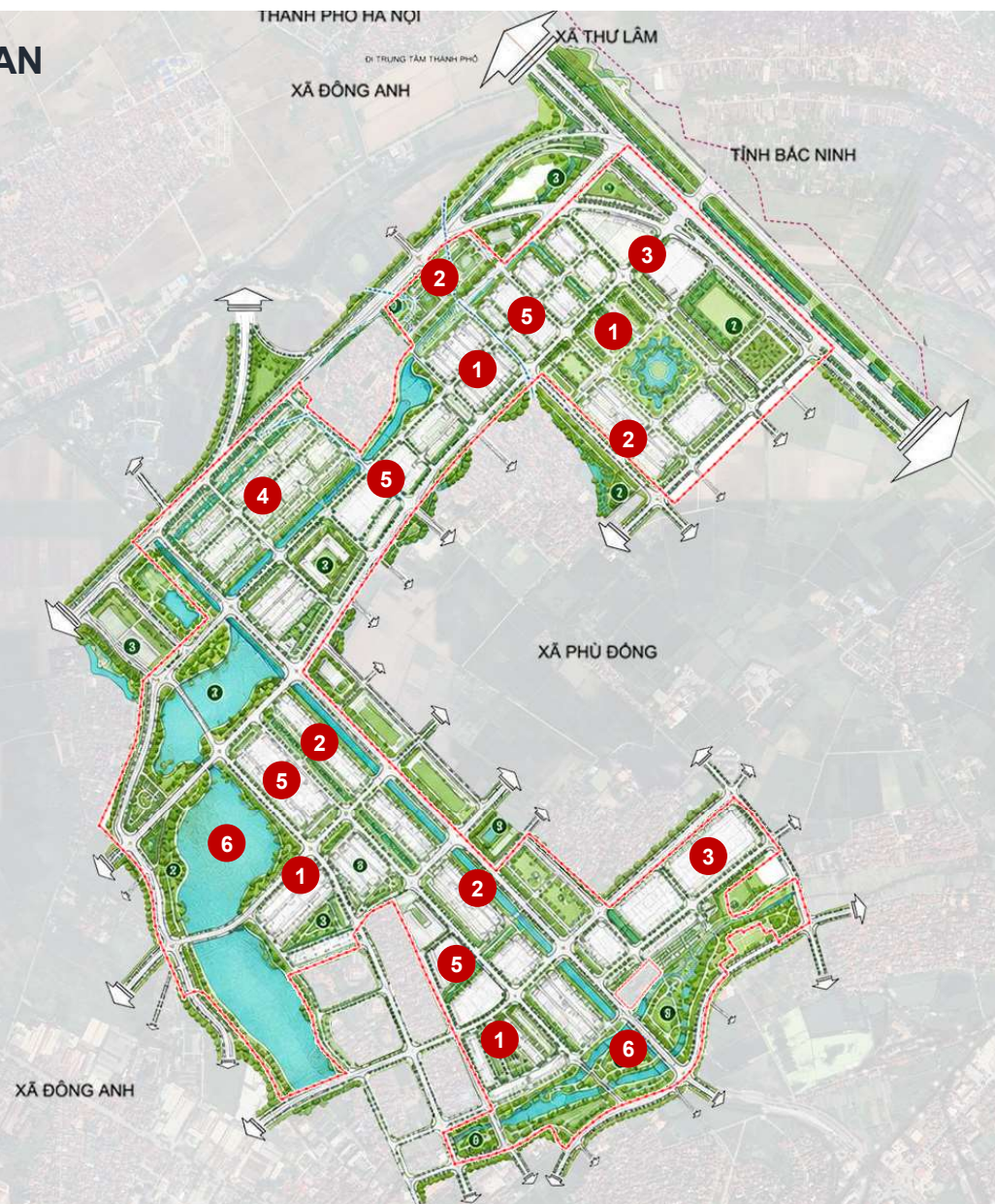


SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



CHÚ THÍCH:

1. KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG
2. KHU HỖN HỢP CAO TẦNG
3. KHU NHÀ Ở XÃ HỘI
4. KHU NHÀ THƯƠNG MẠI
5. KHU CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI (TRƯỜNG HỌC, VĂN HÓA, Y TẾ, DỊCH VỤ, ĐỖ XE...)
6. CÔNG VIÊN CÂY XANH

PHỐI CẢNH TỔNG THỂ



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ



PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD thuần tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỉ lệ (%)
	Tổng	318,69				100,00
1	Đất nhà ở liền kề	13,30	100	5	5,00	4,17
2	Đất nhà ở biệt thự	13,15	80	5	4,00	4,13
3	Đất nhà ở chung cư	13,17	60	15	9,00	4,13
4	Đất chung cư hỗn hợp	26,27	60	30	18,00	8,24
5	Đất văn hóa	0,41	40	7	2,80	0,13
6	Đất y tế	0,37	40	7	2,80	0,12
7	Đất trường THPT	4,74	40	5	2,00	1,49
8	Đất trường THCS, TH, MN	20,56				6,54
8.1	Đất trường THCS	6,87	40	5	2,00	2,14
8.2	Đất trường TH	7,38	40	4	1,60	2,32
8.3	Đất trường MN	6,91	40	4	1,60	2,09
9	Đất thể dục thể thao	2,50	40	5	2,00	0,78
10	Đất cây xanh sử dụng công cộng	41,32				12,97
10.1	Cấp đô thị	25,33	5	1	0,05	7,95
10.2	Cấp đơn vị ở	15,99	5	1	0,05	5,02
11	Đất công trình dịch vụ	12,69				3,98
11.1	Cấp đô thị	10,17	40	30	12,00	3,19
11.2	Cấp đơn vị ở	2,52	40	5	2,00	0,79
12	Đất di tích, tôn giáo	0,11	-	-	-	0,03
13	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2,63	25	5	1,25	0,83
14	Đất HTKT khác	3,08	-	-	-	0,97
15	Đất nghĩa trang	1,52	-	-	-	0,48
16	Đất bãi đỗ xe	6,23	60	5	3,00	1,95
17	Hồ , ao, đầm	38,79	-	-	-	12,17
17.1	Cấp đô thị	35,80	-	-	-	11,23
17.2	Cấp đơn vị ở	2,99	-	-	-	0,94
18	Sông, suối, kênh, rạch	17,19	-	-	-	5,39
18.1	Cấp đô thị	6,79	-	-	-	2,13
18.2	Cấp đơn vị ở	10,40	-	-	-	3,26
19	Đất giao thông	101,89	-	-	-	31,97

KÝ HIỆU:

HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH	HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH
	ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ		ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ		ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
	ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ		ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO
	ĐẤT CHUNG CƯ HỖN HỢP		ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
	ĐẤT VĂN HÓA		ĐẤT CÔNG TRÌNH HTKT KHÁC
	ĐẤT Y TẾ		ĐẤT NGHĨA TRANG
	ĐẤT TRƯỜNG THPT		ĐẤT BÃI ĐỖ XE
	ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON		HỒ, AO, ĐÀM
	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO		SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH

	RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH		TRƯỜNG MẦM NON
	RANH GIỚI HÀNH CHÍNH TỈNH/THÀNH PHK		TRƯỜNG TIỂU HỌC
	RANH GIỚI HÀNH CHÍNH XÃ/PHƯỜNG		TRƯỜNG THCS
			TRƯỜNG THPT
			CHỢ
			NHÀ VĂN H
			TRẠM Y TẾ



QUY HOẠCH GIAO THÔNG

a. Nguyên tắc thiết kế

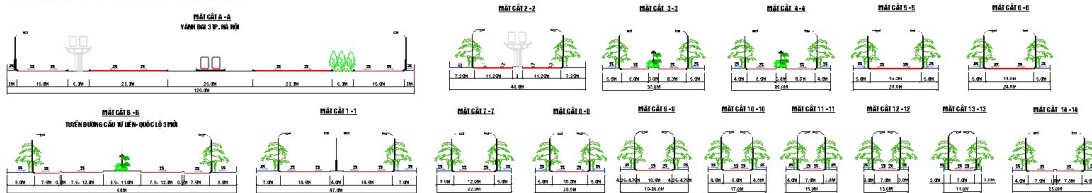
- Hệ thống giao thông tuân thủ theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Tuân thủ các quy hoạch dự án đang triển khai trong khu vực.
- Các tuyến đường xây dựng mới có khả năng hình thành và hoạt động độc lập, không phụ thuộc vào tuyến đường dự kiến khác nhằm bảo đảm tính khả thi, khả năng phân đợt xây dựng, hiệu quả đầu tư nhưng vẫn đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài của khu vực quy hoạch.

b. Giải pháp thiết kế giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên (CT07) nằm phía Đông khu vực nghiên cứu, tuân thủ theo các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt (mặt cắt A-A) có lộ giới 120m.
- Quốc lộ 03 mới nằm phía Bắc khu vực nghiên cứu, là tuyến đường cầu Tứ Liên, tuân thủ theo các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt (mặt cắt B-B) có lộ giới 60m.
- Đường sắt tốc độ cao chạy song song với QL03 rẽ vào hướng đi CT.07

CÁC MẶT CẮT NGANG ĐIỂN HÌNH



QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

a. Nguyên tắc thiết kế

- Thiết kế san nền đảm bảo dự án không bị ngập lụt. Khớp nối với các khu vực lân cận.
- Tuân thủ các định hướng của Đồ án quy hoạch chung thành phố Hà Nội, cao độ thiết kế tại các nút giao của mạng lưới đường giao thông.
- Do địa hình trong khu vực chủ yếu là đất ao hồ, kênh rạch, độ chênh không lớn nên giải pháp san nền chủ yếu là đắp nền.
- Để đảm bảo thoát nước tự chảy, độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%.

b. Quy hoạch cao độ nền

- Cao độ san nền tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt. Cao độ tìm đường giao thông thấp nhất là +6,0m..
- Giai đoạn thực hiện dự án sau này, tại các vị trí giao cắt với các tuyến đường tiếp giáp khu vực lập quy hoạch cần có các giải pháp vượt nối hợp lý đảm bảo giao thông êm thuận.
- Hướng dốc thoát nước của san nền là dốc giữa lô ra các đường giao thông xung quanh.

c. Quy hoạch thoát nước mưa

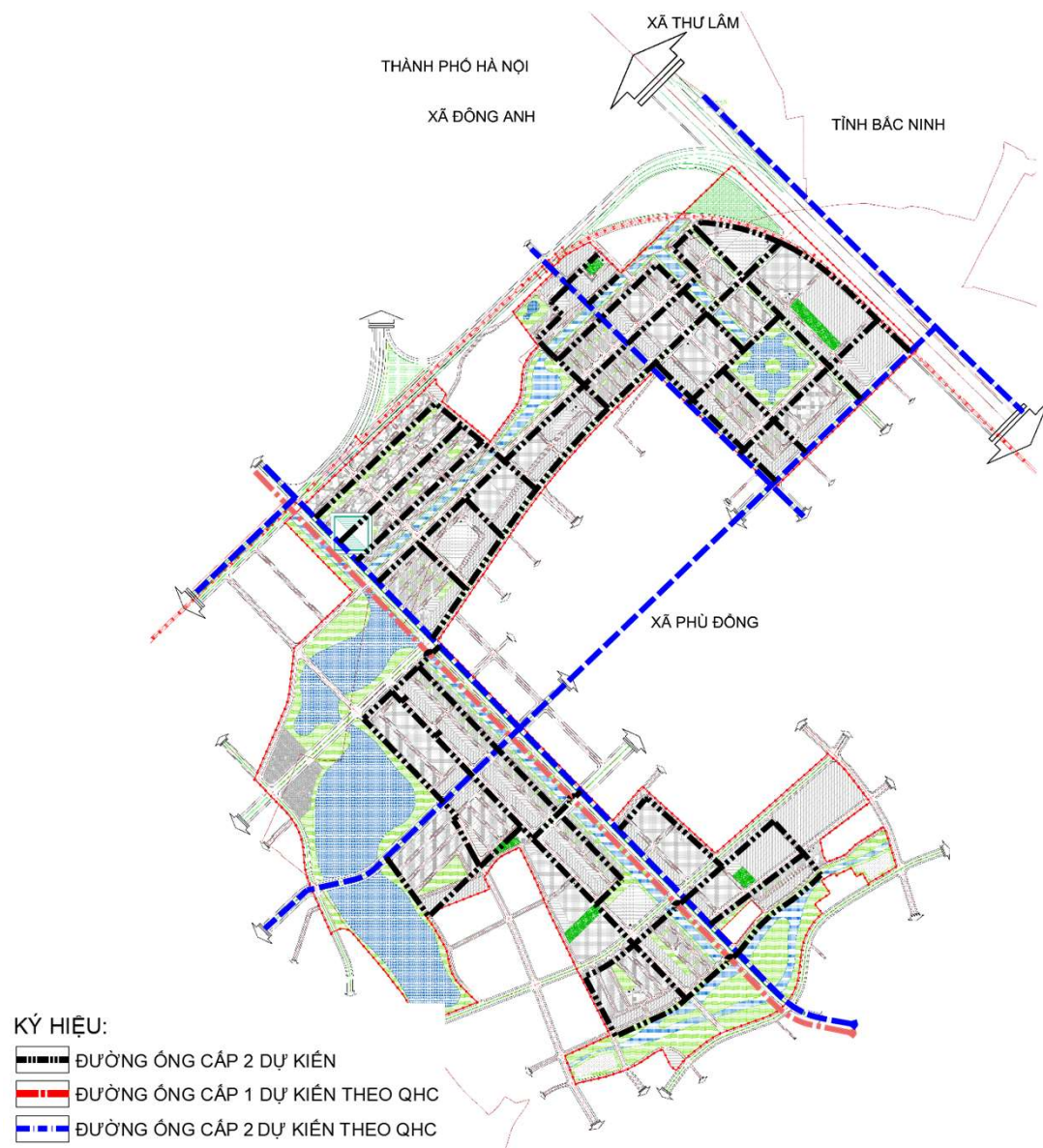
- Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn.
- Hướng và lưu vực thoát nước: Chia làm 02 lưu vực thoát nước:
 - + Lưu vực 1 (phía Đông giáp VĐ.03 và đường sắt hiện hữu): Thiết kế đấu nối vào hệ thống hồ nước, kênh tiêu thiết kế.
 - + Lưu vực 2 (phía Tây khu vực quy hoạch): Thiết kế hệ thống thoát nước ra hệ thống hồ nước, kênh tiêu thiết kế.
- Kích thước cống chính chủ yếu D600-D1500 (cống tròn).

THOÁT VỀ TRẠM BƠM ĐỒNG DẦU



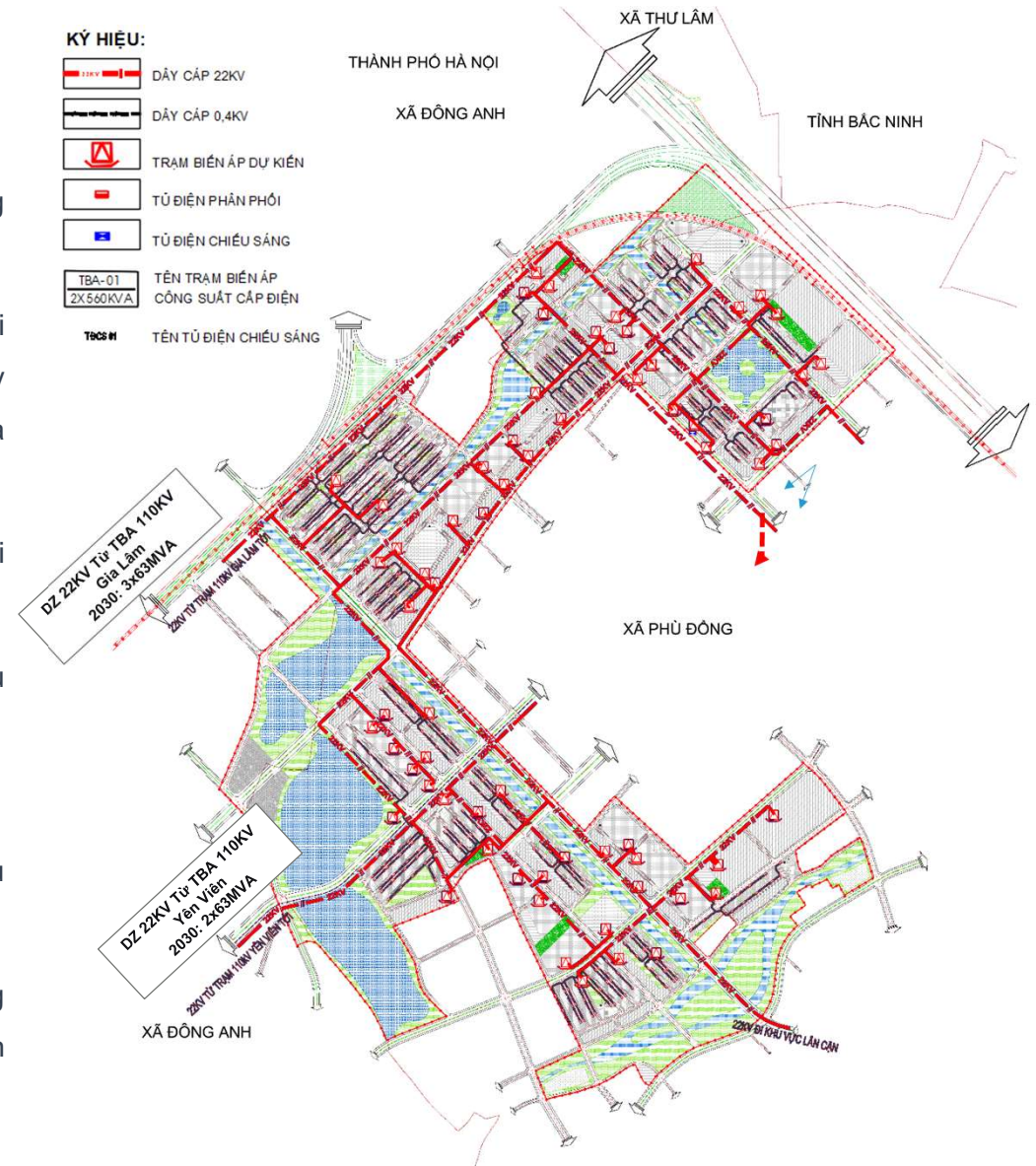
QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch (Q_{max}): 41.200 m³/ngày
- Nguồn cấp nước chính từ NMN Sông Đuống hiện có với công suất là 300.000m³/ngày đêm; dự kiến đến năm 2045 đạt công suất là: 900.000 m³/ngày đêm.
- Theo khung định hướng hạ tầng QHC Hà Nội tuyến ống truyền tải D1200mm và các tuyến ống cấp 2 đường kính D300-400mm
- Mạng lưới được cấu tạo từ các tuyến ống đường kính D100-D400, đấu nối với các đường ống cấp nước chính của quy hoạch chung.
- Bố trí các trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường, với khoảng cách giữa 2 trụ chữa cháy đến 150 m



QUY HOẠCH CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

- Tổng phụ tải khu vực quy hoạch (giai đoạn định hình) khoảng 142,0MVA
- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm 110Kv Gia Lâm. Giai đoạn dài hạn khu vực được lấy nguồn từ trạm 110kv Yên Viên xây dựng mới và hỗ trợ dự phòng từ trạm 110kv Gia Lâm thông qua xuất tuyến 22kv ngầm xây mới tới
- Xây mới khoảng các lộ 22kv từ trạm 110kv Gia Lâm và Yên Viên đi dọc đường chính phía cấp cho khu quy hoạch.
- Xây mới các tuyến trung thế cấp đến các trạm phân phối trong khu vực. Lưới trung thế dự kiến dạng mạch vòng.
- Lưới điện định hướng đi ngầm.
- TBA Xây mới cấp điện cho các nhu cầu phụ tải sinh hoạt và chiếu sáng. Trạm sử dụng trạm hợp bộ hoặc trạm KIOS
- Chiếu sáng: Điện chiếu sáng lấy nguồn từ các trạm biến áp công cộng lân cận. Thiết kế điện chiếu sáng riêng phù hợp với từng cảnh quan công trình.



QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

a. Chỉ tiêu tính toán và nhu cầu

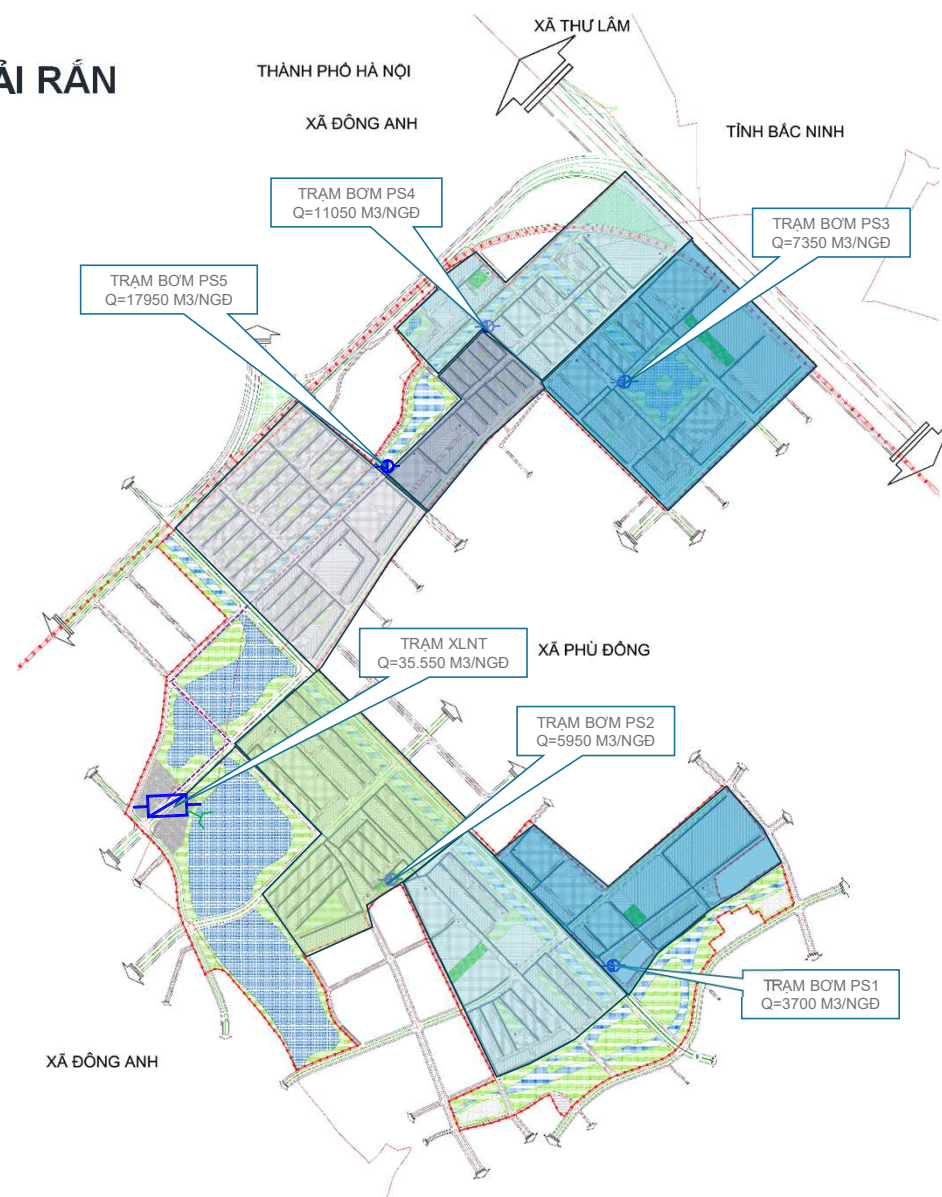
- Chỉ tiêu thoát nước thải=100% chỉ tiêu cấp nước; Tỷ lệ thu gom: 100%
- Chỉ tiêu chất thải rắn: 1,0 kg/người/ngđ, CTR công cộng: 10% CTR sinh hoạt; Tỷ lệ thu gom: 100%
- Nhu cầu thoát nước thải dự án : 35.500 m³/ngđ.
- Tổng khối lượng CTR phát sinh toàn dự án: 125 tấn/ngđ

b. Nguyên tắc thiết kế

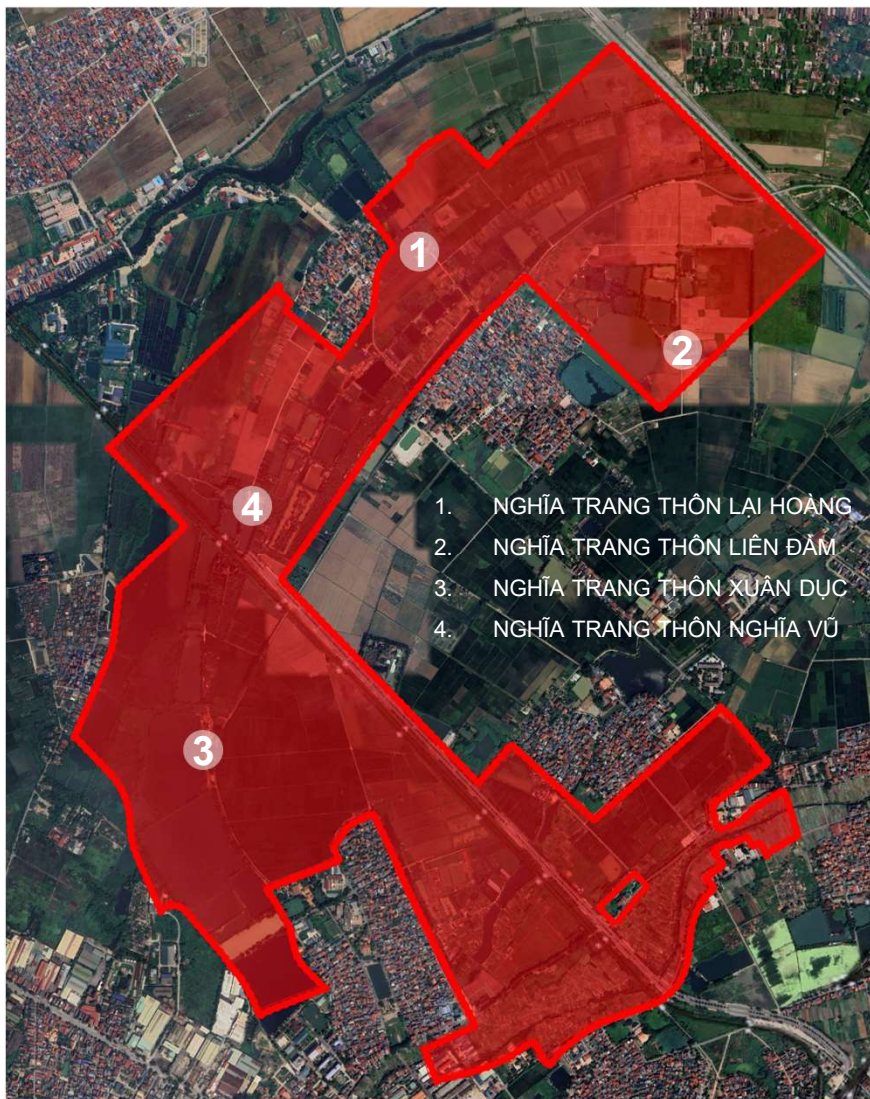
- Thiết kế hệ thống thoát nước thải và thoát nước mưa riêng biệt.
- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng độ dốc địa hình, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất.

d. Giải pháp chung

- Khu vực dự án được chia làm 07 lưu vực chính, hướng thu gom về trạm XLNT tại khu đất HTKT phía Tây dự án.
- Tuyến cống thu gom thoát nước và hố ga được đặt trên vỉa hè, khi chiều sâu chôn cống quá lớn được bố trí trạm bơm chuyển bậc (trạm bơm chìm bằng BTCT)
- Xây mới 01 trạm XLNT tập trung công suất Q=35.500 m³/ngày đêm. Nước thải sau xử lý đạt giá trị tối thiểu cột B theo QCVN 14:2025/BTNMT, thoát vào hồ cảnh quan của dự án



QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN VÀ NGHĨA TRANG



Hiện trạng trong khu vực có 4 nghĩa trang với quy mô khoảng 1,4ha (hơn 2.000 ngôi mộ) dự định quy tập về khu vực cây xanh phía nam dự án với quy mô khoảng 1,5ha.

