UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số : 3835 /QĐ- UBND	*Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2010*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500
Địa điểm: Phường Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy
Quận Long Biên - Hà Nội.

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quy hoạch Xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 3834 /QĐ - UBND, ngày 04 tháng 8 năm 2010 của Uỷ ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 ;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500". Địa điểm tại phường : Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thuỵ, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải; Chủ tịch Uỷ ban nhân dân quận Long Biên; Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các phường Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy; Tổng Giám đốc Công ty Điện tử Hà Nội, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Đô thị Sài Đồng; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Đ/c CT UBND TP ;,
- Các Đ/c PCT UBND TP ;
- Như Điều 3 ;
- Đ/c PVP Phạm Chí Công;
- Đ/c PVP Ng Văn Thịnh ;
- TH, GT, XD, GTn (3b) ;
- Lưu VT.

T/M UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thế Thảo

UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI, TỶ LỆ 1/500

Địa điểm: Phường Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy

Quận Long Biên - Hà Nội.

(Ban hành theo Quyết định số..3835...../QĐ-UBND ngày04tháng 8 năm 2010 của UBND Thành phố Hà Nội).

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt theo Quyết định số...3834../QĐ - UBND, ngày04tháng 8 năm 2010 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Điều 2. Ngoài Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được Uỷ ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Điều 4. Chủ tịch UBND quận Long Biên, Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng tại Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Vị trí, ranh giới và quy mô :

1/ Vị trí:

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 thuộc ranh giới hành chính các phường: Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy - quận Long Biên - thành phố Hà Nội.

2/ Ranh giới quy hoạch:

- Phía Đông Bắc là đường quy hoạch có mặt cắt ngang 48m.
- Phía Tây Nam là đường Nguyễn Văn Linh (Quốc lộ 5); Đường quy hoạch có mặt cắt ngang 30m và hành lang cách ly tuyến điện cao thế.
- Phía Đông là đường quy hoạch có mặt cắt ngang 22m.
- Phía Tây là Khu đô thị Việt Hưng, khu dân cư hiện có, đình chùa Lệ Mật và đường có mặt cắt ngang 22m (thuộc quy hoạch chi tiết tuyến đường nối từ khu Đô thị mới Việt Hưng ra đường 5 đã được duyệt).

3/ Quy mô:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng: 4.132.900m^2 (413,29Ha).
- Quy mô dân số khoảng 39.500 người.

Điều 6. Các khu chức năng :

Khu vực nghiên cứu được xác định các chức năng theo quy hoạch như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Chỉ tiêu
		m2	m2/người
I	**Đất dân dụng:**	**3437075**	**86,98**
I-1	**Đất đường Chính đô thị và Nút giao thông**	**164345**	**4,16**
I-2	**Đất đường Liên khu vực**	**377800**	**9,56**
I-3	**Đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Thành phố**	**683195**	**17,29**
I-4	**Đất cây xanh công viên, hồ điều hòa thành phố**	**424775**	**10,75**
I-5	**Đất khu ở**	**1786960**	**45,22**
1/	**Đất đường Khu vực**	**130265**	**3,30**
2/	**Đất trường Trung học phổ thông**	**18805**	**0,48**
3/	**Đất đơn vị ở**	**1637890**	**41,45**
a/	Đất đường phân khu vực, bãi đỗ xe, quảng trường	258485	6,54
b/	Đất công trình công cộng, hành chính đơn vị ở	39200	0,99
c/	Đất trường học phổ thông	74885	1,90
d/	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	61940	1,57
e/	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	229105	5,80
f/	Hồ, kênh cảnh quan	276820	7,01
g/	Đất ở (bao gồm cả đường nội bộ, sân, bãi đỗ xe; cây xanh; dịch vụ công cộng nhóm nhà ở)	697455	17,65
	- Cao tầng	180965	4,58
	- Thấp tầng	516490	13,07
II	**Đất dân dụng khác:**	**0**	
III	**Đất ngoài dân dụng:**	**695825**	
III-1	**Đất công trình HTKT đầu mối**	**121255**	
III-2	**Đất tuyến điện và HLBV**	**150615**	
III-3	**Đất tuyến mương và HLBV**	**102600**	
III-4	**Đất công nghiệp, công viên công nghệ phần mềm**	**321355**	
	Tổng cộng	**4132900**	
	Dân số dự kiến	**39516**	

- Vị trí cụ thể từng lô đất chức năng được xác định trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH04B) của đồ án quy hoạch này được duyệt.

Điều 7. Quy định chung toàn khu vực

1/ Không gian ngoài công trình:

- Tất cả các hệ thống đường dây đường ống kỹ thuật phải được đi ngầm.

- Đối với khu ở cao tầng (chung cư) hệ thống máy điều hòa, ăng ten, chỗ phơi quần áo... phải được nghiên cứu, bố trí, thiết kế đảm bảo mỹ quan. Các hộ gia đình không được tự cải tạo mặt đứng công trình.

- Hạn chế xây dựng tường rào bao quanh công trình, nếu có phải nghiên cứu thiết kế để có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn, chiều cao hàng rào tối đa là 2m.

- Diện tích không gian trống của các khu đất phải bố trí sân vườn, cây xanh, đường dạo, sân thể thao. Diện tích sân vườn phải đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình không vượt quá chỉ giới xây dựng đã khống chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH04B).

- Về khoảng cách giữa các công trình, cách ly tiếng ồn, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

2/ Bãi đỗ xe:

Chỗ đỗ xe phục vụ cho các công trình cao tầng phải được tính toán đủ theo Quy chuẩn và bố trí ở tầng hầm các công trình. Các bãi đỗ xe công cộng (ngầm và nổi) có các chỉ tiêu tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (hoặc tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan), có lối ra vào, vịnh đậu xe thuận tiện, đảm bảo giao thông thông suốt. Không sử dụng vỉa hè để đỗ xe.

3/ Thoát nước mưa:

Nước mưa trong khu vực công trình được thoát vào hệ thống rãnh, cống thu nước liền kề rồi chảy vào đường cống của thành phố và được đấu nối vào đường cống gần nhất.

+ Đối với các công trình nằm giáp các trục đường có xây dựng giếng thu nước mưa thì cho phép được thoát vào các giếng này.

+ Hệ thống thoát nước phải tiêu thoát nhanh, không ứ đọng gây ô nhiễm môi trường; xây dựng phải thuận tiện cho công tác duy tu, bảo dưỡng.

+ Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

4/ Cấp nước:

Nước cấp cho công trình từ mạng lưới đường ống phân phối chính trong khu vực. Đối với các công trình cao tầng được cấp nước thông qua bể chứa nước và trạm bơm tăng áp của từng công trình. Đối với công trình thấp tầng được cấp nước trực tiếp từ đường ống phân phối.

5/ Cấp điện:

Được tổ chức thành mạng riêng và cấp tới tận công trình, không ảnh hưởng tới điện sinh hoạt của dân cư và các công trình khác.

6/ Nước thải:

Được xử lý đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo đúng quy định hiện hành sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất.

7/ Rác thải:

Được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố.

8/ Phòng chống cháy:

Đảm bảo phòng hoả và thiết bị phòng hoả theo đúng quy định hiện hành.

9/ Sử dụng:

Tuỳ theo chức năng công trình, lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật.

Điều 8. Đất công cộng, thương mại, dịch vụ thành phố

- Tổng diện tích đất: 683.195 m^2.
- Chức năng: Trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng, cơ quan văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê.
- Số lượng: 17 ô đất
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Công cộng, thương mại, dịch vụ thành phố

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao trung bình
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	HH1	82305	31050	218150	37,7	2,65	7
2	HH2	35775	15270	137390	42,7	3,84	9
3	HH3	42305	18795	189535	44,4	4,48	10,1
4	HH4	40740	14875	156955	36,5	3,85	10,6
5	HH5	33955	14295	98390	42,1	2,9	6,9
6	HH6	30190	14660	117660	48,6	3,9	8
7	HH7	34700	18770	162470	54,1	4,68	8,7
8	HH8	10355	6125	81160	59,2	7,84	13,3
9	HH9	22950	10600	109335	46,2	4,76	10,3
10	HH10	80335	36730	296320	45,7	3,69	8,1
11	HH11	38510	18175	178120	47,2	4,63	9,8
12	HH12	12635	7555	38980	59,8	3,09	5,2
13	HH13	63250	31310	286665	49,5	4,53	9,2
14	HH14	16440	8224	79705	38,2	4,85	15,8
15	HH15	56130	11150	101845	24,3	1,81	22,7
16	HH16	43480	22495	161560	34,5	3,72	11,6
17	BV	39140	12173	99819	31,1	2,55	8,2
Tổng cộng		**683195**	**280079**	**2414240**	**41**	**3,53**	**8,6**

** Các yêu cầu cụ thể:*

Quỹ đất và sàn nhà ở phù hợp tại ô đất CT9 (thuộc lô đất B8) và ô đất HH16 (thuộc lô đất G4) để tái định cư tại chỗ và bàn giao bổ sung vào quỹ nhà ở của Thành phố theo đúng các quy định hiện hành. Chi tiết cụ thể sẽ trong quá trình

- Chức năng: Là trung tâm thương mại, dịch vụ mua sắm, siêu thị, cửa hàng, công cộng, cơ quan văn phòng làm việc, căn hộ để bán và cho thuê....
- Các đặc trưng kiến trúc chính: Công trình kiến trúc hiện đại, là điểm nhấn nằm trên các trục giao thông lớn của khu vực. .
- Phải tổ chức bãi đỗ xe ngầm có đủ diện tích đỗ xe cho bản thân công trình theo quy định.

Điều 9. Đất Cây xanh, công viên, hồ thành phố

- Tổng diện tích đất: 424.775 m^2.
- Chức năng: Cây xanh, công viên tập trung và hồ điều hòa (190250m2) của Thành phố.
- Số lượng: 16 ô đất
- Diện tích từng ô đất cụ thể như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Cây xanh, công viên, hồ thành phố

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao trung bình
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	CX-TP1 VÀ H1	333715					
2	CX-TP2	6675					
3	CX-TP3	11790					
4	CX-TP4	3630					
5	CX-TP5	7010					
6	CX-TP6	6475					
7	CX-TP7	11710					
8	CX-TP8	6245					
9	CX-TP9	7105					
10	CX-TP10	8965					
11	CX-TP11	1110					
12	CX-TP12	4985					
13	CX-TP13	1710					
14	CX-TP14	9940					
15	CX-TP15	1155					
16	CX-TP16	2555					
Tổng cộng		**424775**					

** Các yêu cầu cụ thể:*

- Khu vực đất cây xanh, đường dạo, quảng trường gắn kết các công trình bộ mặt tiêu biểu của khu vực dự án. Kết nối không gian cây xanh, mặt nước hồ điều hòa với các công trình trong phạm vi dự án thành một quần thể hài hoà về không gian và cảnh quan kiến trúc.

- Trong các khu cây xanh có thể xây dựng các công trình dịch vụ thấp tầng có quy mô nhỏ (chòi nghỉ, khu vui chơi nhỏ cho trẻ em, câu lạc bộ, nhà quản lý sân thể thao chung...) với hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng.

- Thảm cỏ, vườn hoa, cây trồng... trong khu vực này phải nghiên cứu, thiết kế cụ thể, đảm bảo cây trồng không gây độc hại tới sức khoẻ con người .

- Các công trình phục vụ văn hoá xã hội xây dựng trong các ô đất này phải được nghiên cứu xây dựng có tính chất tổng hợp, sử dụng chung phù hợp cho mọi đối tượng.

- Phải bố trí công trình vệ sinh công cộng phục vụ chung (có thể kết hợp với phần phục vụ công cộng của các công trình), với hình thức công trình đẹp, trang nhã, hài hoà và thuận tiện cho người sử dụng.

- Phải nghiên cứu tổ chức hệ thống đèn chiếu sáng nhằm tôn tạo cảnh quan của trục cây xanh đường dạo.

Điều 10. Đất Trường Trung học phổ thông.

- Tổng diện tích đất: 188.805 m^2.

- Chức năng: Trường Trung học phổ thông, bao gồm phần đất xây dựng bản thân công trình, sân tập trung, sân chơi, vườn trường, nhà thể chất. Khoảng cách giữa các công trình bố trí cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân và lối vào công trình.

- Số lượng: 01 ô đất

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Trường Trung học phổ thông

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao TB
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	THPT	18805	3950	13035	21	0,69	3,3
Tổng cộng		**18805**	**3950**	**13035**	**21**	**0,69**	**3,3**

** Các yêu cầu cụ thể:*

- Hình thức kiến trúc hiện đại, mầu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình, tạo môi trường sư phạm phù hợp với từng cấp học.

- Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, đảm bảo an toàn cho trường học và quản lý các cháu học sinh.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tối thiểu:

+ Chỉ giới xây dựng tối thiểu 6m.

+ Các hạng mục công trình: cổng, nhà thường trực, để xe có thể được nghiên cứu lấy trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Chỉ giới xây dựng cụ thể sẽ phụ thuộc vào dự án, đồ án thiết kế chi tiết do các cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải phù hợp với tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Khi lập dự án hoặc thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo chiếu sáng tự nhiên cho các phòng học.

Điều 11. Đất Công cộng dịch vụ, hành chính đơn vị ở.

- Tổng diện tích đất: 39.200 m^2.

- Chức năng: Trụ sở hành chính, công an, y tế, văn hoá cấp phường, bao gồm phần đất xây dựng bản thân công trình, khoảng cách giữa các công trình bố trí cây xanh, vườn hoa và lối vào công trình

- Số lượng: 04 ô đất

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Công cộng dịch vụ, hành chính đơn vị ở

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao TB
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	CC-DVO1	5365	1840	9200	34,3	1,71	5
2	CC-DVO2	6050	2110	10550	34,9	1,74	5
3	CC-DVO3	6665	2110	10550	31,9	1,58	5
4	CC-DVO4	21120	7995	36985	39,6	1,75	4,8
Tổng cộng		**39200**	**14055**	**67285**	**35,9**	**1,72**	**4,8**

** Các yêu cầu cụ thể:*

- Vị trí: trên khu đất hiện là trụ sở UBND cấp phường, Công an phường, trạm y tế phường, phòng y tế, nhà văn hóa, dịch vụ tổng hợp phục vụ đơn vị ở....
- Chức năng: Là khu công cộnghành chính.
- Các đặc trưng kiến trúc chính: Là công trình phục vụ lợi ích công cộng của cộng đồng, mang hình thức kiến trúc tạo được sự uy nghi của cơ quan công quyền.
- Các công trình xây dựng kết hợp tổ chức đỗ xe tại từng hạng mục công trình.

Điều 12. Đất trường Trung học cơ sở và Tiểu học

- Tổng diện tích đất: 74.885 m^2.
- Chức năng: Trường Trung học cơ sở - Tiểu học, bao gồm phần đất xây dựng bản thân công trình, sân tập trung, sân chơi, vườn trường, nhà thể chất. Khoảng cách giữa các công trình bố trí cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân và lối vào công trình.
- Số lượng: 06 ô đất
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Trường học phổ thông

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao trung bình
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	THCS1	10680	2025	6075	19	0,57	3
2	TH1	8560	2025	6075	23,7	0,71	3
3	THCS2	10925	2589	8285	23,7	0,76	3,2
4	TH2	11560	2717	8694	23,5	0,75	3,2
5	THCS3	15350	3761	12035	24,5	0,78	3,2
6	TH3	17810	4453	14250	25	0,8	3,2
Tổng cộng		**74885**	**17570**	**55414**	**23,5**	**0,74**	**3,2**

** Các yêu cầu cụ thể:*

- Hình thức kiến trúc hiện đại, mầu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình, tạo môi trường sư phạm phù hợp với từng cấp học.
- Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, đảm bảo an toàn cho trường học và quản lý các cháu học sinh.
- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tối thiểu:

+ Chỉ giới xây dựng tối thiểu 6m.

+ Các hạng mục công trình: cổng, nhà thường trực, để xe có thể được nghiên cứu lấy trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Chỉ giới xây dựng cụ thể sẽ phụ thuộc vào dự án, đồ án thiết kế chi tiết do các cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải phù hợp với tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Khi lập dự án hoặc thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo chiếu sáng tự nhiên cho các phòng học.

Điều 13. Đất Nhà trẻ - mẫu giáo.

- Tổng diện tích đất: 61.940 m^2.

- Chức năng: Trường mầm non - Nhà trẻ - Mẫu giáo, bao gồm phần đất xây dựng bản thân công trình, sân tập trung, sân chơi, vườn trường, nhà hiệu bộ, nhà ăn. Khoảng cách giữa các công trình bố trí cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân và lối vào công trình.

- Số lượng: 10 ô đất

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Nhà trẻ, mẫu giáo

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao trung bình
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	NT1	7055	1200	1700	17	0,24	1,4
2	NT2	6670	1100	1600	16,5	0,24	1,5
3	NT3	6620	1700	2500	25,7	0,38	1,5
4	NT4	7585	1880	2750	24,8	0,36	1,5
5	NT5	4820	1205	1920	25	0,4	1,6
6	NT6	7330	1319	1979	18	0,27	1,5
7	NT7	4200	1050	1575	25	0,38	1,5
8	NT8	5260	1278	1917	24,3	0,36	1,5
9	NT9	6445	1508	2262	23,4	0,35	1,5
10	NT10	5955	1447	2171	24,3	0,36	1,5
Tổng cộng		**61940**	**13687**	**20374**	**22,1**	**0,33**	**1,5**

** Các yêu cầu cụ thể:*

- Hình thức kiến trúc hiện đại, mầu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình, tạo môi trường sư phạm phù hợp với từng cấp học.

- Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, đảm bảo an toàn cho trường học và quản lý các cháu học sinh.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tối thiểu:

+ Chỉ giới xây dựng tối thiểu 6m.

+ Các hạng mục công trình: cổng, nhà thường trực, để xe có thể được nghiên cứu lấy trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Chỉ giới xây dựng cụ thể sẽ phụ thuộc vào dự án, đồ án thiết kế chi tiết do các cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải phù hợp với tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Khi lập dự án hoặc thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo chiếu sáng tự nhiên cho các phòng học.

Điều 14. Đất Xây dựng nhà ở cao tầng

- Tổng diện tích đất: 180.965 m^2.

- Chức năng: Đất xây dựng chung cư, căn hộ cao tầng, gồm: Đất xây dựng công trình nhà ở cao tầng và cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân chơi, sân thể thao nhỏ và lối vào nhà.

- Số lượng: 09 ô đất

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Xây dựng nhà ở cao tầng

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao trung bình
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	CT1	32920	11500	131240	34,9	3,99	11,4
2	CT2	16395	6245	68650	38,1	4,19	11
3	CT3	17100	6425	73220	37,6	4,28	11,4
4	CT4	36860	13820	159240	37,5	4,32	11,5
5	CT5	15465	7095	80685	45,9	5,22	11,4
6	CT6	12595	5585	68130	44,3	5,41	12,2
7	CT7	16770	7005	72405	41,8	4,32	10,3
8	CT8	12810	5310	58770	41,5	4,59	11,1
9	CT9	20050	8810	76110	43,9	3,8	8,6
Tổng cộng		**180965**	**71795**	**788450**	**39,7**	**4,36**	**11**

** Các yêu cầu cụ thể:*

+Quỹ đất và sàn nhà ở phù hợp tại ô đất CT9 (thuộc lô đất B8) để tái định cư tại chỗ và bàn giao bổ sung vào quỹ nhà ở của Thành phố theo đúng các quy định hiện hành. Chi tiết cụ thể sẽ trong quá trình+ Quy mô căn hộ tối thiểu; tối đa tuân thủ quy định hiện hành và theo dự án được duyệt.

+ Trong từng ô đất hoặc từng khu vực xây dựng nhà ở cao tầng cụ thể, phải có giải pháp thiết kế công trình có tính đồng bộ, thống nhất, gắn kết với nhau (như chiều cao tầng, hình thức, chi tiết ban công, lô gia, màu sắc công trình...)

+ Tầng 1 đến tầng 3 tuỳ từng công trình, được nghiên cứu sử dụng mục đích công cộng: Thương mại, dịch vụ, khu để xe, hạ tầng kỹ thuật cho toà nhà; Nơi sinh hoạt cộng đồng cho dân cư trong toà nhà. Tuyệt đối không sử dụng để ở.

+ Bãi đỗ xe của công trình phải tổ chức ngầm, hạn chế tổ chức đỗ xe trên phần sân, đường của công trình.

+ Khoảng cách giữa các công trình bố trí cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân chơi, sân thể thao nhỏ và lối vào nhà.

+ Các điều kiện khống chế cụ thể khác đối với công trình nhà ở cao tầng tuân thủ theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn và các quy định khác có liên quan.

*Liên hệ với Bộ Quốc phòng để thỏa thuận việc di dời đất Quốc Phòng trước khi triển khai dự án tại lô đất CT4 (và một phần ô đất NT4) thì

Điều 15. Đất xây dựng nhà ở thấp tầng.

- Tổng diện tích đất: 516.490 m^2.

- Chức năng: Đất xây dựng nhà ở thấp tầng, biệt thự, nhà vườn sinh thái bao gồm: Đất xây dựng công trình nhà ở,sân vườn của từng căn nhà và lối vào nhà.

- Số lượng: 40 ô đất.

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Xây dựng nhà ở thấp tầng

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao TB
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	TT1	16430	6000	24000	36,5	1,46	4
2	TT2	26540	7050	28200	26,6	1,06	4
3	TT3	22290	7710	30840	34,6	1,38	4
4	TT4	9470	2400	9600	25,3	1,01	4
5	TT5	21225	3600	14400	17	0,68	4
6	TT6	11250	3000	12000	26,7	1,07	4
7	TT7	8980	2700	10800	30,1	1,2	4
8	TT8	16285	3200	12800	19,6	0,79	4
9	TT9	5410	1200	4800	22,2	0,89	4
10	TT10	6345	2250	9000	35,5	1,42	4
11	TT11	4575	1520	6080	33,2	1,33	4
12	TT12	31795	9000	36000	28,3	1,13	4
13	TT13	28050	8100	32400	28,9	1,16	4
14	TT14	28335	7500	30000	26,5	1,06	4
15	TT15	14860	4500	18000	30,3	1,21	4
16	TT16	5070	1800	7200	35,5	1,42	4
17	TT17	4555	1500	6000	32,9	1,32	4
18	TT18	15070	3750	15000	24,9	1	4
19	TT19	32275	9000	36000	27,9	1,12	4
20	TT20	7110	2700	10800	38	1,52	4
21	TT21	7045	2250	9000	31,9	1,28	4
22	TT22	5060	1800	7200	35,6	1,42	4
23	TT23	8005	1800	7200	22,5	0,9	4
24	TT24	7320	2700	10800	36,9	1,48	4
25	TT25	9670	2160	8640	22,3	0,89	4
26	TT26	12710	3750	15000	29,5	1,18	4
27	TT27	8860	3000	12000	33,9	1,35	4
28	TT28	11335	2400	9600	21,2	0,85	4
29	TT29	9800	2340	9360	23,9	0,96	4
30	TT30	3315	780	3120	23,5	0,94	4
31	TT31	2780	650	2600	23,4	0,94	4
32	TT32	6415	1560	6240	24,3	0,97	4
33	TT33	4845	1500	6000	31	1,24	4
34	TT34	5150	1800	7200	35	1,4	4
35	TT35	9390	3000	12000	31,9	1,28	4
36	TT36	43260	11250	45000	26	1,04	4
37	TT37	6000	1650	6600	27,5	1,1	4
38	TT38	7060	2250	9000	31,9	1,27	4
39	TT39	7330	2250	9000	30,7	1,23	4
40	TT40	25220	6750	27000	26,8	1,07	4
Tổng cộng		**516490**	**144120**	**576480**	**27,9**	**1,12**	**4**

Các yêu cầu cụ thể:

+ Quy mô lô đất xây dựng từng công trình nhà ở thấp tầng được xác định theo dự án được duyệt.

+ Trong từng ô đất hoặc từng lô đất xây dựng cụ thể, phải có giải pháp thiết kế công trình có tính đồng bộ, thống nhất, gắn kết với nhau (như chiều cao tầng, hình thức, chi tiết ban công, lô gia, màu sắc công trình...)

+ Bãi đỗ xe được thiết kế trực tiếp trong từng căn nhà.

+ Khoảng cách giữa các công trình tuân thủ quy định hiện hành.

Điều 16. Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở.

- Tổng diện tích đất: 229.105 m^2.
- Chức năng: Đất cây xanh, quảng trường, sân thể thao, đường dạo

+ Đất cây xanh, gồm: Đất trồng cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, đường dạo, nơi đặt tượng đài, đài phun nước, công trình văn hoá nhỏ...

+ Đất quảng trường là khu đất trống để có thể tập hợp đông người, tổ chức các hoạt động văn hoá, xã hội: có thể là sân hoặc thảm cỏ kết hợp đài phun nước.

- Số lượng: 29 ô đất
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Cây xanh, TDTT đơn vị ở

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao trung bình
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	CX-DVO1	10870					
2	CX-DVO2	7620					
3	CX-DVO3	3380					
4	CX-DVO4	4505					
5	CX-DVO5	4360					
6	CX-DVO6	7130					
7	CX-DVO7	1950					
8	CX-DVO8	365					
9	H3	35230					
10	CX-DVO9	65680					
11	CX-DVO10	7760					
12	CXDV1	13360					
13	CXDV2	7825					
14	CXDV3	5985					
15	CX-DVO11	5030					
16	CX-DVO12	3385					
17	CX-DVO13	765					
18	CX-DVO14	400					
19	CX-DVO15	10295					
20	CX-DVO16	4220					
21	CX-DVO17	1245					

22	CX-DVO18	6160					
23	CX-DVO19	1730					
24	CX-DVO20	380					
25	CX-DVO21	380					
26	CX-DVO22	1705					
27	CX-DVO23	850					
28	CX-DVO24	15470					
29	CX-DVO25	1070					
Tổng cộng		**229105**					

** Các yêu cầu cụ thể:*

- Khu vực đất cây xanh, đường dạo, quảng trường gắn kết với hệ thống mặt nước và các công trình tạo thành bộ mặt tiêu biểu và đặc thù của khu vực dự án. Kết nối không gian cây xanh, mặt nước thành các mảng lớn và các dải, chuỗi hồ thành một quần thể hài hoà về không gian và cảnh quan kiến trúc.

- Trong các khu cây xanh có thể xây dựng các công trình có quy mô nhỏ (chòi nghỉ, khu vui chơi nhỏ cho trẻ em, câu lạc bộ, nhà quản lý sân thể thao chung...) với hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung.

- Thảm cỏ, vườn hoa, cây trồng... trong khu vực này phải nghiên cứu, thiết kế cụ thể, đảm bảo cây trồng không gây độc hại tới sức khoẻ con người, bốn mùa cây xanh tươi tốt, sắc màu hoa lá phong phú, gây ấn tượng tốt.

- Các công trình phục vụ văn hoá xã hội xây dựng trong các ô đất này phải được nghiên cứu xây dựng có tính chất tổng hợp, sử dụng chung phù hợp cho mọi đối tượng.

- Phải bố trí công trình vệ sinh công cộng phục vụ chung (có thể kết hợp với phần phục vụ công cộng của các công trình), với hình thức công trình đẹp, trang nhã, hài hoà và thuận tiện cho người sử dụng

- Phải nghiên cứu tổ chức hệ thống đèn chiếu sáng nhằm tôn tạo cảnh quan của trục cây xanh đường dạo.

Điều 17. Đất Hồ, kênh, mương.

- Tổng diện tích đất: 276.820 m^2.
- Chức năng: Hồ, kênh, mương cảnh quan và điều hòa vi khí hậu.
- Số lượng: 11 ô.
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Hồ, kênh, mương

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao trung bình
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	H2	56705					
2	H4	6050					
3	H5	21190					
4	H6	49830					
5	H7	9210					

6	H8	3465					
7	H9	52575					
8	H10	3790					
9	H11	7085					
10	H12	38605					
11	H13	28315					
Tổng cộng		**276820**					

** Các yêu cầu cụ thể:*

- Ven hồ và kênh mương phải có kè đảm bảo kết cấu và thẩm mỹ.

- Hệ thống các mặt nước phải được liên kết với nhau bằng các dòng chảy, đảm bảo mực nước khống chế của khu vực cũng như luôn đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Trên hệ thống mặt nước có thể bố trí các công trình thấp tầng có quy mô nhỏ (chòi nghỉ chân, dịch vụ nhỏ..v.v.) để tạo các tiểu cảnh sinh động cũng như phục vụ chung cho dân cư khu vực.

Điều 18. Đất Công viên công nghệ phần mềm

- Tổng diện tích đất: 321.355 m^2.

- Chức năng: Trung tâm sản xuất gia công phần mềm, cơ quan, văn phòng, trường đào tạo, đất phục vụ chuyên gia và dịch vụ phụ trợ, đất dịch vụ hỗn hợp, đất cây xanh mặt nước cảnh quan và đường giao thông.

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất Khu Công viên Công nghệ phần mềm

STT	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao trung bình
		(M2)	(M2)	(M2)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	CN	56525	25418	151254	45	2,68	6
2	CQ	85160	39305	386331	46,2	4,54	9,8
3	CG	47495	23654	212825	49,8	4,48	9
4	DVHH	16065	7547	56409	47	3,51	7,5
5	CXCQ	35795					
6	ĐƯỜNG GT	80315					
Tổng cộng		**321355**	**95924**	**806819**	**29,8**	**2,51**	**8,4**

** Các yêu cầu cụ thể:*

- Chức năng: Là một quần thể các công trình kiến trúc phục vụ công nghệ cao và hiện đại, kết hợp với cây xanh, sân vườn và mặt nước để tạo ra môi trường làm việc và sinh hoạt lý tưởng.

- Các đặc trưng kiến trúc chính: Là công trình kiến trúc điểm nhấn nằm trên các trục giao thông lớn của khu vực và của bản thân dự án.

- Phải tổ chức bãi đỗ xe ngầm có đủ diện tích đỗ xe cho bản thân công trình theo quy định.

Điều 19. Hệ thống giao thông

1. Mạng lưới đường chính đô thị, liên khu vực và khu vực:

Mạng lưới đường chính đô thị, đường liên khu vực và khu vực bao gồm :

- Đường chính đô thị :

+ Đoạn từ nút giao với tuyến đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch đến nút giao đảo tròn trung tâm (giao với tuyến đường liên khu vực rộng 30m) có mặt cắt ngang điển hình rộng 55,5m. Gồm : 02 lòng đường xe cơ giới chính rộng 11,25mx2 (6 làn xe); 02 đường gom hai bên rộng 7,5mx2 ; 02 dải phân cánh giữa làn xe cơ giới chính và làn đường gom rộng 3,0mx2; vỉa hè hai bên rộng 6,0m x 2.

+ Đoạn tiếp theo đến ranh giới phía bắc khu quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình rộng 81 m. Bao gồm 02 lòng đường xe cơ giới chính rộng 11,25mx2 (6 làn xe), 02 đường gom rộng 11,25m x2; dải phân cánh giữa làn xe cơ giới chính và làn đường gom rộng 8,0mx2 và vỉa hè hai bên rộng 10,0m x2.

Đối với đoạn tuyến kéo dài của tuyến trục chính đô thị sang khu vực Bắc Đuống sẽ được bổ xung nghiên cứu và xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu trình UBND Thành phố phê duyệt.

- Đường liên khu vực :

+ Tuyến đường phía bắc khu quy hoạch nối với khu đô thị mới Việt Hưng có mặt cắt ngang điển hình rộng 48,0m. Gồm 02 lòng đường chính rộng 15mx2 (8 làn xe); dải phân cánh trung tâm rộng 3m và vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 7,5mx2.

+ Tuyến đường liên khu vực phía bắc tuyến điện 110 KV hiện có đấu nối với khu đô thị mới Việt Hưng có mặt cắt ngang điển hình rộng 40,0m. Gồm 02 lòng đường chính rộng 11,25mx2 (6 làn xe); dải phân cánh trung tâm rộng 3m và vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 7,25mx2. Trong đó, đoạn tuyến từ đường gom Quốc lộ 1 đến phố Sài Đồng được thực hiện theo Dự án đầu tư xây dựng đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 17/4/2007.

+ 02 tuyến đường liên khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng 30,0m đấu nối ra quốc lộ 5 (đường Nguyễn Văn Linh). Thành phần mặt cắt ngang các tuyến đường này gồm 02 lòng đường xe chạy rộng 7,5mx2 (4 làn xe);dải phân cách trung tâm rộng 3m và vỉa hè hai bên rộng 6,0m x2.

- Các tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang rộng 22m ÷30m. Bao gồm lòng đường rộng 11,5m÷15m (3-4 làn xe). Vỉa hè hai bên rộng 5,25m÷6m.

Trong giai đoạn nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, đối với các tuyến đường cấp đô thị (từ đường liên khu vực trở lên) phải nghiên cứu tổ chức giao thông có kiểm soát các lối ra vào đối với các tuyến đường nội bộ, đảm bảo điều kiện an toàn giao thông theo các quy định hiện hành.

2/ Mạng lưới đường phân khu vực, lối vào nhà:

- Mạng lưới đường phân khu vực có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng từ 15m ÷ 39m, gồm lòng đường rộng 6m ÷ 14m, vỉa hè hai mỗi bên rộng 3m ÷ 4,75m.

Các đường vào nhà có mặt cắt ngang điển hình rộng 10m ÷ 13m, gồm lòng đường rộng 6,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 2,0m - 3,0m.

- Đối với các loại đường trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt được giữ nguyên và thực hiện theo dự án riêng.

- Đối với khu vực công viên công nghệ phần mềm : cho phép áp dụng cấu tạo mặt cắt ngang đường phù hợp với yêu cầu sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng để trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

3/ Bãi đỗ xe:

- Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, hỗn hợp và các biệt thự cao cấp : phải thiết kế đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Chỉ tiêu đất được tính vào đất xây dựng công trình.

- Đối với nhu cầu đỗ xe công cộng dành cho khách vãng lai và sử dụng chung cho khu vực : xây dựng bãi đỗ xe tại ô đất A5 (diện tích 4765 m2) và bố trí kết hợp trong các khu đất cây xanh cách ly tại các khu CL12; CL14; CL16; CL18; CL19 (diện tích chiếm đất tối đa khoảng 30%). Khi đầu tư xây dựng các bãi đỗ xe trong khu vực cây xanh cách ly (khi chưa hạ ngầm tuyến điện) phải có thoả thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành để đảm bảo điều kiện an toàn theo quy định.

Ngoài ra, trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường cũng như trong quá trình khai thác sử dụng cho phép đỗ xe trên các tuyến đường có chiều rộng mặt cắt ngang đường quy hoạch lớn hơn nhu cầu sử dụng.

4/ Giao thông công cộng:

Mạng lưới vận tải hành khách công cộng (xe buýt) được nghiên cứu bố trí hoạt động trên các tuyến đường từ cấp phân khu vực trở lên. Các điểm đỗ xe buýt được bố trí với khoảng cách giữa các điểm dừng đỗ khoảng từ 350m - 500m. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường này cần có nghiên cứu bố trí cụ thể.

Điều 20. Các công trình đầu mối và các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

1/ Các yêu cầu chung :

- Hệ thống HTKT được thiết kế cần đảm bảo tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật theo Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Các công trình đầu mối HTKT liên quan nằm ngoài phạm vi nghiên cứu cần được đầu tư xây dựng đồng bộ để đáp ứng yêu cầu hoạt động của hệ thống.

- Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cần phối hợp với các dự án do các chủ đầu tư khác thực hiện để khớp nối thống nhất về hệ thống HTKT có liên quan.

2/ San nền và thoát nước mưa:

a/ San nền:

- Cao độ nền thấp nhất : 6,10m. cao độ cao nhất: 6,90m. Độ dốc nền i > 0,004 đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình.

b/ Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Hướng thoát nước chính: thoát vào mương Việt Hưng – Cầu Bây chạy qua khu quy hoạch thoát về sông Cầu Bây.

- Xây dựng hệ thống hồ điều hoà và kênh cảnh quan thoát nước với tổng diện tích khoảng 22,9ha (trong đó: hồ điều hoà thoát nước chính theo quy hoạch chi tiết quận Long Biên được duyệt, có diện tích 18ha), thoát nước cho khu quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước có kích thước từ D600 đến D2000 và cống hộp có kích thước BxH=0,6Mx0,8m đến 2(BxH)=2(4Mx2,5M) dọc theo trục đường quy hoạch để thoát vào hệ thống mương thoát nước chính và mương nhánh Việt Hưng – Cầu Bây với bề rộng mặt mương từ Bm=20 m đến Bm=22m.

- Dọc theo hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... khoảng cách các giếng đảm bảo theo quy định hiện hành.

3/ Cấp nước:

a- Nguồn nước:

Nguồn nước cấp cho khu dự án được lấy từ nhà máy nước Gia Lâm thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn D400mm hiện có trên đường B = 40m phía Tây Nam và tuyến ống truyền dẫn D300mm trên tuyến đường quy hoạch B = 30m phía Tây Bắc và tuyến D300mm trên đường quy hoạch B = 48m phía Đông Bắc. Lâu dài, nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch sẽ được bổ sung từ nhà máy nước Thượng Thanh, nhà máy nước Cự Khối.

b- Mạng ống cấp nước:

- Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối chính D110 - D200mm theo mạng vòng và các tuyến ống dịch vụ D63- D90mm trên các tuyến đường quy hoạch để cấp nước cho các công trình.

- Đối với các công trình cao tầng, xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp riêng trong tầng hầm mỗi công trình (vị trí điểm đấu nước vào công trình, công suất trạm bơm bể chứa và giải pháp cấp nước sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng).

c- Cấp nước chữa cháy:

- Lắp đặt các trụ cấp nước trên các tuyến ống cấp nước D≥100mm phục vụ cứu hoả đảm bảo khoảng cách đảm bảo theo yêu cầu quy chuẩn, quy phạm.

- Bố trí các hố thu nước cứu hoả tại khu vực hồ nước để bổ trợ nguồn cấp nước cứu hoả khi cần thiết.

4/ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

**** Thoát nước thải:***

- Hệ thống thoát nước được thiết kế riêng thoát nước mưa và nước thải.

- Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải D300-D1000 dọc các tuyến đường tự chảy về các trạm bơm chuyển bậc (trạm bơm: TB12, TB13 và TB16 và TB12a; trạm bơm TB 13 phục vụ cho khu vực lân cận) để về trạm xử lý nước thải Sài Đồng.

**** Vệ sinh môi trường:***

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

- Tại các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 50m/thùng và xây dựng các nhà vệ sinh công cộng để đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

5/ Cấp điện:

a/ Nguồn cấp điện:

Nguồn cấp điện chính theo quy hoạch lấy từ trạm 220/110KV/22KV Long Biên, trạm 110KV/22KV Gia Lâm hiện có phía Tây Bắc và trạm Sài Đồng A dự kiến xây dựng phía Nam khu vực nghiên cứu, thông qua các tuyến cáp 22KV dự kiến xây dựng. Trước mắt lấy tạm từ trạm 110KV/22KV Gia Lâm ở phía Tây Bắc.

b/ Tuyến điện trung thế và Trạm biến thế:

- Xây dựng mạng trung thế 22KV bố trí ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho 105 trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng mới với tổng công suất đặt trạm khoảng 120.950KVA và 05 trạm biến áp hiện có và dự án riêng với tổng công suất 7480KVA.

- Vị trí các trạm biến thế được chọn đặt gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý. Đối với các tòa nhà cao tầng có phụ tải lớn có thể kết hợp đặt các trạm biến thế ngay trong tầng 1 của tòa nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế (vị trí, công suất các trạm biến áp cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

c/ Lưới hạ thế và chiếu sáng công cộng:

- Xây dựng mạng hạ thế bố trí ngầm dọc theo đường quy hoạch đến các tủ hạ thế cấp cho công trình và chiếu sáng đường.

- Chiếu sáng trên đường nội bộ bằng đèn thuỷ ngân cao áp, chiếu sáng khu cây xanh sẽ được thiết kế riêng. Nguồn chiếu sáng được lấy từ trạm biến thế trong khu vực.

Về hướng tuyến điện 110KV từ trạm 220/110KV Phố Nối đi trạm 220/110KV Long Biên hiện có đề xuất di chuyển, bố trí song song với tuyến mương thoát nước (lâu dài sẽ được hạ ngầm).

Đoạn đấu nối từ trạm 110/22KV Sài Đồng A đi trạm 110/22KV Sài Đồng B đề xuất hạ ngầm theo đường quy hoạch B=30m.

6/ Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Bao gồm: Đường ống cấp nước, cấp điện, thông tin, thoát nước mưa, thoát nước bẩn... được xây dựng ngầm, chủ yếu đi dọc theo đường quy hoạch. Trên các tuyến phố chính, những tuyến đường có nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật cần nghiên cứu xây dựng tuy-nen hoặc hào kỹ thuật để bố trí lắp đặt đường dây, đường ống kỹ thuật tuân thủ Nghị định về xây dựng ngầm đô thị, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

Điều 21. Các công trình ngầm :

Trong khu vực dự án phải tổ chức hệ thống công trình ngầm để khai thác hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo thuận lợi khi khai thác, sử dụng khu vực này. Hệ thống công trình ngầm này phải đồng bộ, hoàn chỉnh và gắn với chức năng sử dụng đất của các công trình trên mặt đất, cụ thể sẽ được nghiên cứu trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng. Trên nguyên tắc sau:

- Tuân thủ Nghị định 41/2007/NĐ-CP, ngày 22/3/2007 về xây dựng ngầm đô thị và các quy định khác có liên quan.
- Có thể áp dụng Tiêu chuẩn Xây dựng của nước ngoài, nhưng phải thực hiện theo Quyết định số 09/2005/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng và được sự chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng.
- Các công trình cao tầng phải xây dựng tầng hầm (phần công trình ngầm dưới mặt đất), số tầng, diện tích và chức năng sử dụng sẽ được xác định cụ thể theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Phần ngầm của các công trình cao tầng phải đáp ứng nhu cầu phục vụ cho bản thân công trình và có các chức năng chính sau: Đỗ xe; Kỹ thuật phụ trợ.

Điều 22. Các tiện ích đô thị :

1/ Đèn chiếu sáng:

Cần có thiết kế chi tiết hệ thống đèn chiếu sáng đường phố và các công trình với hình thức hiện đại, phong phú.

2/ Mặt lát hè phố:

Mặt lát hè phố được làm bằng những vật liệu bền vững, màu sắc trang nhã, tránh thiết kế đơn điệu.

3/ Hàng rào:

- Khuyến khích dùng hàng rào thấp, hàng rào bằng cây cắt xén hoặc các vật kiến trúc đẹp .
- Hàng rào kim loại được phép xây dựng phải thoáng, sơn mầu nhã.

4/ Biển báo:

- Biển quảng cáo, biển chỉ dẫn, biển báo phải được thiết kế đẹp, hấp dẫn, đảm bảo không che chắn tầm nhìn của các công trình với nhau, không cản trở giao thông và ảnh hưởng cho lối đi bộ nhằm đạt hiệu quả và tiện sử dụng.
- Biển báo, đèn tín hiệu giao thông phải được thiết kế theo đúng quy định hiện hành về tổ chức giao thông.

5/ Các tiện ích đô thị khác:

- Thiết kế lại hệ thống lối xuống đường ngầm dành cho người đi bộ đảm bảo mỹ thuật, chiếu sáng và an ninh cho người đi bộ, lối dành cho người tàn tật.

- Kiểu dáng thùng rác công cộng và vị trí đặt phải được nghiên cứu đảm bảo mỹ thuật.

6/ Cây xanh đường phố :

Đối với các tuyến đường có vỉa hè rộng cần trồng cây xanh dọc đường để đảm bảo cảnh quan đô thị, cải tạo vi khí hậu, cần lựa chọn cây xanh phù hợp với điều kiện của địa phương.

7/ Công trình kỹ thuật hỗ trợ:

Các trạm đầu mối, các hệ thống hỗ trợ như các nắp hố ga, trạm hạ thế, cột điện thoại công cộng, cột điện chiếu sáng và những tiện ích khác đều phải được thiết kế tiện dụng và thẩm mỹ.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 23. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tuỳ theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết và Quy định này này, để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

Điều 25. Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 và bản Điều lệ này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

- UBND thành phố Hà Nội.
- Sở Xây dựng.
- Sở Quy hoạch Kiến trúc.
- Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Sở Kế hoạch và Đầu tư .
- UBND quận Long Biên.
- Công ty Điện tử Hà Nội.
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Đô thị Sài Đồng.

T/M UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thế Thảo