

**UBND HUYỆN CHƯƠNG MỸ**

**THUYẾT MINH TÓM TẮT  
QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TRUNG TÂM THỊ TRẤN CHÚC SƠN,  
TỶ LỆ 1/500**

**Địa điểm: Thị trấn Chúc Sơn và xã Tiên Phương,  
huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội**



**Đơn vị tư vấn:**



**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI  
VIỆN KIẾN TRÚC NHIỆT ĐỚI  
ĐỊA CHỈ: KM10 - NGUYỄN TRÃI - THANH XUÂN - HÀ NỘI  
Tel/fax: (+84) 04.38453566 - Website: [www.ita.vn](http://www.ita.vn)**

**HÀ NỘI, NĂM 2020**

**MỤC LỤC**

<b>I. PHẦN MỞ ĐẦU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	4
1.2. Mục tiêu.....	4
1.3. Căn cứ pháp lý.....	5
<b>II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>8</b>
2.1. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	8
2.1.1. Vị trí, ranh giới, phạm vi nghiên cứu.....	8
2.1.2. Địa hình địa mạo.....	8
2.1.3. Khí hậu, thủy văn.....	9
2.1.4. Địa chất thủy văn và địa chất công trình.....	9
2.1.5. Cảnh quan thiên nhiên.....	9
2.2. Đặc điểm hiện trạng.....	9
2.2.1. Hiện trạng dân cư.....	9
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	9
2.2.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	10
2.2.4. Hiện trạng kiến trúc công trình.....	10
2.2.5. Hiện trạng hạ tầng xã hội.....	10
2.2.6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	10
2.3. Đánh giá chung hiện trạng.....	11
2.3.1. Ưu điểm của khu vực quy hoạch.....	11
2.3.2. Nhược điểm của khu vực quy hoạch.....	11
2.3.3. Những vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch.....	12
<b>III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN.....</b>	<b>12</b>
3.1. Tính chất.....	12
3.2. Quy mô dân số.....	12
3.3. Cơ cấu tổ chức phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.....	12
3.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính.....	12
<b>IV. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH.....</b>	<b>13</b>
4.1. Cơ cấu tổ chức không gian chức năng.....	13
4.1.1. Nguyên tắc thiết kế quy hoạch.....	13
4.1.2. Cơ cấu quy hoạch.....	14
4.1.3. Phương án quy hoạch.....	14
4.2. Quy hoạch sử dụng đất.....	15
4.2.1. Đất trụ sở cơ quan:.....	15
4.2.2. Đất văn hóa:.....	15
4.2.3. Đất cây xanh – mặt nước - TDTT:.....	15
4.2.5. Đất ở giữ lại theo hiện trạng:.....	16
4.2.6. Đất hạ tầng kỹ thuật:.....	16
4.2.7. Đất giao thông:.....	16
4.3. Quy hoạch tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan.....	16
4.3.1. Nguyên tắc chính:.....	16
4.3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:.....	17

4.3.3. Giải pháp kiến trúc:.....	17
<b>V. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....</b>	<b>18</b>

## I. PHẦN MỞ ĐẦU

### 1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Chương Mỹ là một huyện đồng bằng của thành phố Hà Nội, nằm ở phía Tây Nam thủ đô Hà Nội. Thị trấn Chúc Sơn là đô thị huyện lỵ của huyện Chương Mỹ, nằm cách trung tâm thủ đô Hà Nội 20 km. Nằm trong vùng Thủ đô Hà Nội, thị trấn Chúc Sơn đã xác định là đô thị sinh thái, nằm trong vùng vành đai xanh và là một đô thị vệ tinh.

Sau khi đề án Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 30/1/2015 cần triển khai các đề án quy hoạch phân khu và đề án quy hoạch chi tiết. Trong đó sự cần thiết phải triển khai quy hoạch khu trung tâm, là hạt nhân và hình ảnh của toàn đô thị. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn tạo được bộ mặt kiến trúc hiện đại, mỹ quan, văn minh và hài hòa với các khu hiện hữu. Đồng thời bố trí, khớp nối công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong khu vực.

Do vậy, việc triển khai lập đề án Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500 là cần thiết và cấp bách. Là cơ sở để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đầu tư và triển khai các dự án.

### 1.2. Mục tiêu

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 và Quy hoạch xây dựng hệ thống trụ sở làm việc các cơ quan tư pháp trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4953/QĐ-UBND ngày 9/9/2016.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch: Khu trung tâm hành chính – chính trị tập trung mới của huyện Chương Mỹ, do hiện nay trụ sở các cơ quan chính trị, hành chính, tư pháp của huyện Chương Mỹ nằm rải rác ( hoặc chưa có trụ sở riêng, phải sử dụng chung với các cơ quan khác) nên chưa tạo được sự thuận tiện cho người dân khi đến làm việc, đồng thời chưa đáp ứng được đầy đủ điều kiện làm việc cho cán bộ, công chức, viên chức của huyện; ngoài ra khi mở rộng quốc lộ 6 dẫn đến một số cơ quan bị mất đất, thu hẹp diện tích làm việc...) nằm trên địa giới hành chính của thị trấn Chúc Sơn và xã Tiên Phương; Trung tâm TĐTT, nhà văn hóa của huyện Chương Mỹ nằm trên địa giới hành chính của thị trấn Chúc Sơn và xã Tiên Phương; Cải tạo, chỉnh trang khu vực dân hiện hữu đảm bảo đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận.

- Hình thành Khu trung tâm hành chính – chính trị, văn hóa, TĐTT hài hòa với môi trường tự nhiên, tạo được bộ mặt kiến trúc hiện đại, đẹp, văn minh kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện có, góp phần ổn định – nâng cao đời sống, phù hợp với nguyện vọng của nhân dân trong vùng, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại phù hợp Quy chuẩn Quy hoạch Xây dựng Việt nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với các tuyến đường và các dự án đầu tư lân cận.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đồ án Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000, Quy hoạch xây dựng hệ thống trụ sở làm việc các cơ quan tư pháp trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt.

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

### **1.3. Căn cứ pháp lý**

#### *a. Văn bản pháp lý.*

- Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quy hoạch.
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2019;
- Văn bản số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc Hội v/v hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về điều chỉnh một số nội dung của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 04/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường – Bộ Tài chính hướng dẫn lập dự toán kinh phí đo đạc bản đồ và quản lý đất đai;

- Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 30/1/2015 của UBND Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000.

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Chương Mỹ đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và các Quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

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

- Văn bản số 345/UBND-QHKT ngày 19/01/2015 của UBND Thành phố về việc chấp thuận quy trình lập, thẩm định và phê duyệt dự toán chi tiết chi phí lập quy hoạch, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, thiết kế đô thị;

- Văn bản số 1340/UBND-QHKT ngày 08/3/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc ủy quyền phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch;

- Quyết định số 6788/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao chỉ tiêu Kế hoạch kinh tế - xã hội và dự toán thu, chi ngân sách năm 2016;

- Văn bản số 5654/UBND-ĐT ngày 03/10/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc xem xét danh mục, bố trí nguồn vốn các đồ án quy hoạch phân khu, thiết kế đô thị riêng, lập chỉ giới đường đỏ, hồ sơ cắm mốc trên địa bàn thành phố Hà Nội thực hiện năm 2017;

- Văn bản số 1857/QHKT-P8 ngày 15/5/2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc hướng dẫn chi tiết Quy trình thực hiện các đồ án quy hoạch thực hiện bằng nguồn vốn ngân sách trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 3100/QHKT-KHTH ngày 24/5/2017 của Sở QH-KT Hà Nội về việc góp ý kiến về quy mô ranh giới, thuyết minh và dự toán chi tiết đồ án Quy hoạch chi tiết khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Văn bản số 6533/QHKT-P8 ngày 1/11/2016 của Sở QH-KT Hà Nội về việc chấp thuận đề cương và khái toán kinh phí lập quy hoạch chi tiết khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn;

- Quyết định số 3657/QĐ-UBND ngày 12/5/2017 của UBND huyện Chương Mỹ phê duyệt dự toán chi phí lập đồ án Quy hoạch chi tiết khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn,

tỷ lệ 1/500; Quyết định số 3872/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND huyện Chương Mỹ về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 6653/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND huyện Chương Mỹ phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 3: Khảo sát đo đạc địa hình đồ án lập quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND huyện Chương Mỹ phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 4: Điều tra, mua tài liệu, lập nhiệm vụ và lập đồ án quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ Văn bản số 7637/STNMT-ĐDBĐVT ngày 15/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội về việc Thẩm định đề cương dự toán đo đạc thành lập bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 dự án Quy hoạch chi tiết khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 3284/UBND-QLĐT ngày 29/12/2017 của UBND huyện Chương Mỹ v/v tham gia góp ý, thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500 tại thị trấn Chúc Sơn và xã Tiên Phương, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 187/UBND-ĐC ngày 25/10/2017 của UBND thị trấn Chúc Sơn về việc Ý kiến đóng góp đối với Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn; Văn bản số 04/UBND ngày 9/1/2018 của UBND xã Tiên Phương v/v tham gia ý kiến Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Văn bản số 317/UBND-QLĐT ngày 28/2/2018 của UBND huyện Chương Mỹ về việc tổng hợp, giải trình ý kiến tham gia góp ý nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500; Biên bản hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500 ngày 26/10/2017.

- Báo cáo số 11/BC-UBND ngày 31/01/2018 của UBND thị trấn Chúc Sơn về dân số hiện trạng khu Tiên Sơn, thôn Ninh Sơn, thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Báo cáo số 10/BC-UB ngày 06/02/2018 của UBND xã Tiên Phương về tình hình dân số hiện trạng thuộc phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn;

- Thông báo số 1395/TB-HĐTĐ ngày 14/3/2018 của Hội đồng thẩm định QHXD thành phố Hà Nội về kết luận của Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 2943/QHKT-P1 ngày 23/5/2018 của Sở QH-KT Hà Nội về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500 tại thị trấn Chúc Sơn và xã Tiên Phương, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 6342/QHKY-P1 ngày 17/10/2018 của Sở QHKT Thành phố Hà Nội v/v Chính sửa, hoàn thành hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500 tại thị trấn Chúc Sơn và xã Tiên Phương, huyện Chương Mỹ ( lần 2);

- Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 16/1/2019 của UBND thành phố Hà Nội v/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500;

Và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

*b. Tài liệu số liệu và bản đồ.*

- Quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của huyện Chương Mỹ;
- Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ đến năm 2030 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 03/6/2015;
- Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Chúc Sơn, đến năm 2030 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 30/01/2015;
- Tài liệu đo vẽ bản đồ hiện trạng khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/500;
- Các tài liệu địa chất thủy văn của khu vực lập quy hoạch;
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ đã được Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội xác nhận ngày 28/12/2018.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm quy hoạch hiện hành;
- Những tài liệu, số liệu điều tra về dân số, hiện trạng kinh tế xã hội của khu vực nghiên cứu cho đồ án.

## **II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU**

### **2.1. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên**

#### **2.1.1. Vị trí, ranh giới, phạm vi nghiên cứu**

*a) Vị trí:*

Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn thuộc địa giới hành chính thị trấn Chúc Sơn và xã Tiên Phương, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

*b) Ranh giới và phạm vi:*

- + Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp thị trấn Chúc Sơn và xã Tiên Phương.
- + Phía Nam: Giáp quốc lộ 6.
- + Phía Đông: Giáp núi Ninh Sơn, thị trấn Chúc Sơn.
- + Phía Tây: Giáp thôn Đồng Nanh và thôn Cao Sơn, xã Tiên Phương.

*c) Quy mô:*

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch là 34,15ha, trong đó theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 32,6 ha. Căn cứ theo hồ sơ đầu mối hạ tầng kỹ thuật và quá trình nghiên cứu quy hoạch cho phù hợp với lộ giới đường quy hoạch xung quanh. Do đó, diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là 35,21 ha.

#### **2.1.2. Địa hình địa mạo**

- Khu vực quy hoạch hiện nay chủ yếu là đất trồng nông nghiệp. Khu vực có cos nền địa hình thấp nền cần phải có giải pháp khắc phục tình trạng ngập úng. Cos cao độ thấp nhất để xây dựng vào khoảng 4,08m và cos cao nhất vào khoảng 11,26m. Khu vực có cos cao độ tự nhiên cao dần từ Bắc xuống Nam, cos cao từ Tây sang Đông nhưng



trũng thấp ở giữa dự án. Các khu vực có cos cao độ cao là gần các tuyến đường QL6, tỉnh lộ 419, gần tuyến đường bê tông đi Chùa Tràm.

### 2.1.3. Khí hậu, thủy văn

#### \*Khí hậu:

- Khu vực nằm trong nền khí hậu chung của khí hậu miền Bắc Việt Nam và nằm trong vùng tiểu khí hậu đồng bằng Bắc Bộ với các đặc điểm như sau:

- Chế độ khí hậu của vùng đồng bằng Sông Hồng, chịu ảnh hưởng của gió biển, khí hậu nóng ẩm và có mùa lạnh do ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc, với nhiệt độ trung bình năm là 23,80C, lượng mưa trung bình 1700 mm - 1800 mm.

- Chế độ nhiệt: nhiệt độ trung bình năm dao động 23,1 - 23,30C tại trạm Hà Đông. Mùa lạnh từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau và có nhiệt độ trung bình thấp nhất là 13,60C. Mùa nóng từ tháng 4 đến tháng 10, nhiệt độ trung bình thường trên 230C, tháng nóng nhất là tháng 7.

- Chế độ ẩm: độ ẩm tương đối trung bình từ 83 - 85%. Tháng có ẩm độ trung bình cao nhất là tháng 3, tháng 4 (87 - 89%), các tháng có độ ẩm tương đối thấp là các tháng 11, tháng 12 (80 - 81%).

### 2.1.4. Địa chất thủy văn và địa chất công trình

#### a) Đặc điểm về địa chất công trình

- Căn cứ vào tài liệu địa chất công trình xây dựng có thể kết luận địa chất công trình khu vực thiết kế tương đối phù hợp cho việc đầu tư xây dựng các công trình nhà cao tầng, các công trình công cộng và cầu cống v.v.v...

#### b) Địa chất thủy văn

- Khu vực nghiên cứu nằm trên nền đất chủ yếu là nền đất nông nghiệp có cos cao độ thấp dễ bị ngập úng.

### 2.1.5. Cảnh quan thiên nhiên

- Khu vực có các cảnh quan chủ yếu là: khu vực cảnh quan nông nghiệp, cây xanh – mặt nước, các khu dân cư ở hiện trạng.

## 2.2. Đặc điểm hiện trạng

### 2.2.1. Hiện trạng dân cư

- Quy mô dân số hiện có trong khu vực nghiên cứu: khoảng **1.800** người theo thống kê dân số trong khu vực.

### 2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Tổng diện tích dự án quy hoạch là 34,15ha.

- Phần lớn diện tích trong khu vực nghiên cứu là đất nông nghiệp và đất ở hiện trạng.

<b>Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất</b>				
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>KÍ HIỆU</b>	<b>DIỆN TÍCH (HA)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
1	Đất ở nông thôn	ONT	6,84	20,04

2	Đất nông nghiệp		21,57	63,15
3	Đất thủy sản	TSN	0,31	0,91
4	Đất nghĩa trang nghĩa địa	NTD	0,49	1,43
5	Mặt nước	MN	1,39	4,07
6	Đất giao thông		3,55	10,39
<b>TỔNG</b>			<b>34,15</b>	<b>100,00</b>

**2.2.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan**

- Khu vực quy hoạch có cảnh quan chủ yếu là đất trồng nông nghiệp và đất ở hiện trạng.

**2.2.4. Hiện trạng kiến trúc công trình**

- Đánh giá chất lượng công trình

STT	Loại nhà	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Nhà kiên cố	83	24,8
2	Nhà cấp 4	166	49,8
3	Nhà tạm	85	25,4
	Tổng	334	100

\*Mặt đứng công trình đường QL6



\*Mặt đứng công trình giáp TL419



\* Mặt đứng công trình tuyến DL Chùa Tràm



**2.2.5. Hiện trạng hạ tầng xã hội**

- Khu vực quy hoạch có công trình bê bối công cộng phục vụ cho người dân.

**2.2.6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật**

**a. Giao thông**

Giao thông đối ngoại:

-Phía Đông giáp đường.

-Phía Nam giáp đường.

Giao thông đối nội:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch chủ yếu là đường bê tông, và 1 tuyến đường đất nằm ở khu vực phía đông cạnh hồ. Mặt cắt các tuyến đường khoảng 2 – 4,5m, phục vụ việc đi lại của người dân trong khu vực.

Đánh giá về hệ thống giao thông:

-Giao thông tiếp cận thuận lợi dễ dàng.

-Hiện Thành phố Hà Nội đang tích cực hoàn thiện hệ thống giao thông đối nội (tập trung được nguồn ngân sách, thực hiện tốt công tác điều chỉnh quy hoạch và triển khai xây dựng) nên dự án có rất nhiều điểm thuận lợi.

**b. Chuẩn bị kỹ thuật**

Các khu vực đã xây dựng công trình hầu hết có cao độ >+21m. Các khu vực còn lại chủ yếu là đất ruộng có cốt cao độ khá ổn định nên khi xây dựng công việc sàn nền và giải tỏa mặt bằng sẽ ít tốn kém.

**c. Thoát nước**

Hệ thống thoát nước hiện nay là hệ thống thoát nước đồng ruộng kiểu kênh mương nhỏ và các ranh dẫn nước hiện có từ rất lâu.

Hiện nay tình trạng úng ngập sau mưa chủ yếu xảy ra ở các ruộng trồng.

**d. Cấp điện**

Hiện tại có đường dây 35KV chạy qua phía Đông Bắc, không nằm trong ranh giới điều chỉnh quy hoạch.

**f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải trong khu vực điều chỉnh quy hoạch hiện nay là hệ thống thoát nước chung, chưa hoàn chỉnh. Các tuyến thoát nước đều là tự chảy, hệ thống thoát nước chập vá, lạc hậu không đáp ứng được nhu cầu thoát nước thải, nước sạch sinh hoạt được xả trực tiếp ra đồng ruộng không thông qua trạm xử lý.

Các vấn đề cần giải quyết:

- Đưa ra các biện pháp thu gom và xử lý nước thải, rác thải của khu vực và dân cư.

- Giữ gìn và tạo ra môi trường dân cư ở và kinh doanh thương mại sầm uất, có mật độ xây dựng, tầng cao hợp lý đáp ứng nhu cầu sử dụng.

**2.3. Đánh giá chung hiện trạng**

**2.3.1. Ưu điểm của khu vực quy hoạch**

- Địa điểm quy hoạch có nhiều thuận lợi về quy hoạch khai thác quỹ đất, đầu tư xây dựng.

- Vị trí kế cận với đô thị trung tâm và tiếp cận dễ dàng các khu vực lân cận.

- Thực trạng phát triển của khu vực là tiền đề quan trọng cho phát triển kinh tế xã hội.

- Cảnh quan tự nhiên và làng xóm hấp dẫn.

- Hệ thống các tuyến giao thông đối quan trọng của thủ đô đi qua khu vực lập quy hoạch.

**2.3.2. Nhược điểm của khu vực quy hoạch**

- Vùng quy hoạch bị ảnh hưởng bởi ngập lụt với cos nền địa hình thấp.

- Thực trạng phát triển thiếu kiểm soát dọc tuyến quốc lộ 6, cần phải tái sắp xếp lại.

### **2.3.3. Những vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch**

- Lựa chọn các loại hình chức năng và mô hình phát triển đáp ứng tiêu chí đô thị sinh thái.

- Khắc phục các hoạt động phát triển tự phát, lan tỏa dọc các tuyến đường đối ngoại.

- Bảo vệ và bảo tồn các di tích văn hóa lịch sử, các làng xóm, vùng cảnh quan có giá trị.

- Giải quyết các vấn đề môi trường sản xuất, môi trường sống, môi trường xã hội tại khu vực.

- Giải quyết di dời, đền bù cho một số hộ dân bị lấy đất trong vùng dự án

- Khắc phục các vấn đề úng ngập cục bộ tại các khu vực có nền địa hình thấp.

## **III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN**

### **3.1. Tính chất**

- Theo Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 được duyệt, khu vực lập Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn có chức năng là Trung tâm chính trị - hành chính mới của huyện Chương Mỹ; Trung tâm văn hóa – thể thao bao gồm trung tâm thể thao và nhà văn hóa; Dân cư làng xóm, cây xanh, mặt nước...

- Là khu vực có không gian kiến trúc hiện đại, tạo lập hình ảnh khu vực trung tâm thị trấn và huyện Chương Mỹ, gắn liền với cảnh quan thiên nhiên, với các công trình hành chính – chính trị, văn hóa, TDTT phục vụ thiết yếu cho nhu cầu của khu vực.

### **3.2. Quy mô dân số**

- Dân số khoảng **400** người

### **3.3. Cơ cấu tổ chức phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc**

- Trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500 bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: Đất cơ quan (Trung tâm hành chính – chính trị của huyện Chương Mỹ), đất cây xanh TDTT, đô thị, Thành phố (có bố trí Trung tâm TDTT, Nhà văn hóa, bãi đỗ xe), đất cây xanh cảnh quan, cách ly, mặt nước, đất nhóm ở đô thị hiện trạng, đất nhóm ở làng xóm đô thị hóa và đất đường giao thông... có tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 35,21 ha.

### **3.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính**

a) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Mật độ xây dựng gộp: 25-30%

+ Đất cơ quan: Mật độ xây dựng tối đa 40%

+ Đất cây xanh TĐTT, đô thị, Thành phố: Mật độ xây dựng tối đa 25%  
 + Đất nhóm ở đô thị hiện trạng, đất nhóm ở làng xóm đô thị hóa (cải tạo, chỉnh trang trên cơ sở hiện trạng, rà soát các quỹ đất công nằm xen kẹp đủ điều kiện để quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật... phục vụ nhân dân khu vực và điều kiện phát triển kinh tế của địa phương): Mật độ xây dựng phù hợp Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam;

- Tầng cao công trình: 01- 05 tầng. Lưu ý nghiên cứu xác định các công trình điểm nhấn kiến trúc (có chiều cao lớn hơn hoặc hình khối kiến trúc công trình đẹp tạo sự thu hút về thị giác) trong đồ án quy hoạch chi tiết để tạo hình ảnh về quy hoạch, kiến trúc cho khu vực.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Tỷ lệ đất giao thông và giao thông  
 tính tới đường phân khu vực:  $\geq 18$  %

(Bãi đỗ xe: thực hiện theo “Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội” được ban hành kèm theo Công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến Trúc)

- Cấp nước sinh hoạt:	$\geq 180$	lít/người-ngày,đêm
- Cấp nước công cộng và dịch vụ	3	lít/m <sup>2</sup> sàn
- Thoát nước sinh hoạt	$\geq 180$	l/ng-ngđ
- Thoát nước công cộng và dịch vụ	3	lít/m <sup>2</sup> sàn
- Rác thải sinh hoạt	0,9	kg/ng-ngđ
- Rác thải công cộng, dịch vụ	15	% CTR sinh hoạt
- Cấp điện sinh hoạt	3÷5	KW/hộ
- Cấp điện cơ quan hành chính, dịch vụ	20÷40	W/m <sup>2</sup> sàn

công cộng

- Chiều sáng đường phố  $\geq 10$  Kw/ha  
 - Thông tin liên lạc 1-2 Thuê bao/hộ  
 - Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được nghiên cứu áp dụng các kinh nghiệm tiên tiến của quốc tế về thiết kế quy hoạch đô thị sinh thái theo hướng bền vững, phù hợp với đặc thù của Thủ đô Hà Nội.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản phù hợp với quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

#### IV. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH

##### 4.1. Cơ cấu tổ chức không gian chức năng.

##### 4.1.1. Nguyên tắc thiết kế quy hoạch

- Nguyên tắc thiết kế Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn phải đảm bảo phù hợp với quan điểm phát triển tổng thể về tính chất chức năng của khu vực.

- Quy hoạch chi tiết Khu vực trung tâm thị trấn Chúc Sơn, tỷ lệ 1/500 là khu vực có không gian kiến trúc hiện đại, tạo lập hình ảnh khu vực trung tâm thị trấn và huyện Chương Mỹ, gắn liền với cảnh quan thiên nhiên, với các công trình hành chính – chính trị, văn hóa, TDTT phục vụ thiết yếu cho nhu cầu của khu vực.

#### **4.1.2. Cơ cấu quy hoạch**

- Trên cơ sở định hướng của QHC trung tâm sinh thái Chúc Sơn đến năm 2030, QĐ phê duyệt nhiệm vụ đồ án QHCT Khu trung tâm TT Chúc Sơn, thực trạng tại khu vực, định hướng quy hoạch phát triển 5 khu chức năng như sau:

(1) Khu hành chính chính trị huyện Chương Mỹ: Bố trí các cơ quan hành chính, tư pháp cấp huyện (Huyện ủy + UBND + HĐND huyện Chương Mỹ...), và các cơ quan dự kiến khác... Tổ chức xây dựng các cụm công trình hành chính – chính trị có chức năng tương đồng, tạo nên khu vực hành chính công hiện đại, được tiếp cận dễ dàng bởi các tuyến giao thông đối ngoại.

(2) Khu trung tâm thể dục thể thao: Hình thành mới khu tổ hợp thể dục thể thao cấp huyện. Bao gồm các công trình với đầy đủ các tiện ích hiện đại: sân vận động kết hợp đường chạy, nhà thi đấu đa năng, bể bơi trong nhà, sân tennis ngoài trời, nhà quản lý...

(3) Khu công viên cây xanh: Không gian chuyên tiếp và liên kết giữa khu dân cư hiện hữu và khu chức năng mới. Khu vực cây xanh, mặt nước lớn sẽ tạo cảnh quan đẹp cho toàn bộ khu vực quy hoạch, đồng thời thỏa mãn các tiêu chí của một đô thị sinh thái và mở ra các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật thuận lợi.

(4) Khu ở hiện trạng: Cải tạo và chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu, tạo một cảnh quan đẹp, đồng bộ với khu vực xây dựng mới; nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị trong tương lai.

(5) Khu vực văn hóa: Bố trí trung tâm văn hóa hiện đại đồng bộ về chức năng, tiếp cận một cách dễ dàng từ mọi phía.

#### **4.1.3. Phương án quy hoạch**

- Hình thành các khu vực chức năng có tính chất độc lập, mỗi khu vực đảm bảo hoạt động gắn kết giữa hành chính – thể dục thể thao – khu ở hiện trạng - công viên cây xanh.

- Hình thành 5 khu vực chức năng bao gồm: khu hành chính – chính trị huyện, khu trung tâm thể dục thể thao, khu trung tâm văn hóa, khu công viên cây xanh và khu ở hiện trạng.

- Hình thành 2 trục giao thông chính Bắc – Nam và Đông – Tây theo định hướng của Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Chúc Sơn. Kết nối khu vực hành chính – chính trị phía Đông và khu Thể dục thể thao, cây xanh ở phía Tây.

- Bổ sung giải cây xanh cách ly giữa quốc lộ 6 với các khu chức năng.

- Dự kiến giải tỏa khoảng 51 hộ

- 15 hộ dân ven đường Quốc lộ 6 thuộc địa bàn xã Tiên Phương (13 hộ nằm trong đường vào khu vực, 02 hộ nằm trong kênh thoát nước).

- 08 hộ dân theo mặt đường Tỉnh lộ 419,
- 20 hộ dân nằm trong đất trụ sở cơ quan (09 hộ thuộc địa bàn xã Tiên Phương; 11 hộ thuộc địa bàn thị trấn Chúc Sơn).
- 05 hộ nằm trong đất cây xanh cách ly thuộc địa bàn xã Tiên Phương.

#### **4.2. Quy hoạch sử dụng đất**

Diện tích đồ án quy hoạch chi tiết khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn tỷ lệ 1/500, thành phố Hà Nội là **34,15** ha, với các chức năng cụ thể như sau:

##### **4.2.1. Đất trụ sở cơ quan:**

- Tổng diện tích 8,72 ha chiếm tỷ lệ 25,53% diện tích đất của dự án. Gồm 2 loại: trung tâm hành chính huyện và các cơ quan cấp thành phố đóng trên địa bàn.

##### **a. Đất trung tâm hành chính huyện:**

- Đất trung tâm hành chính huyện bao gồm : Huyện Ủy, Ủy ban nhân dân, Hội đồng nhân dân, Mặt trận tổ quốc và các phòng ban liên quan.

- Trong đồ án quy hoạch có 3 lô đất: TSC-01 (diện tích: 2,96ha) là đất xây dựng Ủy ban nhân dân và Hội đồng nhân dân; TSC-02 (diện tích: 1,48ha);

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất.

##### **b. Đất cơ quan cấp thành phố:**

Đất cơ quan cấp thành phố bao gồm 3 lô đất chính theo các công trình cụ thể như sau:

- Lô TSC-03: Đất trụ sở khác với diện tích 0,80ha.
- Lô TSC-04: Đất trụ sở khác với diện tích 2,26ha.
- Lô TSC-05: Đất trụ sở khác với diện tích 1,22ha.
- Các lô đất trên được không chế mật độ xây dựng tối đa 40% và tầng cao tối đa là 5 tầng.
- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất.

##### **4.2.2. Đất văn hóa:**

- Là công trình trung tâm văn hoá, được bố trí ở khu vực trung tâm, tiếp giáp với khu vực hành chính – chính trị. Lô đất xây dựng nhà văn hóa, ký hiệu DVH, diện tích 0,88 ha.

- Tổng diện tích của đất văn hóa là 0,88ha, chiếm tỷ lệ 2,58% trên diện tích khu vực quy hoạch.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất.

##### **4.2.3. Đất cây xanh – mặt nước - TDTT:**

- Có diện tích khoảng 10,46ha chiếm tỷ lệ 30,63% diện tích toàn dự án

- Đất cây xanh - mặt nước bao gồm các công viên cây xanh, vườn hoa, cây xanh cách ly và mặt nước.

- Trong dự án, diện tích đất cây xanh cảnh quan: 4,17ha, chiếm 12,21% diện tích đất quy hoạch. Được chia thành 3 khu cây xanh ký hiệu từ CX-01 đến CX-03, bố trí đan xen, bên cạnh khu văn hóa và sân vận động, khu vực tiếp giáp giữa khu ở hiện

trạng. Thành phần chức năng: cây xanh kết hợp sân thể thao, vui chơi giải trí, mặt nước.

- Đất thể dục thể thao có diện tích 5,16ha.

- Mặt nước có diện tích 1,13ha.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất.

#### **4.2.5. Đất ở giữ lại theo hiện trạng:**

- Giữ lại hầu hết diện tích đất dân cư hiện trạng bao gồm các khu dân cư nằm trong lô 419. Với diện tích khoảng 3,02ha chiếm tỷ lệ khoảng 8,84% diện tích toàn dự án

#### **4.2.6. Đất hạ tầng kỹ thuật:**

- Bao gồm bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải. Có diện tích khoảng 1,96ha chiếm tỷ lệ khoảng 5,74% diện tích dự án.

#### **4.2.7. Đất giao thông:**

Trong khu vực quy hoạch, đất giao thông có tổng diện tích là: 9,11ha chiếm 26,68%. Đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu hành chính chính trị, khu thể dục thể thao và khu nhà ở.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất.

<b>BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT</b>			
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (ha)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
I	Đất trụ sở cơ quan	8,72	25,53
II	Đất công cộng đô thị	0,88	2,58
III	Đất cây xanh - TĐTT - mặt nước	10,46	30,63
IV	Đất ở giữ lại theo hiện trạng	3,02	8,84
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,96	5,74
VI	Đất giao thông	9,11	26,68
	<b>TỔNG</b>	<b>34,15</b>	<b>100</b>

### **4.3. Quy hoạch tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan**

#### **4.3.1. Nguyên tắc chính:**

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam về: bố cục quy hoạch xây dựng công trình, vị trí, quy mô, khoảng lùi xây dựng, các quy định khống chế về chỉ tiêu quy hoạch.

- Các giải pháp thiết kế phải đảm bảo yếu tố đặc thù khu trung tâm hành chính – chính trị và đặc trưng cảnh quan của khu vực.

- Phát triển khu trung tâm thị trấn gắn kết với cảnh quan thiên nhiên hiện có, góp phần hình thành đô thị sinh thái theo QHC thị trấn Chúc Sơn đã được phê duyệt.

- Cấu trúc không gian đô thị kết hợp giữa điểm nhấn tập trung và mạng lưới dạng ô cờ tại các khu vực chức năng.



#### **4.3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Không gian Khu trung tâm thị trấn Chúc Sơn được tổ chức theo các hình thái đặc trưng của từng khu vực chức năng chuyên biệt. Các khu vực chức năng này được giới hạn phạm vi phát triển bởi hai trục đường giao thông Bắc – Nam và Đông – Tây có dải phân cách cây xanh và các đường giao thông khu vực.

- Hình thức kiến trúc của các khu chức năng (khu hành chính – chính trị, văn hóa, khu công cộng đô thị, khu TĐTT) được thiết kế hiện đại, hài hòa, tương xứng với vai trò là khu trung tâm hành chính – chính trị của huyện trong tương lai.

- Điểm nút giao thông chính tổ chức đảo tròn giao thông, và tại vị trí liên kết giữa nhà ga đường sắt đô thị trên tuyến QL6 và khu vực công cộng đô thị sử dụng kiến trúc hành lang cầu, liên kết khác nhau để tạo nên tổ hợp công trình lớn, phục vụ giao thông đi bộ và tiện lợi cho người sử dụng.

- Mạng lưới không gian xanh đóng vai trò chủ đạo trong khu vực, được tổ chức theo các tuyến và mảng cây xanh. Không gian cây xanh trung tâm ở phía Tây khu vực tính từ đường trục Bắc – Nam sang đến khu dân cư hiện trạng xã Tiên Phương. Bao gồm các khu vực cây xanh TĐTT, cây xanh cảnh quan, mặt nước.

- Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là thấp tầng, tầng cao tối đa là 5 tầng. Xen giữa các công trình tổ chức thêm các không gian xanh, không gian công cộng.

- Các khu vực dân cư hiện hữu (khu dân cư thôn Ninh Sơn và xã Tiên Phương) được khoanh vùng, cải tạo và chỉnh trang, hạn chế gia tăng mật độ, tầng cao và gia tăng các không gian cây xanh, vườn hoa.

- Hệ thống mặt nước được khai thác sử dụng trên cơ sở mở rộng kênh mương hiện hữu, kết nối với hệ thống kênh rạch xung quanh dự án nhằm tạo cảnh quan tự nhiên và chống ngập lụt cho khu vực.

- Đảm bảo hành lang cách ly cho các tuyến giao thông đối ngoại QL6 và tỉnh lộ 419

#### **4.3.3. Giải pháp kiến trúc:**

##### *a) Khu vực công trình trụ sở cơ quan*

- Bố trí hài hòa các công trình có khoảng không gian mở để các khu vực xung quanh dễ dàng tiếp cận. Các hình thái kiến trúc được thể hiện kết hợp hài hòa giữa hiện đại và truyền thống.

##### *b) Khu vực công trình văn hóa.*

- Bố trí hài hòa các công trình có các khoảng không gian mở gắn liền với các khu vực chức năng xung quanh. Các hình thái kiến trúc được thể hiện kết hợp hài hòa các hình khối, hoa văn giữa hiện đại và truyền thống tạo nên các công trình có đặc điểm riêng cho khu vực.

##### *c) Khu vực nhà ở*

- Cải tạo chỉnh trang dựa trên cơ sở hiện trạng, hạn chế xây dựng về tầng cao và mật độ xây dựng theo khu vực.

## **V. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

- Các nội dung khác trong đồ án quy hoạch như: thiết kế kiến trúc cảnh quan, giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, vệ sinh môi trường, cấp điện, cấp nước, đánh giá tác động môi trường... được thực hiện theo đúng quy định chuyên ngành.