2</sup>, chức năng để bảo tồn các giống cây, hoa quả là sản vật đặc sản của địa phương kết hợp dịch vụ phụ trợ tạo nên một khu vực có mật độ cây xanh cao.

**Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất**

TT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> )	TỔNG DT SÀN (m <sup>2</sup> )	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	DÂN SỐ (người)	GHI CHÚ
A	ĐẤT DÂN DỤNG		286.672	20	58.236	220.249		0,8	2.367	
1	Đất giao thông đô thị		82.028							Bao gồm 41.806m <sup>2</sup> đất đường tránh quốc lộ 21
2	Đất khu ở		204.644		58.236	220.249	1-12	1,1	2.367	
2.1	Đất trường THPT	THPT	11.910	40	4.764	14.292	3	1,2		Quy mô khoảng 794 học sinh
2.2	Đất công cộng khu ở	CCTP	14.440	40	5.779	42.762	2-5-9-12	3,0		

TT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> )	TỔNG DT SÀN (m <sup>2</sup> )	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	DÂN SỐ (người)	GHI CHÚ
		CCTP1 (*)	11.550	40	4.623	36.982	2-9-12	3,2		Bao gồm các chức năng dịch vụ, thương mại, văn phòng
		CCTP2	2.890	40	1.156	5.780	5	2,0		
2.3	Đất giao thông khu vực		27.063							
2.4	Đất đơn vị ở		151.231	32	47.693	163.074	1-2-3-4	1,1	2.367	
2.4.1	Đất trường mầm non, nhà trẻ	NT	3.242	40	1.297	3.891	3	1,2		Quy mô khoảng 216 cháu
2.4.2	Đất công cộng đơn vị ở	CCDV	2.756	60	1.654	4,62	3	1,8		
2.4.3	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	16.511		573	573	1	0,04		
		CX1	7.499	5	375	375	1	0,05		
		CX2	3.968	5	198	198	1	0,05		
		CX3	2.240							
		CX4	2.003							
		CX5	80							
		CX6	171							
		CX7	80							
		CX8	76							
		CX9	76							
		CX10	161							
		CX11	157							
2.4.4	Đất nhà ở xã hội	NOXH	14.885	30	4.466	17.864	4	1,2	555	Nhà chung cư có khối để gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ; bãi đỗ xe.
2.4.5	Đất nhà ở biệt thự	BT	10.927	60,2	6.582	19.746	3	1,8	192	
		BT1	4.351	58,9	2.561	7.683	3	1,8	84	
		BT2	1.769	61,1	1.080	3.240	3	1,8	28	
		BT3	2.486	59,0	1.466	4.398	3	1,8	48	
		BT4	2.321	63,6	1.475	4.425	3	1,9	32	
2.4.6	Đất nhà ở liền kề	LK	33.608	74,4	25.019	100.076	4	3,0	1.172	
		LK1	3.271	74,9	2.450	9.800	4	3,0	108	
		LK2	3.197	74,5	2.383	9.532	4	3,0	112	
		LK3	3.026	74,6	2.256	9.024	4	3,0	112	
		LK4	3.005	74,9	2.252	9.008	4	3,0	104	
		LK5	1.601	73,4	1.175	4.700	4	2,9	56	
		LK6	3.089	74,9	2.313	9.252	4	3,0	104	
		LK7	3.019	72,6	2.191	8.764	4	2,9	108	
		LK8	3.224	74,2	2.391	9.564	4	3,0	108	
		LK9	3.269	73,5	2.402	9.608	4	2,9	108	
		LK10	1.415	73,1	1.035	4.140	4	2,9	48	
		LK11	2.482	79,1	1.964	7.856	4	3,2	100	Dành quỹ đất đảm bảo tái định cư theo quy định
		LK12	1.384	72,8	1.007	4.028	4	2,9	48	
		LK13	1.626	73,8	1.200	4.800	4	3,0	56	
2.4.7	Đất làng xóm đô thị hóa	LX	22.803	35	7.981	15.962	2	0,7	256	
		LX1	5.257	35	1.840	3.680	2	0,7	59	

TT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> )	TỔNG DT SÀN (m <sup>2</sup> )	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	DÂN SỐ (người)	GHI CHÚ
		LX2	15.380	35	5.383	10.766	2	0,7	173	
		LX3	2.166	35	758	1.516	2	0,7	24	
2.4.8	Đất dân dân	DA	8.098						192	Thực hiện theo dự án riêng
		DA1	8.098						192	Bao gồm 1.238m <sup>2</sup> đất đường giao thông
2.4.8	Đất đường giao thông	GT	34.769							Bao gồm 3.748m <sup>2</sup> diện tích đất đường giao thông thực hiện theo dự án riêng.
2.4.9	Đất bãi đỗ xe	P	2.823							
2.4.10	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	809	15	121		1	0,15		Trạm xử lý nước thải, ....
B	ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI KHU DÂN DỤNG		1.324	60	794	3.970	5	3		
1	Đất cơ quan	CQ	1.324	60	794	3.970	5	3		
C	ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG		38.824		1.941	1.941	1	0,05		
1	Đất trồng cây ăn quả	AQ	38.824	5.0	1.941		1	0,05		
D	KHU VỰC DỰ TRÙ PHÁT TRIỂN ĐẤT KHÁC		15.136							
1	Đất cây xanh cách ly	CL	15.136							
		CL1	6.579							
		CL2	2.404							
		CL3	6.153							
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>341.956</b>	<b>20</b>	<b>59.030</b>	<b>224.863</b>		<b>0,7</b>	<b>2.367</b>	

Ghi chú:

(\*): Đất xây dựng công trình công cộng khu ở, mật độ xây dựng khối cao tầng 30%.

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

#### 4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị:

##### 4.2.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Tổ chức không gian thấp tầng kết nối giữa khu vực làng xóm hiện hữu và khu vực xây dựng mới tạo không gian cảnh quan hài hòa toàn khu vực đô thị; thiết lập trục không gian cảnh quan chính, tạo không gian mở với các khu vực cây xanh và kết nối với tuyến quốc lộ 21.

- Công trình công cộng bố trí giáp các tuyến đường đô thị, đường khu vực. Giáp tuyến đường quốc lộ 21 bố trí công trình công cộng cao tầng (chức năng thương mại dịch vụ, văn phòng,...) nhằm khai thác điểm nhấn cho tuyến đường và khu vực cửa ngõ của khu quy hoạch.

- Tạo lập trục không gian giao thông - cây xanh tập trung lớn với kết thúc là khu vườn quả, là không gian cây xanh mở làm điểm nhấn cho khu vực. Các khu cây xanh

nhóm ở được bố trí phân tán theo các dãy nhà liền kề nhằm tạo được cảnh quan cũng như điều kiện vi khí hậu tốt cho khu vực. Tổ chức kết hợp các điểm nghỉ, đường dạo tăng cường tiện ích cho dân cư khu vực.

- Tổ chức dãy nhà ở giáp mặt đường lớn theo hình thức nhà phố thương mại kết hợp với các khu nhà ở liền kề, khu biệt thự thấp tầng (3÷4 tầng) được nghiên cứu thống nhất đồng bộ trong các dãy nhà tạo được sự hài hòa về không gian, phù hợp chiều cao chung với khu vực; tận dụng khoảng không gian trống (khoảng sân trước và sân sau nhà, ban công, sân mái...) bố trí cây xanh tạo bộ mặt đô thị hiện đại, tiện nghi.

- Cụm các công trình hạ tầng xã hội: trường THPT, nhà văn hóa, trường mầm non, cây xanh được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ.

#### **4.2.2. Yêu cầu 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 chất 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 xây dựng và thiết kế công trình đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao...) và các yêu cầu đã không chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Việc xây dựng trong khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành, hình thức kiến trúc phải được nghiên cứu đồng bộ, gắn kết không gian khu vực nghiên cứu và khu vực lân cận.

- Trong các lô đất chức năng cây xanh có thể bố trí một số công trình như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác... vị trí, quy mô, hành lang bảo vệ cụ thể sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

- Yêu cầu về công trình:

+ Quy mô đất công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và khoảng lùi xây dựng công trình tại ô đất tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Các công trình xây dựng tầng hầm phải đảm bảo tầng hầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất đã được xác định trong quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe cũng như các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, phục vụ bản thân công trình.

+ Các công trình công cộng, nhà trẻ phải đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định và có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng và không gian cảnh quan khu vực. Đảm bảo ánh sáng tự nhiên, kết nối liên hoàn giữa các khu chức năng với nhau, xen kẽ khoảng giữa là khu vực sân thể thao, cây xanh, thậm chí tạo không gian thoáng mở phục vụ hoạt động học tập cũng như vui chơi cho học sinh. Đảm bảo các yêu cầu công tác PCCC, thoát người, yêu cầu giao thông tại khu vực lõi vào chính được an toàn và thông suốt, tổ chức đấu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

+ Công trình nhà ở thấp tầng có hình thức đa dạng nhưng thống nhất theo một số kiểu mẫu, chiều cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà. Thống nhất hình thức hàng rào, cao độ và chiều cao các tầng nhà đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, tuyến phố (quy định chiều cao tầng một là 3,6m, các tầng trên 3,3m). Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, 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 khu chức năng và toàn khu vực, đảm bảo công trình

không có chi tiết kiến trúc vượt quá chỉ giới đường đỏ. Trường hợp nhà có tầng hầm cần tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định có liên quan khác. Khu dân cư hiện trạng trong khu vực nghiên cứu được cải tạo chỉnh trang, tuân thủ các quy định không chế theo quy hoạch và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, phù hợp với yêu cầu của đô thị.

+ Công ra vào, biển hiệu, biển quảng cáo trong các dãy nhà phải đảm bảo hài hòa, thống nhất 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.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo... hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú (tuyên, điểm, diện), bố trí lối ra vào thuận tiện. Không làm hàng rào bao quanh, tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

+ Đối với cây xanh đường phố: Thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng. Đảm bảo cây trồng không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị; tăng cường 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.

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

+ Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

+ Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

+ Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của công trình cũng như không gian cây xanh vườn hoa.

+ Bố trí các công trình nhà vệ sinh công cộng quy mô nhỏ, kết hợp bố trí tại các khu cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe, trục phố chính, công trình công cộng... với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với không gian cảnh quan, có hướng tiếp cận từ bên ngoài thuận tiện cho người sử dụng để phục vụ cộng đồng, xây dựng văn hóa văn minh đô thị.

### **4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **4.3.1. Quy hoạch giao thông:**

Mạng lưới đường giao thông tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép đô thị vệ tinh Sơn Tây) đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND thành phố phê duyệt. Cụ thể:

##### **a) Đường sắt đô thị:**

Theo định hướng quy hoạch, dọc theo Quốc lộ 21 ở phía Đông xây dựng tuyến đường sắt đô thị ngoại ô kết nối chuỗi đô thị vệ tinh phía Tây Thành phố (Sơn Tây – Hòa Lạc – Xuân Mai). Tuyến đường sắt đô thị và các nhà ga trên tuyến thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

**b) Mạng lưới đường bộ:**

- Các tuyến đường cấp đô thị:

+ Quốc lộ 21 được nâng cấp cải tạo thành đường trục chính đô thị, kết nối chuỗi đô thị vệ tinh phía Tây Thành phố, mặt cắt ngang điển hình rộng B=80m, gồm: lòng đường chính rộng 15mx2, đường gom địa phương 8mx2, dải phân cách giữa rộng 4m, dải phân cách giữa lòng đường chính và lòng đường gom rộng 5mx2, vỉa hè hai bên rộng 10mx2. Dọc theo tuyến đường xây dựng tuyến đường sắt đô thị ngoại ô.

+ Tuyến đường liên khu vực phía Bắc khu quy hoạch, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=30m, gồm: lòng đường rộng 7,5mx2, vỉa hè hai bên rộng 7,5mx2.

+ Tuyến đường liên khu vực phía Tây khu quy hoạch, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=28m gồm: lòng đường rộng 7,5mx2, vỉa hè hai bên rộng 6,5mx2.

- Các tuyến đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường khu vực phía Nam khu quy hoạch, kết nối Quốc lộ 21 với đường liên khu vực ở phía Tây, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=20,5m, gồm: lòng đường 10,5m, vỉa hè hai bên rộng 5mx2.

+ Tuyến đường khu vực ở giữa khu quy hoạch, kết nối từ Quốc lộ 21 đến khu cây xanh cảnh quan trong khu quy hoạch, bề rộng mặt cắt điển hình B=30m, gồm: lòng đường rộng 7,0mx2, dải phân cách giữa kết hợp cây xanh cảnh quan rộng 6m, vỉa hè hai bên rộng 5mx2.

+ Tuyến đường khu vực kết nối từ tuyến đường liên khu vực ở phía Bắc đến tuyến đường khu vực ở phía Nam, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=17m, gồm lòng đường rộng 7m, vỉa hè hai bên rộng 5mx2.

- Mạng lưới đường nội bộ: gồm đường phân khu vực và đường vào nhà:

+ Đường phân khu vực gồm các tuyến có bề rộng mặt cắt ngang B=18,5m (gồm: lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 4mx2); mặt cắt B = 13,5m (gồm lòng đường rộng 7,5m, hai bên hè rộng 3mx2).

+ Đường vào nhà gồm các tuyến có bề rộng mặt cắt ngang B=12m (gồm lòng đường rộng 6,0m, hai bên hè rộng 3mx2) và B=9m (gồm: lòng đường rộng 6m, vỉa hè hai bên rộng 1,5mx2).

**c) Bãi đỗ xe:**

- Trong khu quy hoạch, xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung diện tích 2.823 m<sup>2</sup> đáp ứng nhu cầu đỗ xe công cộng của dự án.

- Xây dựng 01 tầng hầm, diện tích 10.200m<sup>2</sup> tại khu đất công cộng Thành phố phía Đông Bắc khu quy hoạch đáp ứng nhu cầu bản thân công trình và một phần nhu cầu công cộng ở xung quanh theo chủ trương chỉ đạo của Thành ủy và UBND Thành phố (tăng thêm tối thiểu 20% so với nhu cầu bản thân).

- Các công trình nhà ở thấp tầng bố trí đỗ xe trong khuôn viên khu đất xây dựng đảm bảo chỉ tiêu 1 - 1,5 chỗ đỗ/1 hộ.

**d) Các chỉ tiêu đạt được:**

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch	: 341.956 m <sup>2</sup> (100%)
- Diện tích đất giao thông	: 146.683 m <sup>2</sup> (42,8%)
+ Đất đường cấp đô thị	: 82.028 m <sup>2</sup> (23,99%)
+ Đất đường cấp khu vực	: 27.063 m <sup>2</sup> (7,9%)
+ Đất đường cấp nội bộ	: 34.796 m <sup>2</sup> (10,1%)
+ Đất bãi đỗ xe	: 2.823 m <sup>2</sup> (0,83%).



**e) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:**

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

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

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Sau khi Quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ thiết kế cắm mốc giới để thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

**4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

**a) San nền:**

Cao độ san nền quy hoạch:  $H_{min}=9,5m$ ;  $H_{max}=18,0m$  (phù hợp với cao độ khu vực dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang).

**b) Thoát nước mưa:**

- Xây dựng hệ thống công thoát nước mưa riêng với nước thải có kích thước  $BXH=(0,6 \times 0,6)m$  -  $(2,0 \times 1,5)m$  dọc theo các tuyến đường quy hoạch, thu gom nước mưa của khu quy hoạch thoát về 02 tuyến cống ngang quốc lộ 21 kích thước  $BXH=(2,0 \times 2,0)m$  -  $(2,5 \times 2,5)m$  để thoát ra sông Tích ở phía Đông.

Trong giai đoạn trước mắt, khi hệ thống thoát nước của khu vực chưa được xây dựng đồng bộ, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương và cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận giải pháp thoát nước tạm của khu quy hoạch vào hệ thống thoát nước hiện có của khu vực.

- Đối với khu vực làng xóm cải tạo chỉnh trang: cải tạo, xây dựng hoàn thiện hệ thống cống đảm bảo yêu cầu thoát nước. Phương án thiết kế cụ thể thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt

**4.3.3. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn cấp: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt sông Đà và các nhà máy nước ngầm hiện có như: nhà máy nước ngầm Sơn Tây số 1, nhà máy nước ngầm Sơn Tây 2 thông qua hệ thống các tuyến ống truyền dẫn  $\Phi 400mm$ ,  $\Phi 600mm$  bố trí dọc Quốc lộ 21 phía Đông.

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn kích thước  $\Phi 400$  -  $\Phi 600mm$  bố trí dọc Quốc lộ 21, các tuyến ống phân phối, dịch vụ kích thước  $\Phi 50mm$  -  $\Phi 250mm$  bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch theo hình thức mạng vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho các công trình.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Xây dựng các họng cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư đầu nối với các tuyến ống cấp nước phân phối có kích thước  $\geq \Phi 100mm$  (khoảng cách các họng cứu hỏa theo quy định).

+ Các công trình cao tầng, công cộng: Xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình (chi tiết thực hiện ở giai đoạn sau). Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được

Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng

#### **4.3.4. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

##### **a) Quy hoạch thoát nước thải:**

- Đối với khu vực xây dựng mới: Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng với nước mưa gồm các tuyến cống D300mm-D400mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải của các công trình dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ công suất khoảng 750m<sup>3</sup>/ngđ xây dựng trong khu công viên cây xanh phía Nam khu quy hoạch trong giai đoạn trước mắt (phải sử dụng công nghệ hiện đại để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và tiết kiệm đất, khuyến khích xây dựng ngầm). Các thông số kỹ thuật của trạm xử lý (công suất, diện tích...) được xác định cụ thể ở giai đoạn sau. Lâu dài khi trạm xử lý Sơn Tây của khu vực (công suất 50.000-75.000 m<sup>3</sup>/ngđ, phía Đông khu quy hoạch) được xây dựng, chuyển đổi trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch thành trạm bơm chuyển bậc, bơm nước thải của khu quy hoạch về trạm xử lý nước thải Sơn Tây để xử lý.

- Đối với khu vực làng xóm cải tạo chỉnh trang: sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng. Nước thải từ các công trình được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại, rồi thoát vào hệ thống công thoát nước chung. Xây dựng các giếng tách và hệ thống công bao, tách nước thải rồi thu gom vào tuyến cống thoát nước thải của khu quy hoạch. Phương án thiết kế cụ thể thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

##### **b) Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

- 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.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm tập kết, trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

- Đối với các nghĩa trang hiện có trong phạm vi khu quy hoạch: Trong quá trình triển khai tiếp theo, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan di chuyển, tập kết về nghĩa trang tập trung của thành phố, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường của khu quy hoạch theo quy định hiện hành.

#### **4.3.5. Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ 2 trạm biến áp: 110KV Sơn Tây 1 phía Đông Bắc và trạm 110KV Sơn Tây 2 phía Tây Bắc. Trước mắt, để cấp nguồn cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ trạm biến áp 110KV Sơn Tây hiện có phía Tây Nam thông qua mạng lưới trung thế của khu vực.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Trước mắt tiếp tục duy trì, vận hành tuyến điện 110KV hiện có cắt qua khu quy hoạch. Về lâu dài tuyến điện này sẽ được di chuyển, hạ ngầm theo định hướng quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc theo các tuyến đường quy hoạch cấp điện cho 05 trạm biến áp 22/0,4kV (cụ thể vị trí, công suất trạm biến áp sẽ được xem xét trong giai đoạn sau).

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

- Cấp điện chiếu sáng: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện chiếu sáng. Khu vực cây xanh sẽ được nghiên cứu thiết kế chiếu sáng trong giai đoạn triển khai sau.

#### **4.3.6. Quy hoạch thông tin liên lạc**

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp tín hiệu từ Tổng đài vệ tinh Sơn Lộc hiện có phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: Xây dựng tuyến cáp quang nhánh ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho 05 tủ cáp. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đấu nối.

#### **4.4. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Thực hiện dự án phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

#### **4.5. Phân kỳ đầu tư, quản lý quy hoạch xây dựng:**

##### **4.5.1. Phân kỳ đầu tư:**

Các hạng mục dự án đầu tư xây dựng công trình sẽ được cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng đợt 1: Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực và phân khu vực, đường giao thông đơn vị ở và các đường vào nhà; các công trình hạ tầng kỹ thuật: san nền, thoát nước mưa, cấp điện, thông tin, cấp nước, thoát nước bẩn, vệ sinh môi trường; các công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho khu đô thị (nhà trẻ, nhà văn hóa). Xây dựng khu nhà ở thấp tầng cùng với hệ thống cây xanh đơn vị ở.

- Xây dựng đợt 2: Xây dựng tổ hợp công trình công cộng khu ở (dịch vụ thương mại, văn phòng,...) nằm tiếp tuyến đường tránh quốc lộ 21. Xây dựng trường THPT và khu vực đất trồng cây ăn quả. Cải tạo, chỉnh trang khu vực dân cư làng xóm.

##### **4.5.2. Quản lý quy hoạch xây dựng:**

- Trên cơ sở phân loại các dự án đầu tư, việc quản lý quy hoạch xây dựng được thực hiện theo từng dự án. Việc quản lý đầu tư xây dựng dự án cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư mới Picenza Mỹ Hưng, tỷ lệ 1/500” kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan.

- 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:**

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án và Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Picenza Mỹ Hưng, tỷ lệ 1/500 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định; Chủ trì phối hợp với UBND thị xã Sơn Tây, UBND phường Trung Hưng và UBND xã Thanh Mỹ tổ chức công bố công

khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Chủ tịch UBND thị xã Sơn Tây 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 qui định của pháp luật.

- Sở Quy hoạch – Kiến trúc chịu trách nhiệm về các số liệu, tính chuẩn xác tại các bản vẽ trong hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Pidenza Mỹ Hưng, tỷ lệ 1/500 tại phường Trung Hưng và Xã Thanh Mỹ - Thị xã Sơn Tây - Hà Nội.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy, Công an Thành phố Hà Nội, Bộ tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND thị xã Sơn Tây; Chủ tịch UBND phường Trung Hưng; Chủ tịch UBND xã Thanh Mỹ; Giám đốc, thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBTP; PCVP Phạm Văn Chiến;
- Các phòng: TH, TKBT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

31664 (23)



Nguyễn Đức Chung

