

DP.ĐA.1.15.5

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số :...~~6146~~../QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 08 tháng 12 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu chức năng đô thị Green City

Địa điểm: xã Tân Hội, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng - Thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân số 11/2003/QH11;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;
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 qui hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị định 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 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26 tháng 7 năm 2011 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
Căn cứ Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 04/02/2013 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000;
Căn cứ Quyết định số 4709/QĐ-UBND ngày 11/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chức năng đô thị - Green City tại xã Tân Lập và xã Liên Trung, huyện Đan Phượng;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch- Kiến trúc tại Tờ trình số: 5619/TTr-QHKT-P1-P7 ngày 30/11/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị Green City tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư DTH lập với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn, quy mô nghiên cứu:

a. Vị trí:

Khu đất nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/5000 Khu chức năng đô thị Green – City thuộc ô quy hoạch ký hiệu A4 và một phần ô quy hoạch ký hiệu A8 nằm trong Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000; thuộc địa giới hành chính các xã Tân Hội, Liên Trung, huyện Đan Phượng, Hà Nội.

b. Ranh giới:

- Khu vực nghiên cứu có ranh giới được giới hạn như sau:

- +Phía Đông Bắc: là đường quy hoạch có chiều rộng mặt cắt ngang B=40m
- +Phía Tây Nam: là đường liên xã có chiều rộng mặt cắt ngang B=24m.
- +Phía Đông Nam: là đường quy hoạch có chiều rộng mặt cắt ngang B=50m.
- +Phía Tây Bắc : là đường quy hoạch có chiều rộng mặt cắt ngang B=40m.

b. Quy mô:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch: khoảng 1.334.432 m².
- Quy mô dân số quy hoạch khoảng : 12.248 người.

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa 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 phân khu đô thị S1 đã được phê duyệt tại Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 04/02/2013 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Góp phần đáp ứng nhu cầu ở của người dân huyện Đan Phượng nói riêng cũng như của Thành phố Hà Nội nói chung, nâng cao chất lượng, mỹ quan đô thị của khu vực, khai thác thế mạnh của địa phương để thúc đẩy phát triển kinh tế, cải thiện đời sống nhân dân. Tạo lập không gian đô thị mới hiện đại, đồng bộ về HTKT, HTXH và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với khu đô thị xung quanh.

- Đề xuất chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất) cho từng ô đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Rà soát, đề xuất quy hoạch, hướng xử lý các dự án đã được chấp thuận dự án trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch.

- Đề xuất quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở để lập và thực hiện 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 được duyệt.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 1.334.432m², bao gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

- *Đất đường thành phố, khu vực:* có tổng diện tích 329.821,7 m².
- *Đất giao thông đơn vị ở:* có tổng diện tích 177.517,2 m².
- *Đất công cộng đơn vị ở:* có chức năng phục vụ thường xuyên như công an, nhà văn hóa, y tế, chợ..., với tổng diện tích 30.263,2 m².
- *Đất cây xanh TDTT khu ở:* có tổng diện tích 201.912 m².
- *Đất cây xanh chuyên dùng, cách ly:* có tổng diện tích 24.018,4m².
- *Đất cây xanh đơn vị ở:* có tổng diện tích 23.146,7 m².
- *Đất trường học:* với tổng diện tích 17.190,5m², gồm 02 trường: trung học cơ sở có diện tích 7.874,1 m², trường tiểu học có diện tích 9.316,4m². Được bố trí trong đơn vị ở, thuận tiện giao thông, gắn kết với không gian cây xanh, vườn hoa, sân chơi, đảm bảo phục vụ và đáp ứng nhu cầu của người dân trong đô thị.

- *Đất nhà trẻ, mẫu giáo*: gồm 02 trường với tổng diện tích 19.763,1m², được bố trí ở trung tâm các đơn vị ở, thuận lợi cho trẻ đi học với khoảng cách gần nhất.

- *Đất ở*: bao gồm hai khu vực:

+ *Đất ở - đất dịch vụ xã Tân Hội* nằm tại phía Tây - Bắc khu đô thị, giáp đường tỉnh lộ 422, với tổng diện tích khoảng 27.541m² (cập nhật theo quyết định được UBND tỉnh Hà Tây trước đây phê duyệt, chính quyền địa phương đã giao đất cho các hộ dân).

+ *Đất nhà ở thấp tầng* quy hoạch được chia thành 6 nhóm ở với tổng diện tích 304.957,3m². Bao gồm:

+ *Đất ở thấp tầng khu A*: có tổng diện tích 57.490,9 m².

+ *Đất ở thấp tầng khu B*: có tổng diện tích 70.164,6 m².

+ *Đất ở thấp tầng khu C*: có tổng diện tích 40.096,7m².

+ *Đất ở thấp tầng khu D*: có tổng diện tích 52.987,4m².

+ *Đất ở thấp tầng khu E*: có tổng diện tích 33.882,8m².

+ *Đất ở thấp tầng khu F*: có tổng diện tích 50.334,9m².

- *Đất hỗn hợp địa phương*: có tổng diện tích 44.968,7m² thực hiện theo dự án riêng ở giai đoạn sau.

- *Đất hỗn hợp (Thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, nhà ở)*: có tổng diện tích 113.774,9m².

- *Đất di tích*: có diện tích 2.086m², là di tích lăng Văn Sơn.

- *Đất hạ tầng kỹ thuật*: có diện tích 17.470,7m². Bao gồm trạm xử lý nước thải cục bộ cùng điểm trung chuyển CTR và nhà máy nước.

Bảng tổng hợp các số liệu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng	1.334.432	100
A	Đất dân dụng	1.156.131,7	86,6
I	Đất đường thành phố, khu vực	329.821,7	24,7
II	Đất cây xanh-TDTT khu ở	201.912,0	15,1
III	Đất cây xanh chuyên dùng, cách ly	24.018,4	1,8
IV	Đất đơn vị ở	600.379,6	45,0
1	Đất giao thông đơn vị ở	177.517,2	13,3
2	Đất công cộng đơn vị ở	30.263,2	2,3
3	Đất cây xanh đơn vị ở	23.164,7	1,4
4	Trường THCS	7.874,1	0,6
5	Trường tiểu học	9.316,4	0,7
6	Trường mầm non	19.763,1	1,5
7	Đất ở	332.498,9	24,9
B	Đất khác trong phạm vi khu dân dụng	160.829,6	12,1
I	Đất hỗn hợp địa phương (thực hiện theo dự án riêng)	44.968,7	3,4
II	Đất hỗn hợp (TMDV, VP, KS, nhà ở)	113.774,9	8,5
III	Đất di tích - Lăng Văn Sơn	2.086,0	0,2
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	17.470,7	1,3
	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	17.470,7	1,3

* Ghi chú: Đường trong các ô quy hoạch có mặt cắt ngang < 13m là đường vào nhà.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô unit

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SĐĐ (Lần)	Quy mô	
									Số hộ	Dân số H.sinh
	Tổng		1.334.432			2.224.318	27,0	1,67		12.248
A	Đất dân dụng		1.156.131,7	278.348		1.086.022	24,1	0,94		
I	Đất đường thành phố, khu vực		329.821,7							
1	Đường cấp đô thị (MCN 40m-50m)		179.731,8							
2	Đường chính khu vực + Đường cấp khu vực		150.089,9							
II	Đất cây xanh-TDĐT khu ở	-CX	201.912,0	4.840		4.840	2,4	0,02		
	Đất cây xanh, hồ điều hòa	CX1	47.315,8							
	Đất cây xanh, hồ điều hòa	CX2	35.910,0							
	Đất cây xanh TDĐT	CX3a	12.392,0	620	1	620	5	0,05		
	Đất cây xanh TDĐT	CX3b	9.768,2	488	1	488	5	0,05		
	Đất cây xanh TDĐT	CX3c	5.360,9	268	1	268	5	0,05		
	Đất cây xanh TDĐT	CX4	36.485,3	1.824	1	1.824	5	0,05		
	Đất cây xanh TDĐT	CX5	30.643,2	1.532	1	1.532	5	0,05		
	Đất cây xanh vườn hoa	CX6	13.881,2							
	Đất cây xanh vườn hoa	CX7	8.011,7							
	Đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe ngầm	CX-P	2.143,7	107	1	107	5	0,05		
III	Đất cây xanh chuyên dùng, cách ly	-CL	24.018,4							
		A-CL1	2.120,9							
		A-CL2	892,9							
		A-CL3	4.555,0							
		A-CL4	1.851,2							
		B-CL1	1.223,0							
		C-CL1	2.901,5							
		C-CL2	457,2							
		E-CL1	1.408,1							
		E-CL2	2.775,4							
	Cây xanh cách ly quanh khu vực Lăng Văn Sơn	E-CL3	5.833,2							
IV	Đất đơn vị ở		600.379,6	273.508		1.081.182	45,6	1,80		
1	Đất giao thông đơn vị ở		177.517,2							
2	Đất công cộng đơn vị ở	CC	30.263,2	12.105	3	36.316	40	1,2		
	Đất công cộng (Hành chính đô thị, Sinh hoạt cộng đồng...)	B-CC1	9.792,4	3.917	3	11.751	40	1,20		
	Đất công cộng (Trung tâm Y Tế)	B-CC2	4.453,1	1.781	3	5.344	40	1,20		
	Đất công cộng (Dịch vụ thương mại, chợ,...)	E-CC1	10.502,8	4.201	3	12.603	40	1,20		
	Đất công cộng (Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng,...)	E-CC2	5.514,9	2.206	3	6.618	40	1,20		
3	Đất cây xanh đơn vị ở	-CX	23.146,7	490	1	490	2,1	0,02		
	Đất cây xanh TDĐT kết hợp đỗ xe ngầm (1 Tầng ngầm)	A-CX1	4.979,6	249	1	249	5	0,05		
	Đất cây xanh nhóm ở	A-CX2	1.260,0							
	Đất cây xanh TDĐT kết hợp đỗ xe ngầm (1 Tầng ngầm)	B-CX1	2.502,4	125	1	125	5	0,05		
	Cây xanh nhóm ở	B-CX2	2.368,0							
	Đất cây xanh nhóm ở	C-CX	2.443,0							
	Đất cây xanh TDĐT kết	D-CX1	2.313,7	116	1	116	5	0,05		

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDĐ (Lần)	Quy mô	
									Số hộ	Dân số H.sinh
	hợp đồ xe ngầm (1 Tầng ngầm)									
	Đất cây xanh nhóm ở	D-CX2	3.143,4							
	Đất cây xanh nhóm ở	E-CX	2.117,4							
	Đất cây xanh nhóm ở	F-CX	2.019,2							
4	Đất trường học	-TH	36.953,6	14.781	2;3	36.439	40	0,99		2147
4.1	Trường THCS	A-TH1	7.874,1	3.150	3	9.449	40	1,20		509
4.2	Trường tiểu học	A-TH2	9.316,4	3.727	3	11.180	40	1,20		602
4.3	Trường mầm non		19.763,1							
	Trường mầm non 1	B-TH	9.476,8	3.791	2	7.581	40	0,80		463
	Trường mầm non 2	F-TH	10.286,3	4.115	2	8.229	40	0,80		574
5	Đất ở		332.498,9	246.132	4;5	1.007.938	74,0	3,03	2356	10.004
5.1	Đất dịch vụ xã Tân Hội	-HH	27.541,6	23.410	5	117.052	85	4,25		580
		HH1a	3.385,0	2.877	5	14.386	85	4,25		
		HH2a	4.028,2	3.424	5	17.120	85	4,25		
		HH2b	3.286,3	2.793	5	13.967	85	4,25		
		HH2c	2.752,4	2.340	5	11.698	85	4,25		
		HH2d	1.155,5	982	5	4.911	85	4,25		
		HH3a	3.827,9	3.254	5	16.269	85	4,25		
		HH3b	2.807,0	2.386	5	11.930	85	4,25		
		HH3c	2.330,6	1.981	5	9.905	85	4,25		
		HH3d	2.319,9	1.972	5	9.860	85	4,25		
		HH3e	1.648,8	1.401	5	7.007	85	4,25		
5.2	Đất nhà ở thấp tầng quy hoạch	-BT,-TT	304.957,3	222.721	4	890.886	73,0	2,92	2.356	9.424
5.2a	Đất nhà ở thấp tầng - khu A		57.490,9	40.779	4	163.117	70,9	2,84	367	1.468
	Nhà ở liên kế có sân vườn	A-BT1	7.926,4	5.311	4	21.243	67	2,68	33	132
	Nhà ở liên kế có sân vườn	A-BT2	3.471,9	2.326	4	9.305	67	2,68	15	60
	Nhà ở liên kế có sân vườn	A-BT3	5.098,8	3.416	4	13.665	67	2,68	22	88
	Nhà ở liên kế có sân vườn	A-BT4	4.866,0	3.260	4	13.041	67	2,68	20	80
	Nhà ở liên kế có sân vườn	A-BT5	7.873,5	5.275	4	21.101	67	2,68	34	136
	Nhà ở liên kế	A-TT1.1	1.873,1	1.405	4	5.619	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	A-TT1.2	1.763,5	1.323	4	5.291	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	A-TT2.1	1.587,7	1.191	4	4.763	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	A-TT2.2	1.524,8	1.144	4	4.574	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	A-TT3.1	1.573,0	1.180	4	4.719	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	A-TT3.2	1.539,5	1.155	4	4.619	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	A-TT4.1	1.753,5	1.315	4	5.261	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	A-TT4.2	1.752,1	1.314	4	5.256	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	A-TT5.1	1.342,4	1.007	4	4.027	75	3,00	10	40
	Nhà ở liên kế	A-TT5.2	1.342,4	1.007	4	4.027	75	3,00	10	40
	Nhà ở liên kế	A-TT6.1	1.342,4	1.007	4	4.027	75	3,00	10	40
	Nhà ở liên kế	A-TT6.2	1.342,4	1.007	4	4.027	75	3,00	10	40
	Nhà ở liên kế	A-TT7.1	1.990,9	1.493	4	5.973	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	A-TT7.2	929,0	697	4	2.787	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	A-TT7.3	1.254,7	941	4	3.764	75	3,00	12	48
	Nhà ở liên kế	A-TT7.4	869,1	652	4	2.607	75	3,00	6	24
	Nhà ở liên kế	A-TT7.5	1.685,8	1.264	4	5.057	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	A-TT8.1	1.394,0	1.046	4	4.182	75	3,00	11	44
	Nhà ở liên kế	A-TT8.2	1.394,0	1.046	4	4.182	75	3,00	11	44
5.2b	Đất nhà ở thấp tầng - khu B		70.164,6	50.197	4	200.790	71,5	2,86	470	1.880
	Nhà ở liên kế có sân vườn	B-BT1	7.183,8	4.813	4	19.253	67	2,68	29	116
	Nhà ở liên kế	B-BT2	3.502,1	2.346	4	9.386	67	2,68	14	56

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m2)	Mức độ xây dựng (%)	Hệ số SDD (Lần)	Quy mô	
									Số hộ	Dân số H.sinh
	có sân vườn									
	Nhà ở liên kế có sân vườn	B-BT3	5.326,1	3.568	4	14.274	67	2,68	22	88
	Nhà ở liên kế có sân vườn	B-BT4	5.034,4	3.373	4	13.492	67	2,68	21	84
	Nhà ở liên kế có sân vườn	B-BT5	9.278,2	6.216	4	24.866	67	2,68	40	160
	Nhà ở liên kế	B-TT1.1	1.394,0	1.046	4	4.182	75	3,00	11	44
	Nhà ở liên kế	B-TT1.2	1.394,0	1.046	4	4.182	75	3,00	11	44
	Nhà ở liên kế	B-TT2.1	908,0	681	4	2.724	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	B-TT2.2	697,0	523	4	2.091	75	3,00	5	20
	Nhà ở liên kế	B-TT2.3	776,0	582	4	2.328	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	B-TT2.4	697,0	523	4	2.091	75	3,00	5	20
	Nhà ở liên kế	B-TT2.5	776,0	582	4	2.328	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	B-TT3.1	1.664,8	1.249	4	4.994	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	B-TT3.2	1.654,7	1.241	4	4.964	75	3,00	12	48
	Nhà ở liên kế	B-TT4.1	1.706,6	1.280	4	5.120	75	3,00	17	68
	Nhà ở liên kế	B-TT4.2	1.309,4	982	4	3.928	75	3,00	13	52
	Nhà ở liên kế	B-TT5.1	1.604,9	1.204	4	4.815	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	B-TT5.2	1.760,4	1.320	4	5.281	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	B-TT6.1	1.800,3	1.350	4	5.401	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	B-TT6.2	1.512,0	1.134	4	4.536	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	B-TT6.3	2.064,9	1.549	4	6.195	75	3,00	19	76
	Nhà ở liên kế	B-TT7.1	2.250,4	1.688	4	6.751	75	3,00	18	72
	Nhà ở liên kế	B-TT7.2	959,0	719	4	2.877	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	B-TT7.3	1.357,1	1.018	4	4.071	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	B-TT7.4	869,0	652	4	2.607	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	B-TT7.5	1.357,1	1.018	4	4.071	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	B-TT7.6	959,0	719	4	2.877	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	B-TT7.7	2.250,4	1.688	4	6.751	75	3,00	18	72
	Nhà ở liên kế	B-TT8.1	1.550,0	1.163	4	4.650	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	B-TT8.2	959,0	719	4	2.877	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	B-TT8.3	1.550,0	1.163	4	4.650	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	B-TT9.1	1.550,0	1.163	4	4.650	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	B-TT9.2	959,0	719	4	2.877	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	B-TT9.3	1.550,0	1.163	4	4.650	75	3,00	14	56
5.2c	Đất nhà ở thấp tầng - khu C		40.096,7	29.664	4	118.655	74	2,96	323	1.292
	Nhà ở liên kế có sân vườn	C-BT1	3.180,5	2.131	4	8.524	67	2,68	13	52
	Nhà ở liên kế có sân vườn	C-BT2	1.929,1	1.292	4	5.170	67	2,68	8	32
	Nhà ở liên kế	C-TT1.1	1.944,5	1.458	4	5.834	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	C-TT1.2	1.932,5	1.449	4	5.798	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	C-TT2.1	1.657,9	1.243	4	4.974	75	3,00	17	68
	Nhà ở liên kế	C-TT2.2	869,0	652	4	2.607	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	C-TT2.3	1.224,5	918	4	3.674	75	3,00	12	48
	Nhà ở liên kế	C-TT2.4	869,0	652	4	2.607	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	C-TT2.5	1.231,1	923	4	3.693	75	3,00	12	48
	Nhà ở liên kế	C-TT2.6	959,0	719	4	2.877	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	C-TT2.7	2.101,8	1.576	4	6.305	75	3,00	17	68
	Nhà ở liên kế	C-TT3.1	1.916,8	1.438	4	5.750	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	C-TT3.2	1.917,8	1.438	4	5.753	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	C-TT4.1	1.784,0	1.338	4	5.352	75	3,00	18	72
	Nhà ở liên kế	C-TT4.2	869,0	652	4	2.607	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	C-TT4.3	1.344,0	1.008	4	4.032	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	C-TT4.4	857,7	643	4	2.573	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	C-TT4.5	1.356,1	1.017	4	4.068	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	C-TT4.6	972,4	729	4	2.917	75	3,00	8	32
	Nhà ở liên kế	C-TT4.7	2.234,4	1.676	4	6.703	75	3,00	18	72
	Nhà ở liên kế	C-TT5.1	1.303,4	978	4	3.910	75	3,00	13	52

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDD (Lần)	Quy mô	
									Số hộ	Dân số H.sinh
	(Khu vực ĐOC dự kiến phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng tuyến giao thông cấp thành phố qua khu đất dịch vụ xã Tân Hội).	C-TT5.2	960,0	720	4	2.880	75	3,00	10	40
		C-TT5.3	897,1	673	4	2.691	75	3,00	7	28
		C-TT5.4	2.096,4	1.572	4	6.289	75	3,00	18	72
		C-TT5.5	1.021,2	766	4	3.064	75	3,00	8	32
		C-TT5.6	1.312,8	985	4	3.938	75	3,00	10	40
		C-TT5.7	1.354,7	1.016	4	4.064	75	3,00	11	44
5.2d	Đất nhà ở thấp tầng - khu D		52.987,4	39.174	4	156.697	79,3	2,96	448	1.792
	Nhà ở liên kế	D-TT1.1	2.330,1	1.748	4	6.990	75	3,00	18	72
	Nhà ở liên kế	D-TT1.2	1.680,0	1.260	4	5.040	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	D-TT1.3	1.680,0	1.260	4	5.040	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	D-TT1.4	1.928,0	1.446	4	5.784	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	D-TT1.5	2.249,9	1.687	4	6.750	75	3,00	18	72
	Nhà ở liên kế	D-TT2	2.163,6	1.623	4	6.491	75	3,00	17	68
	Nhà ở liên kế	D-TT3.1	1.892,2	1.419	4	5.677	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	D-TT3.2	1.862,6	1.687	4	6.750	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	D-TT4.1	2.108,1	1.581	4	6.324	75	3,00	17	68
	Nhà ở liên kế	D-TT4.2	959,0	719	4	2.877	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	D-TT4.3	1.243,3	932	4	3.730	75	3,00	12	48
	Nhà ở liên kế	D-TT4.4	869,0	652	4	2.607	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	D-TT4.5	1.243,3	932	4	3.730	75	3,00	12	48
	Nhà ở liên kế	D-TT4.6	869,0	652	4	2.607	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	D-TT4.7	1.243,3	652	4	2.607	75	3,00	12	48
	Nhà ở liên kế	D-TT4.8	869,0	652	4	2.607	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	D-TT4.9	1.243,3	932	4	3.730	75	3,00	12	48
	Nhà ở liên kế	D-TT4.10	869,0	652	4	2.607	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	D-TT4.11	1.243,3	932	4	3.730	75	3,00	12	48
	Nhà ở liên kế	D-TT4.12	870,9	653	4	2.613	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	D-TT4.13	1.235,6	927	4	3.707	75	3,00	12	48
	Nhà ở liên kế	D-TT4.14	707,3	932	4	3.730	75	3,00	5	20
	Nhà ở liên kế	D-TT5.1	1.462,6	1.097	4	4.388	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	D-TT5.2	1.344,0	1.008	4	4.032	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	D-TT5.3	1.955,2	1.466	4	5.866	75	3,00	19	76
	Nhà ở liên kế	D-TT6.1	1.456,9	1.093	4	4.371	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	D-TT6.2	1.344,0	1.008	4	4.032	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	D-TT6.3	1.648,9	1.237	4	4.947	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	D-TT7.1	1.169,5	932	4	3.730	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	D-TT7.2	1.019,8	765	4	3.059	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	D-TT7.3	1.063,4	798	4	3.190	75	3,00	8	32
	Nhà ở liên kế	D-TT8.1	1.805,6	653	4	2.613	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	D-TT8.2	1.680,0	1.260	4	5.040	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	D-TT8.3	1.882,8	1.412	4	5.648	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	D-TT9.1	1.905,7	1.097	4	4.388	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	D-TT9.2	1.889,2	1.417	4	5.668	75	3,00	15	60
5.2e	Đất nhà ở thấp tầng - khu E		33.882,8	25.155	4	100.622	74,2	2,97	286	1.144
	Nhà ở liên kế có sân vườn	E-BT1	3.207,6	2.149,09	4	8.596	67	2,68	13	52
	Nhà ở liên kế	E-TT1.1	1.233,8	925	4	3.701	75	3,00	10	40
	Nhà ở liên kế	E-TT1.2	1.140,2	855	4	3.421	75	3,00	10	40
	Nhà ở liên kế	E-TT1.3	925,8	694	4	2.777	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	E-TT1.4	1.630,9	1.223	4	4.893	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	E-TT1.5	869,1	652	4	2.607	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	E-TT1.6	1.587,9	1.191	4	4.764	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	E-TT1.7	899,1	674	4	2.697	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	E-TT1.8	1.561,6	1.171	4	4.685	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	E-TT1.9	899,2	674	4	2.698	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	E-TT1.10	1.039,5	780	4	3.119	75	3,00	10	40
	Nhà ở liên kế									

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m2)	độ xây dựng (%)	Hệ số SDD (Lần)	Số hộ	Dân số H.sinh
	Nhà ở liên kế	E-TT2.1	2.084,3	1.563	4	6.253	75	3,00	18	72
	Nhà ở liên kế	E-TT2.2	924,7	694	4	2.774	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	E-TT2.3	1.344,2	1.008	4	4.033	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	E-TT2.4	869,1	652	4	2.607	75	3,00	7	28
	Nhà ở liên kế	E-TT2.5	1.784,3	1.338	4	5.353	75	3,00	18	72
	Nhà ở liên kế	E-TT3.1	1.376,9	1.033	4	4.131	75	3,00	11	44
	Nhà ở liên kế	E-TT3.2	1.395,0	1.046	4	4.185	75	3,00	11	44
	Nhà ở liên kế	E-TT4.1	1.059,2	794	4	3.178	75	3,00	10	40
	Nhà ở liên kế	E-TT4.2	1.069,2	802	4	3.208	75	3,00	11	44
	Nhà ở liên kế	E-TT5.1	1.091,9	819	4	3.276	75	3,00	10	40
	Nhà ở liên kế	E-TT5.2	1.146,0	860	4	3.438	75	3,00	11	44
	Nhà ở liên kế	E-TT6.1	1.896,1	1.422	4	5.688	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	E-TT6.2	1.848,7	1.387	4	5.546	75	3,00	15	60
5.2f	Đất nhà ở thấp tầng - khu F		50.334,9	37.751	4	151.005	75	3,00	462	1.848
	Nhà ở liên kế	F-TT1.1	1.405,6	1.054	4	4.217	75	3,00	11	44
	Nhà ở liên kế	F-TT1.2	1.366,4	1.025	4	4.099	75	3,00	11	44
	Nhà ở liên kế	F-TT2.1	1.713,4	1.285	4	5.140	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT2.2	1.568,0	1.176	4	4.704	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	F-TT2.3	1.746,0	1.310	4	5.238	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT3.1	1.482,0	1.112	4	4.446	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT3.2	1.344,0	1.008	4	4.032	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	F-TT3.3	1.488,9	1.117	4	4.467	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT4.1	1.493,7	1.120	4	4.481	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT4.2	1.344,0	1.008	4	4.032	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	F-TT4.3	1.486,8	1.115	4	4.460	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT5.1	1.580,1	1.185	4	4.740	75	3,00	13	52
	Nhà ở liên kế	F-TT5.2	1.680,0	1.260	4	5.040	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	F-TT5.3	1.604,1	1.203	4	4.812	75	3,00	13	52
	Nhà ở liên kế	F-TT6	1.481,4	1.111	4	4.444	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT7	1.475,9	1.107	4	4.428	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT8.1	2.014,5	1.511	4	6.044	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	F-TT8.2	2.014,5	1.511	4	6.044	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	F-TT9.1	1.492,8	1.120	4	4.478	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT9.2	1.344,0	1.008	4	4.032	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	F-TT9.3	1.470,5	1.103	4	4.412	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT10.1	1.507,6	1.131	4	4.523	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT10.2	1.344,0	1.008	4	4.032	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	F-TT10.3	1.465,3	1.099	4	4.396	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT11.1	1.522,4	1.142	4	4.567	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT11.2	1.344,0	1.008	4	4.032	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	F-TT11.3	1.460,1	1.095	4	4.380	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT12.1	1.785,9	1.339	4	5.358	75	3,00	16	64
	Nhà ở liên kế	F-TT12.2	1.646,0	1.235	4	4.938	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	F-TT12.3	1.878,5	1.409	4	5.636	75	3,00	14	56
	Nhà ở liên kế	F-TT13.1	1.924,7	1.444	4	5.774	75	3,00	15	60
	Nhà ở liên kế	F-TT13.2	1.859,8	1.395	4	5.579	75	3,00	15	60
B	Đất khác trong phạm vi khu dân dụng		160.829,6			1.134.762				
I	Đất hỗn hợp địa phương	HH	44.968,7	26.926		134.628				
1	(Thực hiện theo dự án riêng ở giai đoạn sau)	HH1b	2.892,8	2.314	5	11.571	80	4,00		
2		HH1c	16.247,4	12.998	5	64.990	80	4,00		
3		HH1d	14.516,8	11.613	5	58.067	80	4,00		
	Giao thông nội bộ khu đất hỗn hợp xã Tân Hội		11.311,7							
II	Đất hỗn hợp	HH	113.774,9	51.155	7;35	1.000.134	45	8,79	561	2.244
I	Đất hỗn hợp (TMDV, VP, khách sạn, căn hộ,...) : 3 tầng hầm, 28 tầng TMDV, VP, Khách sạn, 2 tầng kỹ thuật,	HH2c	24.558,6	9.823	35	343.820	40	14,00	161	644

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDD (Lần)	Quy mô	
									Số hộ	Dân số H.sinh
	5 Tầng căn hộ ở cao cấp. (D. tích sàn ở khoảng 49.117m ²)									
2	Đất hỗn hợp (TMDV, VP, khách sạn, căn hộ,...): 3 tầng hầm, 28 tầng TMDV, VP, khách sạn, 2 tầng kỹ thuật, 5 tầng căn hộ ở cao cấp. (D. tích sàn ở khoảng 65.535 m ²)	HH4	32.767,3	13.107	35	458.742	40	14,00	215	860
3	Đất hỗn hợp (TMDV kết hợp nhà ở): 5 tầng TMDV, 2 tầng căn hộ ở cao cấp. (D. tích sàn ở khoảng 22.742 m ²)	HH5	22.471,8	11.236	7	78.651	50	3,50	74	296
4	Đất hỗn hợp (TMDV kết hợp nhà ở): 5 tầng TMDV, 2 tầng căn hộ ở cao cấp. (D. tích sàn ở khoảng 33.977 m ²)	HH6	33.977,2	16.989	7	118.920	50	3,50	111	444
III	Đất di tích (Lăng Văn Sơn)	DT	2.086,0	-	-	-	-	-	-	-
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng		17.470,7			3.534	20,2	0,20		
	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		17.470,7	3.534		3.534	20,2	0,20		
	Khu xử lý nước thải + Trung chuyển CTR	HTKT1-1	7.019,3	1.404	1	1.404	20	0,20		
	Khu đất hạ tầng kỹ thuật- Dự kiến	HTKT1-2	2.500,0	500	1	500	20	0,20		
	Nhà máy nước	HTKT2	7.751,4	1.550	1	1.550	20	0,20		
	Trạm bơm		200,0	80	1	80	40	0,40		

Ghi chú:

- Các công trình xây dựng nhà ở thấp tầng tự đảm bảo chỗ đỗ xe trong bản thân công trình, trong các lô đất xây dựng được phép xây dựng tầng hầm (nếu có nhu cầu) với các yêu cầu đảm bảo thống nhất trong ô quy hoạch, tuân thủ các quy định về quản lý không gian ngầm đô thị và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Khu vực cây xanh cách ly ký hiệu E-CL3 có thể kết hợp nghiên cứu các chức năng sân bãi tổ chức lễ hội, giao lưu văn hóa cộng đồng... thực hiện theo nhu cầu địa phương.

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

3.2.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Trên cơ sở định hướng Quy hoạch phân khu đô thị S1, có tính kế thừa kiến trúc cảnh quan và điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực, Khu chức năng đô thị Green

- City được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan như sau:

- Tại trung tâm của khu chức năng đô thị là khu vực thuộc trục trung tâm, bố trí các tòa nhà với chức năng Hỗn hợp. Công trình được thiết kế theo dạng hợp khối, gây được ấn tượng cao 35 tầng. Hình thức kiến trúc hiện đại, mang đặc trưng phù hợp với chức năng công trình, tạo điểm nhấn không gian với khoảng lùi hợp lý.

- Khu vực phía Bắc trục trung tâm, tiếp giáp với trục đường chính, hình thành khu vực hỗn hợp (DVTM kết hợp nhà ở) cao 7 tầng. Các công trình có chức năng thương

mại nên xây dựng theo hình thức mới, thu hút con người nam gia cư ở. Không xây tường, hàng rào kín bao quanh khuôn viên khu đất. Các công trình thiết kế đồng bộ, tổng thể của 1 dãy nhà với mặt đứng ngoài nhà của các công trình đồng nhất về chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài và hình thức chung tương đối giống nhau, tương đồng, tạo vẻ đẹp cho nhau... Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình.

- Khu vực dọc theo trục phía Đông – Nam và các trục trung tâm song song, hình thành không gian xanh gắn với hồ điều hòa, hệ thống mương và dải cây xanh dọc theo các tuyến đường, kết nối hệ thống cây xanh chuyên dùng, cách ly và các khu cây xanh trong các đơn vị ở tạo thành mạng lưới cây xanh liên hoàn và thống nhất, nhằm cải thiện cảnh quan môi trường, đảm bảo chức năng tiêu thoát nước trong khu vực.

- Các công trình kiến trúc nhỏ xây dựng trong các khu công viên, cây xanh (bao gồm: kiốt, dịch vụ quy mô nhỏ, chòi nghỉ,...). Hình thức, màu sắc kiến trúc hài hoà với cảnh quan chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Không xây tường, hàng rào kín bao quanh khuôn viên khu đất. Tổ chức mạng đường đi dạo mềm dẻo, tăng sức hấp dẫn. Bố trí các tượng đài, bể cảnh, đài phun nước... Bố trí công trình vệ sinh công cộng phục vụ chung, với hình thức công trình đẹp, trang nhã, hài hoà và thuận tiện cho người sử dụng.

- Bên lõi trong khu chức đô thị chia thành 06 nhóm ở ký hiệu Khu A, khu B, khu C, khu D, khu E, khu F. Bao gồm hai mẫu nhà: nhà ở liền kề có sân vườn và nhà liền kề. Hình thức kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng thấp nhiều cây xanh sân vườn, hòa nhập với các mảng không gian xanh khu vực. 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, chi tiết hàng rào, cổng, cửa...). Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn mang tính sinh thái cao. Sử dụng tường rào thông thoáng, tạo sự gần gũi với thiên nhiên.

- Tại lõi trong của nhóm ở bố trí các công trình hạ tầng xã hội cho khu đô thị như Trường THCS, trường tiểu học, trường mầm non, đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu đô thị.

- Bố trí công trình công cộng đơn vị ở như hành chính, y tế, văn hóa đáp ứng nhu cầu của người dân trong 06 nhóm ở, khu B (công trình hành chính đô thị, sinh hoạt cộng đồng, trung tâm y tế...); khu E (công trình dịch vụ thương mại, chợ, sinh hoạt cộng đồng...). Hình thức kiến trúc hiện đại, mang tính đặc trưng, là không gian sinh hoạt văn hóa, giao lưu cộng đồng của người dân.

- Ghi chú: 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. Hình dáng của các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã không chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-03B) và tuân thủ quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được ban hành kèm theo.

3.2.3. Thiết kế đô thị:

a) Khu vực trọng tâm, các trục, tuyến không gian chính:

- Khu vực trọng tâm của khu chức năng đô thị là khu hỗn hợp (văn phòng, thương mại dịch vụ, khách sạn dạng căn hộ) và khu hỗn hợp (dịch vụ thương mại kết hợp căn hộ khách sạn) cùng khu vực công viên trung tâm.

- Trục trung tâm có mặt cắt ngang 45m được xác định là hướng vào chính của khu đất nghiên cứu quy hoạch với một hướng tiếp cận từ đường tỉnh lộ 422 và một hướng tiếp cận từ đường khu vực ngoài biên phía Đông Nam có mặt cắt ngang 50m. Các công trình 2 bên tuyến đường vừa là điểm nhấn mang tính dẫn hướng, vừa mang hình

thức kiến trúc đặc trưng theo tính chất sử dụng của từng công trình là dịch vụ thương mại kết hợp căn hộ khách sạn trải dài dọc theo tuyến đường, hình thức kiến trúc hiện đại.

- Điểm nhấn: khu hỗn hợp (văn phòng, thương mại dịch vụ, khách sạn dạng căn hộ). Được bố trí tại trung tâm của khu chức năng đô thị, giáp tuyến đường trung tâm có mặt cắt ngang 45m. Các tòa nhà có chức năng hỗn hợp được thiết kế với 35 tầng, tạo điểm nhấn chính cho toàn khu chức năng đô thị.

b) Các khu vực khoảng mở, mảng không gian có tầm nhìn quan trọng:

- Khu vực công viên cây xanh tập trung không chỉ là sự kết hợp giữa hệ thống mặt nước, cây xanh, đường đi dạo và các quảng trường với không gian kiến trúc cảnh quan công trình xung quanh, mà còn tạo ra môi trường sống trong lành, thân thiện với thiên nhiên, nâng cao chất lượng sống cho dân cư trong đô thị, là vị trí có chức năng đỗ xe công cộng quan trọng, khai thác tối đa chức năng sử dụng đất.

c) Quy định về chiều cao, khoảng lùi, hình khối và màu sắc chủ đạo, các chi tiết kiến trúc các lô đất:

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc, phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng ô quy hoạch, tuyến phố và cho toàn khu vực, chiều cao tầng 1 các công trình nhà ở thấp tầng trên cùng tuyến phố phải thống nhất.

- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, bậc thềm, ban công (nếu có) phải đảm bảo hài hòa, thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chi tiết và các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Trong khu vực quy hoạch đề xuất khoảng lùi tối thiểu cho tuyến phố như sau:

+ Khoảng lùi/chỉ giới xây dựng công trình trên trục đường tỉnh lộ 422: là 9m (đối với công trình công cộng đơn vị ở); là 0m (đối với công trình nhà ở liền kề); là 2,5m (đối với công trình nhà ở liền kề có sân vườn);

+ Khoảng lùi trên các tuyến phố cấp khu vực (đường có mặt cắt ngang >13m): là 9m (đối với công trình khu đất hỗn hợp: TMDV, VP, khách sạn, nhà ở); là 6m (đối với công trình khu đất hỗn hợp: TMDV kết hợp nhà ở); là 9m (đối với công trình công cộng đơn vị ở); là 9m (đối với công trình trường THCS và trường tiểu học, trường mầm non); là 0m (đối với công trình nhà ở liền kề); là 2,5m đối với công trình nhà ở liền kề có sân vườn;

+ Khoảng lùi trên các tuyến đường từ cấp nội bộ (đường có mặt cắt ngang ≤13m): là 6m (đối với công trình khu đất hỗn hợp TMDV kết hợp nhà ở); là 9m (đối với công trình công cộng đơn vị ở); là 6m (đối với công trình trường THCS và trường tiểu học, trường mầm non); là 0m (đối với công trình nhà ở liền kề); là 2,5m đối với công trình nhà ở liền kề có sân vườn.

- Màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc hiện đại phù hợp tạo sự thống nhất không gian chung toàn khu quy hoạch, phù hợp với chức năng sử dụng của công trình.

- Cổng ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính 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; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình giáo dục đào tạo được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe

trước công (con gọi là vịnh đậu xe); công và phân hàng tạo giáp hai bên công tại sau khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của công.

- Trong các lô đất chức năng 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 theo đúng Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành

- Đối với công trình HTKT cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

d) Hệ thống cây xanh, hè đường:

- Hệ thống cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu của khu vực, tuân thủ Tiêu chuẩn TCVN 9257: 2012 (Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế).

- Cây xanh dọc theo tuyến đường chính, trồng các loại cây tạo bóng mát tốt. Cây trên các tuyến đường thứ cấp sẽ được chọn loại cây có hoa tạo nên các tuyến phố sinh động về màu sắc theo mùa, các loại hoa này khoe sắc trong khoảng thời gian lâu hơn do có nhiều mùa hoa nở xen kẽ. Trên các khu vực cây xanh tập trung lớn được trồng chủ yếu là cây cọ, vừa đem lại bóng mát, vừa tạo độ thông thoáng mặt đất nơi tập trung đông người. Giải pháp trồng cây xanh trên tuyến phố hợp lý, đảm bảo phù hợp với chiều rộng các tuyến đường, không làm hạn chế tầm nhìn, đóng góp vào cảnh quan kiến trúc trên trục đường, không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với công viên cây xanh: trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực ... hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện. Không xây dựng hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung, bố trí ghế nghỉ, đường dạo, lối lên xuống dành cho người tàn tật phù hợp với nhu cầu sử dụng tạo lập môi trường cảnh quan đẹp và yên tĩnh, phục vụ tốt cho việc nghỉ ngơi cho người dân.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định. Tận dụng không gian trong khu đất để trồng cây tạo thêm nhiều mảng xanh, góp phần cải tạo cảnh quan và điều hòa vi khí hậu cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Vía hè được làm bằng các loại vật liệu có màu sắc tự nhiên. Đá, granite hoặc đá phiến sẽ được sử dụng cho quảng trường chính và các không gian chính. Gạch vỉa hè màu xám sẽ được sử dụng để lát cho đường đi bộ cấp 2. Các con đường lát đá chạy qua các thảm cỏ nhạt và liên kết các không gian nhỏ với các khu vườn riêng.

3.3. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Quy hoạch giao thông:

a) Đường sắt đô thị:

- Xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 4 chạy dọc tuyến đường quy hoạch B=40m, tuyến đi nổi và có bố trí 01 ga đường sắt trong khu quy hoạch, hình thành mô hình TOD kết nối hành khách với các khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở (tuyến và ga đường sắt đô thị sẽ được thực hiện theo dự án riêng).

- Tuyến Monorail từ Liên Hà-Tân Lập-An Khánh theo đồ án Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô đi qua khu quy hoạch dọc dải phân cách giữa của tuyến đường chính khu vực rộng B=30m (được thực hiện theo dự án riêng).

b) Đường cấp đô thị:

- Tuyến đường liên khu vực phía Đông Nam khu quy hoạch có chiều rộng mặt cắt ngang $B=50m$, gồm: hai lòng đường xe chạy rộng $2 \times 15m=30m$, dải phân cách giữa rộng $4m$, hè mỗi bên rộng $2 \times 8m=16m$.

- Tuyến đường liên khu vực phía Đông Bắc và Tây Bắc khu quy hoạch có chiều rộng mặt cắt ngang $B=40m$, gồm: hai lòng đường xe chạy rộng $2 \times 12m=24m$, dải phân cách giữa rộng $3m$, hè mỗi bên rộng $2 \times 6,5m=13m$. Đoạn giáp với các khu đất dịch vụ, hỗn hợp hiện có của xã Tân Hội, mở rộng cục bộ mặt cắt ngang rộng khoảng $B=45,5m \div 48,6m$ và tổ chức đường gom địa phương.

c) Đường cấp khu vực:

- Tuyến đường chính khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang $B=45m$, gồm: hai lòng đường xe chạy rộng $2 \times 7,5m=15m$, dải phân cách giữa (trục không gian cảnh quan) rộng $20m$, hè mỗi bên rộng $2 \times 5m=10m$.

- Tuyến đường chính khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang $B=30m$, gồm: hai lòng đường xe chạy rộng $2 \times 7,5m=15m$, dải phân cách giữa rộng $5m$, hè mỗi bên rộng $2 \times 5m=10m$.

- Tuyến đường khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang $B=40m$, gồm: hai lòng đường xe chạy rộng $2 \times 7m=14m$, dải phân cách giữa rộng $16m$, hè mỗi bên rộng $2 \times 5m=10m$. Đoạn dự kiến xây dựng ga đường sắt trên cao của tuyến số 4, mở rộng hè đường mỗi bên $2 \times 8m=16m$ (để bố trí thang lên xuống trên hè đường), dải phân cách giữa rộng $10m$.

- Tuyến đường khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang $B=17m \div 24m$, gồm: lòng đường xe chạy rộng $7m \div 14m$, hè mỗi bên rộng $2 \times 5m=10m$.

e) Giao thông nội bộ: xây dựng các tuyến đường phân khu vực, đường vào nhà có chiều rộng mặt cắt ngang đường $B=11m \div 13m$, gồm lòng đường xe chạy rộng $7m$, hè mỗi bên rộng $2 \times (2m \div 3m)=4m \div 6m$.

Đối với các tuyến đường đi qua các khu đất dịch vụ, hỗn hợp hiện có của xã Tân Hội, trong quá trình triển khai xây dựng, chủ đầu tư cần có giải pháp đền bù giải phóng mặt bằng đảm bảo triển khai mở các tuyến đường giao thông tuân thủ chỉ giới đường đỏ được duyệt, thống nhất với chính quyền địa phương để thuận lợi cho việc triển khai dự án, tránh khiếu kiện, khiếu nại.

f) Giải pháp đỗ xe:

- Các nhà ở thấp tầng tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân trong công trình.

- Đối với các công trình công cộng, thương mại, hỗn hợp, nhà ở cao tầng phải tự đảm bảo nhu cầu chỗ đỗ xe của bản thân và nhu cầu vắng lai bố trí trong khuôn viên sân, vườn nội bộ ô đất và các tầng của công trình.

- Xây dựng 04 bãi đỗ xe ngầm (ký hiệu P3, P4, P5, P6 với diện tích mỗi bãi đỗ khoảng từ $1.900m^2 \div 4.000m^2$) trong các khu đất cây xanh. Tổng diện tích khoảng $9800m^2$ để phục vụ nhu cầu đỗ xe vắng lai của các khu vực nhà ở thấp tầng và các nhu cầu khác trong khu vực quy hoạch.

(Quy mô, giải pháp cụ thể của các bãi đỗ xe, tầng hầm, tầng đỗ xe công trình... sẽ được xác định trong giai đoạn sau).

* Các chỉ tiêu đạt được:

- Diện tích đất giao thông: $50,7ha$ (chiếm 38%).

- Tổng chiều dài mạng lưới đường (tính đến đường nội bộ): $23,6km$.

- Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường nội bộ): $17,7km/km^2$.

3.3.2. Quy hoạch chuan bị ky mưa:

a) San nền:

- Cao độ nền dự kiến thấp nhất: +7,50m.
- Cao độ san nền cao nhất: +8,2m.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Khu vực lập quy hoạch nước mưa được thoát theo 2 hướng chính là ra sông Nhuệ về phía Đông và sông Hồng về phía Bắc thông qua trạm bơm Liên Trung.

- Khu vực lập quy hoạch thoát nước với chế độ như sau: khi mực nước sông Nhuệ $\leq +5,50\text{m}$, toàn bộ lưu vực tiêu tự chảy qua hệ thống sông Đầm, sông Pheo thoát vào sông Nhuệ; khi mực nước sông Nhuệ $> +5,50\text{m}$, toàn bộ lưu vực sẽ được tiêu nước vào sông Hồng thông qua trạm bơm Liên Trung công suất 30m³/s.

- Xây dựng hệ thống mương hở B=(20 ÷ 22)m dọc theo các hướng Đông Tây, Nam Bắc phục vụ thoát nước cho khu vực

- Xây dựng hệ thống các cống bản (BxH)=(1.2mx1.2m) ÷ (3.0mx3.0m) kết hợp cống tròn kích thước D600mm ÷ D2500mm thoát ra hệ thống hồ và mương hở thông qua hệ thống hồ ga thu nước dọc tuyến.

3.3.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ Nhà máy nước mặt sông Đà (Công suất hiện tại là 300.000 m³/ngày đêm, công suất đến năm 2020 là 600.000 m³/ngày đêm, đến năm 2030 là 1.200.000 m³/ngày đêm) và Nhà máy nước mặt sông Hồng (Công suất đến năm 2020 là 300.000 m³/ngày đêm, đến năm 2030 là 450.000 m³/ngày đêm).

- Trong giai đoạn trước mắt, trường hợp chưa có mạng lưới cấp nước thành phố cấp nước cho khu quy hoạch, xây dựng một trạm cấp nước cục bộ công suất khoảng 7.000 m³/ngđ (dự kiến sử dụng nguồn nước ngầm). Giải pháp sử dụng nguồn nước ngầm, vị trí các giếng khoan nước ngầm cần có thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo các yêu cầu vệ sinh môi trường theo quy định. Trạm cấp nước sẽ cấp nước trực tiếp vào mạng lưới cấp nước phân phối khu quy hoạch.

b) Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới cấp nước truyền dẫn D400mm ÷ D1500mm được xác định tuân thủ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S1 đã được phê duyệt và hệ thống cấp nước truyền dẫn của Nhà máy nước mặt sông Hồng đang nghiên cứu triển khai.

- Xây dựng mạng lưới cấp nước D250mm-D200mm-D150mm-D100mm-D75mm-D50mm dọc các tuyến đường quy hoạch đảm bảo cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

- Các công trình thấp tầng nước được cấp trực tiếp từ các tuyến ống cấp nước dịch vụ. Đối với các công trình cao tầng, công trình hỗn hợp, công cộng: nước được cấp thông qua bể chứa và trạm bơm tăng áp riêng (vị trí, quy mô, công suất sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn sau).

c) Cấp nước chữa cháy:

- Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ D100mm trở lên sẽ bố trí các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành.

- Đối với các công trình, tùy theo tính chất của từng công trình sẽ xây dựng hệ thống chữa cháy riêng.

3.3.4. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường và quản lý nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khu vực thiết kế thuộc lưu vực thoát nước của trạm XLNT Tân Hội.
- Xây dựng các các tuyến cống thoát nước thải có tiết diện D300-D600mm xây dựng trên các đường quy hoạch thoát về trạm xử lý nước thải của khu vực
- Trước mắt khi trạm XLNT Tân Hội chưa xây dựng, xây dựng 01 trạm XLNT cục bộ cho khu vực nghiên cứu tại khu đất hạ tầng phía Đông. Công suất trạm XLNT cục bộ khoảng 6.000 m³/ngđ. Khi trạm XLNT Tân Hội xây dựng sẽ xem xét chuyển trạm xử lý nước thải cục bộ thành trạm bơm, đưa nước thải về xử lý tập trung theo quy hoạch của Thành phố.

b) Chất thải rắn:

- CTR cần phân loại tại nguồn thành tối thiểu 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR hữu cơ thu gom hàng ngày. CTR vô cơ định kỳ thu gom. Tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải. Rác thải sau khi thu gom được đưa về khu xử lý rác tập trung của thành phố.
- Đối với khu vực trường học và dịch vụ công cộng cần có bể rác hoặc thùng rác lớn có nắp đậy kín và hợp đồng thu gom rác với công ty môi trường đô thị. Các khu vực dịch vụ công cộng bố trí các nhà vệ sinh công cộng phục vụ khách vãng lai.
- Đối với khu vực nhà ở thấp tầng tập trung rác vào thùng rác của từng hộ sau đó sẽ được xe chở rác đến thu gom theo thời gian cố định.
- Trên các trục đường chính, khu vực cây xanh đường dạo cần đặt các thùng rác công cộng dung tích tối thiểu 100lít, khoảng cách của các thùng tối đa 100m/thùng.
- Bố trí 01 trạm trung chuyển chất thải rắn tại khu vực cây xanh gần trạm XLNT (chi tiết xem trên bản vẽ).

c) Quản lý nghĩa trang:

- Các mộ nhỏ lẻ trong khu vực được di chuyển tập trung đến nghĩa trang tập trung của huyện.
- Nhu cầu an táng mới của dân cư đô thị được tập trung tại các nghĩa trang của thành phố.

3.3.5. Quy hoạch cấp điện- thông tin liên lạc:

a) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: khu quy hoạch được cấp điện từ trạm 110/22KV Đan Phượng xây dựng mới phía Nam khu quy hoạch (công suất là 2x40MVA). Quá trình triển khai tiếp theo, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để có giải pháp xây dựng trạm biến áp theo quy hoạch cấp điện cho khu vực quy hoạch và khu dân cư lân cận.
- Trạm biến áp 22/0,4 KV: xây dựng mới 18 trạm biến áp với tổng công suất khoảng 39.280KVA để cấp điện cho các công trình trong khu-quy hoạch. Vị trí, quy mô công suất các trạm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau phù hợp với tổng mặt bằng các công trình, gần trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ cho phép và gần đường giao thông để tiện quản lý vận hành.
- Lưới điện:
 - + Lưới điện trung thế: xây dựng các tuyến cáp ngầm 22KV đi dọc trên hè đường giao thông quy hoạch, kết nối với các tuyến cáp ngầm 22KV dự kiến xây dựng mới theo quy hoạch phân khu S1.
 - + Lưới hạ thế: từ các trạm biến áp 22/0,4 KV xây dựng các lộ hạ thế 0,4KV cấp điện cho công trình và chiếu sáng đường.

- Chiều sáng công cộng: nguồn chiếu sáng được cấp từ các trạm biến áp trong khu vực. Lưới hạ thế 0,4Kv cấp điện cho chiếu sáng các tuyến đường trong khu quy hoạch xây dựng di ngầm trên hè.

b) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được lấy từ trạm vệ tinh N1 có dung lượng là 10.000 Lines phía Tây Bắc.

- Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cấp cho các mạng cáp thuê bao.

- Xây dựng hệ thống cống bể, tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ.

- Xây dựng mới trạm thu phát sóng của nhà cung cấp dịch vụ chính, đặt tại khu vực trung tâm khu vực. Vị trí các trạm này trên các nhà cao tầng sẽ được phối hợp xây dựng ở giai đoạn sau.

3.3.6. 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 tìm 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 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.

3.3.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề về môi trường chính: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh).

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

Điều 2.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức, kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị Green – City phù hợp với Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch của UBND Thành phố.

- Giao UBND huyện Đan Phượng: Chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết.

- Giao Tập đoàn Vingroup – Công ty CP chịu trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với các cơ quan liên quan triển khai cắm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết ngoài thực địa, thực hiện theo Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014.

- Chủ tịch UBND huyện Đan Phượng, Chủ tịch UBND các xã Tân Hội, Liên Trung chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch- Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Tài chính, Lao động Thương binh và Xã hội; Chủ tịch UBND huyện Đan Phượng, Chủ tịch UBND xã Tân Hội, Chủ tịch UBND xã Liên Trung; Giám đốc, thủ trưởng các sở, ban, ngành, các tổ chức cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các đ/c PVP;
- ; các phòng TH, QHKT, XDGT;
- Lưu VT (39), QH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.....7.00.....quyển số.....SC1785
Nguyễn Quốc Hùng

Ngày: 24-02-2025



PHÓ CHỦ TỊCH
Giáp Thị Thanh Nhân





CHỦNG THỰC BẰNG SẴO DƯNG VỚI BAN CHỈNH

Số chứng thực: 1-3-0 ngày 26-12-2022

Ngày 24-05-2022



PHỤ LỤC THỰC

Đang chờ kiểm tra