

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: **6632/QĐ-UBND**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2015

ĐẠCH-KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CÔNG VĂN BẢN
Số: 12569/CV
Ngày: 21-12-2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000

Địa điểm: Phường Phú Thượng, Xuân La - quận Tây Hồ; các phường Mai Dịch, Nghĩa Đô, Nghĩa Tân, Dịch Vọng hậu, Dịch Vọng, Quan Hoa - quận Cầu Giấy; các phường Thụy Phương, Đức Thắng, Đông Ngạc, Xuân Đình, Xuân Tảo, Cổ Nhuế 1, Cổ Nhuế 2, Phú Diễn - quận Bắc Từ Liêm – thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND 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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về Quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ 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 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 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 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 5235/QĐ-UBND ngày 14/11/2012 của UBND thành phố Hà

Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3888/TTr-QHKT ngày 28/8/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch phân khu:

2.1. Vị trí:

Thuộc địa giới hành chính các phường: Phú Thượng, Xuân La - quận Tây Hồ; Nghĩa Đô, Nghĩa Tân, Dịch Vọng, Dịch Vọng Hậu, Quan Hoa, Mai Dịch - quận Cầu Giấy; Thụy Phương, Đức Thang, Đông Ngạc, Xuân Đình, Xuân Tảo, Cổ Nhuế 1, Cổ Nhuế 2, Phú Diễn - quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

2.2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp Phân khu đô thị sông Hồng (đường An Dương Vương).
- Phía Đông giáp Phân khu đô thị khu vực Hồ Tây và phụ cận-A6 và Phân khu đô thị H1-2 (đường Vành đai 2 và Lạc Long Quân).
- Phía Nam giáp Phân khu đô thị H2-2 (đường Cầu Giấy, Xuân Thủy, Hồ Tùng Mậu).
- Phía Tây giáp Phân khu đô thị GS (Vành đai xanh sông Nhuệ).

2.3. Quy mô:

- Diện tích nghiên cứu khoảng: 2.458,17 ha.
- Dân số đến 2050: 249.000 người.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 (viết tắt là Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô).
- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các quy định của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô có liên quan đến Phân khu đô thị. Xác định cụ thể hóa phạm vi, ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới và chuyển đổi chức năng sử dụng đất (các cụm công nghiệp, kho tàng) phù hợp với: Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch chuyên ngành và ngành, Quy hoạch lĩnh vực và mạng lưới,... tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.
- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị tại khu vực lập Quy hoạch phân khu, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.
- Thiết lập không gian đô thị mới hiện đại, đồng bộ trên trục Hồ Tây - Cổ Loa. Hình thành trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại, tài chính hướng Hồ Tây. Ưu tiên phát triển các chức năng về du lịch, giải trí, khách sạn và hội nghị, các trụ sở cơ quan làm việc của Bộ, ngành Trung ương, các viện nghiên cứu và các chức năng chuyên ngành quy mô lớn theo mô hình hiện đại, cao tầng, đa chức năng.
- Thiết lập trung tâm dịch vụ đa chức năng quy mô lớn trên các tuyến giao thông chính như đường Phạm Văn Đồng, trục Tây Thăng Long, đường Hoàng Quốc Việt.

- Tạo nhiều không gian mở kết nối với hồ Tây, sông Hồng và Vành đai xanh sông Nhuệ với các khu đô thị mới và khu dân cư hiện hữu.

- Quy hoạch xây dựng mới gắn với việc cải tạo, nâng cấp các khu vực hiện có, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung. Phát triển đô thị hiện đại với các chức năng hỗn hợp, gắn với việc bảo tồn, tôn tạo các giá trị di sản truyền thống của địa phương. Phát huy được các yếu tố thuận lợi, tiềm năng phát triển của khu vực, tạo được nét đặc trưng riêng. Tổ chức đồng bộ hệ thống các trung tâm, các khu nhà ở gắn kết với các dịch vụ hạ tầng hiện đại theo mô hình đa chức năng, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phát triển bền vững trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, kế thừa, cập nhật quy hoạch các quận, huyện, quy hoạch chi tiết các khu chức năng đã được phê duyệt, các dự án đã điều chỉnh theo chủ trương của cấp có thẩm quyền.

- Làm cơ sở tổ chức, lập các quy hoạch chi tiết; đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện, danh mục các chương trình đầu tư và dự án chiến lược; kiểm soát phát triển và quản lý đô thị; điều chỉnh quy hoạch các quận, huyện đã được cấp thẩm quyền phê duyệt để phù hợp với các định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô.

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập: Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc; các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định và để các cấp chính quyền địa phương, cơ quan quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Đất xây dựng đô thị khoảng:	90 - 100	m ² đất/người
Trong đó:		
- Đất dân dụng đô thị:	75 - 80	m ² đất/người
Bao gồm:		
+ Đất công trình công cộng:	≥ 5,0	m ² đất/người
+ Đất trường THPT, dạy nghề:	≥ 0,6	m ² đất/người
+ Đất cây xanh, TDTT:	≥ 7,0	m ² đất/người
+ Đất giao thông (đến đường khu vực):	≥ 18,0	m ² đất/người
- Đất đơn vị ở:		
Gồm:		
+ Đất công cộng đơn vị ở:	1-1,5	m ² đất/người
+ Đất cây xanh đơn vị ở:	≥ 2,0	m ² đất/người
+ Đất trường tiểu học, THCS, mầm non:	≥ 2,7	m ² đất/người

Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và Quy hoạch chuyên ngành.

4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chi tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
A	Đất dân dụng	2.042,53	82,03	83,09	
1	Đất công cộng đô thị	142,29	5,71	5,79	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
2	Đất cây xanh, TDTT đô thị	239,00	7,56	9,72	50% mặt nước được tính vào chỉ tiêu đất cây xanh TDTT.
	<i>Cây xanh, TDTT</i>	<i>137,60</i>	<i>5,53</i>	<i>5,60</i>	
	<i>Mặt nước</i>	<i>101,40</i>	<i>4,07</i>	<i>4,13</i>	<i>Hồ điều hòa</i>
3	Đường giao thông đô thị	316,91	12,73	12,89	Đường trục chính đô thị, chính đô thị, liên khu vực.
4	Quảng trường, nhà ga, đề pô đường sắt đô thị, đề pô xe buýt.	21,38	0,86	0,87	
5	Trường trung học phổ thông	19,16	0,77	0,78	
6	Đường giao thông khu vực	122,07	4,90	4,97	
7	Đất đơn vị ở	1181,72	47,45	48,07	
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	282,26		11,49	
1	Đất hỗn hợp	65,28		2,66	Kết hợp nhiều chức năng, cơ quan, trụ sở, thương mại, văn phòng, nhà ở,...
2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	199,76		8,13	
3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	17,22		0,70	
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	133,38		5,43	
1	Đất an ninh, quốc phòng	52,21		2,12	
2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	11,80		0,48	
3	Đất giao thông đối ngoại	1,55		0,06	
4	Đất hành lang cách ly, cây xanh cách li vệ sinh, cây xanh vườn ươm	67,82		2,76	Bao gồm hành lang bảo vệ đê (không gồm đường đê)
	Tổng cộng:	2.458,17	98,72	100,0	
	Dân số (người)	249.000			

Ghi chú:

Ranh giới các ô đất trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được xác định trên cơ sở bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2000; vị trí các lô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết theo quy định; ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định..., đảm bảo phù hợp với các nguyên tắc, yếu tố khống chế trong đồ án Quy hoạch phân khu và phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

4.2.1. Nguyên tắc chung:

- Trong ô quy hoạch gồm các khu chức năng đô thị và đường phân khu vực; các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là các chỉ tiêu chung từng loại chức năng đất

nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo Quy hoạch phân khu và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Tầng cao quy định trong bảng số liệu là tầng cao đặc trưng của lô đất chức năng trong ô quy hoạch; tại các lô đất có vị trí, quy mô phù hợp có thể cho phép xây dựng công trình chủ đạo hoặc điểm nhấn trên nguyên tắc đảm bảo không gian cảnh quan của khu vực và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng, cần được nghiên cứu xem xét điều chỉnh theo quy định hiện hành để phù hợp Quy hoạch phân khu. Đối với các đồ án quy hoạch, tổng mặt bằng, dự án đang nghiên cứu mà chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt, hoặc đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cần được nghiên cứu lại để phù hợp với Quy hoạch phân khu này.

- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới và đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo (bao gồm một số chức năng chính: nhà ở; vườn hoa, sân chơi, tập luyện TDTT; đường nội bộ; bãi đỗ xe; công trình sinh hoạt cộng đồng...); các thành phần đất cụ thể trong nhóm nhà ở sẽ được xác định trong hồ sơ quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn sau và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới: (các khu vực nhà ở xây dựng mới, đã và đang triển khai xây dựng theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt) hoàn thiện các dự án đã và đang triển khai theo hướng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật với chất lượng cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng.

- Đối với các khu nhà ở tập thể hiện có nằm xen trong đất của các cơ quan, trường đào tạo, đất an ninh quốc phòng: việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở phải được cấp thẩm quyền xem xét quyết định và phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo phù hợp khớp nối đồng bộ với quy hoạch hạ tầng đô thị khu vực. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xác định căn cứ theo chỉ tiêu đối với khu vực nhóm nhà ở trong cùng ô quy hoạch và phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đối với nhóm nhà ở hiện có cải tạo được thực hiện theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng riêng, trong đó, xác định các trục giao thông và hạ tầng kỹ thuật chính của khu dân cư trên cơ sở các tuyến đường hiện trạng, hạn chế giải phóng mặt bằng, không san lấp hồ, ao; quỹ đất trống (đất công do địa phương quản lý) ưu tiên bố trí các công trình sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, trạm điện, điểm tập kết rác..., không gian giáp ranh tổ chức thành không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững của khu vực làng xóm đô thị hóa; hạn chế không chia tách thửa, khuyến khích hợp khối...; đối với một số khu đất có chức năng khác (đất công cộng, cơ quan, văn hóa, thể thao...) nằm xen kẹt trong khu vực dân cư, ranh giới, chức năng cụ thể sẽ được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai hoặc dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với quỹ đất nhà ở xã hội, tái định cư: ưu tiên dành các quỹ đất nhà ở mới (chưa giao chủ đầu tư) cho nhu cầu về nhà ở xã hội, tái định cư, cụ thể sẽ được thực hiện khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo chủ trương của UBND Thành phố và quy

định pháp luật hiện hành.

- Đối với đất hỗn hợp (công trình hỗn hợp hoặc đất hỗn hợp) được phép bố trí nhà ở với yêu cầu đảm bảo các điều kiện tốt nhất về môi trường sống cho người dân. Quy mô nhà ở trong đất, công trình hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và do cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Đối với đất công nghiệp kho tàng hiện có không phù hợp với quy hoạch phân khu này, từng bước di dời đến khu vực quy hoạch công nghiệp tập trung của Thành phố theo quy định của cơ quan có thẩm quyền. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Đối với đất an ninh, quốc phòng sẽ được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Đối với đất di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo luật định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, được di dời tập trung đến khu vực nghĩa trang tập trung của Thành phố:

+ Trong giai đoạn quá độ, khi Thành phố chưa có quỹ đất để quy tập mộ, các ngôi mộ hiện có được tập kết tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có. Các nghĩa trang tập kết tạm này phải được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (tuyệt đối không được hung táng mới).

+ Về lâu dài, khi Thành phố có quỹ đất dành cho các khu nghĩa trang tập trung của Thành phố, nghĩa trang hiện có và khu vực tập kết tạm các ngôi mộ trong các lô đất nêu trên sẽ di chuyển phù hợp với quy hoạch nghĩa trang của Thành phố và phần đất này được sử dụng làm đất cây xanh, thể dục thể thao theo quy hoạch.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống) đi qua các khu vực dân cư hiện có, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp với điều kiện hiện trạng, đảm bảo tính khả thi, công khai, minh bạch.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đề điều được xác định cụ thể tại quy hoạch chi tiết, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đối với các chức năng sử dụng đất xung quanh các ga đường sắt đô thị khi triển khai chi tiết cần xem xét sự ảnh hưởng của ga đường sắt với lô đất dự kiến xây dựng (để bổ sung một số hạng mục như bãi đỗ xe, giải pháp kết nối với ga....).

- Đối với nút giao thông trên trục Hồ Tây - Ba Vì, công trình Tháp truyền hình Việt Nam sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn sau (thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền chấp thuận).

- Một số vị trí, ranh giới, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các lô đất được xác định trong các ô quy hoạch sẽ được nghiên cứu tiếp tục trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng (xem xét cụ thể về nguồn gốc sử dụng đất, quá trình triển khai, tính pháp lý, tình hình xã hội, hiện trạng, thực tế quản lý phát sinh...) để giải quyết với yêu cầu tuân thủ các nguyên tắc, yếu tố không chế và quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu, phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành, được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được lập đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (để phù hợp Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô) là định hướng dài hạn,

trên quy mô diện tích đất lớn, do đó chưa thể giải quyết hết các nội dung chi tiết khi triển khai thực hiện các dự án đầu tư cụ thể trong khu vực. Vì vậy, quá trình thực tế triển khai các dự án đầu tư có phát sinh bất cập, vướng mắc đối với các nguyên tắc kiểm soát, nội dung của đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, sẽ căn cứ trên thực tiễn tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn để điều chỉnh cho phù hợp và sẽ được tổng hợp, cập nhật theo các chương trình rà soát quy hoạch đô thị để trình cấp thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật.

4.2.2. Phân bố các ô quy hoạch:

- Tổng diện tích nghiên cứu Phân khu đô thị H2-1 (B1) khoảng: 2.458,17 ha, được chia thành 07 khu quy hoạch (A, B, C, D, E, F, G) và một số ô đất ngoài khu quy hoạch có diện tích khoảng 2.191,80 ha; các tuyến đường giao thông chính đô thị ngoài ô quy hoạch có diện tích khoảng 266,37 ha. Các khu quy hoạch được chia thành 17 ô quy hoạch (A.1, A.2, A.3; B.1, B.2, B.3; C.1, C.2; D.1, D.2, D.3; E.1, E.2; F; G.1, G.2, G.3) được giới hạn bởi các tuyến đường chính khu vực trở lên để kiểm soát phát triển, trong đó các ô quy hoạch tương đương với các đơn vị ở. Cụ thể:

- a) Khu quy hoạch A: Tổng diện tích khoảng 411,63 ha, được chia thành 03 ô quy hoạch và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch, trong đó:
 - + Ô quy hoạch A.1: có tổng diện tích khoảng 78,56 ha.
 - + Ô quy hoạch A.2: có tổng diện tích khoảng 150,10 ha.
 - + Ô quy hoạch A.3: có tổng diện tích khoảng 182,97 ha.
- b) Khu quy hoạch B: Tổng diện tích khoảng 427,234 ha, được chia thành 03 ô quy hoạch và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch, trong đó:
 - + Ô quy hoạch B.1: có tổng diện tích khoảng 135,38 ha.
 - + Ô quy hoạch B.2: có tổng diện tích khoảng 132,18 ha.
 - + Ô quy hoạch B.3: có tổng diện tích khoảng 159,67 ha.
- c) Khu quy hoạch C: Tổng diện tích khoảng 275,02 ha, được chia thành 02 ô quy hoạch và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch, trong đó:
 - + Ô quy hoạch C.1: có tổng diện tích khoảng 185,47 ha.
 - + Ô quy hoạch C.2: có tổng diện tích khoảng 89,55 ha.
- d) Khu quy hoạch D: Tổng diện tích khoảng 433,28 ha, được chia thành 03 ô quy hoạch và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch, trong đó:
 - + Ô quy hoạch D.1: có tổng diện tích khoảng 130,72 ha.
 - + Ô quy hoạch D.2: có tổng diện tích khoảng 131,87 ha.
 - + Ô quy hoạch D.3: có tổng diện tích khoảng 170,69 ha.
- e) Khu quy hoạch E: Tổng diện tích khoảng 177,80 ha, được chia thành 02 ô quy hoạch và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch, trong đó:
 - + Ô quy hoạch E.1: có tổng diện tích khoảng 75,32 ha.
 - + Ô quy hoạch E.2: có tổng diện tích khoảng 102,48 ha.
- f) Khu quy hoạch F: Tổng diện tích khoảng 133,93 ha
- g) Khu quy hoạch G: Tổng diện tích khoảng 294,54 ha, được chia thành 03 ô quy hoạch và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch, trong đó:
 - + Ô quy hoạch G.1: có tổng diện tích khoảng 94,15 ha.
 - + Ô quy hoạch G.2: có tổng diện tích khoảng 84,24 ha.
 - + Ô quy hoạch G.3: có tổng diện tích khoảng 116,15 ha.
- h) Các ô đất chức năng nằm ngoài ô quy hoạch: 38,37 ha.

4.2.3. Các chức năng sử dụng chính gồm:

a) Công cộng đô thị (công cộng thành phố và khu vực):

- Tổng diện tích đất khoảng 142,29 ha, bao gồm các chức năng chính: Thương mại, văn phòng, dịch vụ, y tế, văn hóa, tài chính, hành chính quản lý đô thị và công trình công cộng hỗn hợp khác (công trình được kết hợp nhiều chức năng công cộng).

- Các công trình công cộng đô thị được tổ chức thành các trung tâm lớn, trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, tài chính, quản lý hành chính); bố trí dọc các trục đường giao thông cấp đô thị, tập trung tại khu vực giao cắt giữa các tuyến vành đai và các trục hướng tâm (chức năng chủ yếu: công cộng dịch vụ, thương mại tập trung...). Tại khu vực trục không gian Hồ Tây - Ba Vì và khu vực trung tâm Tây Hồ Tây: Công trình công cộng cấp thành phố (văn hóa, thương mại, dịch vụ, tài chính, quảng trường, không gian giao lưu cộng đồng, vui chơi giải trí...). Tại trung tâm của các khu quy hoạch (giáp các tuyến đường cấp khu vực), bao gồm các trung tâm thương mại, văn hóa, y tế... ngoài ra còn được bố trí tại các công trình hỗn hợp (thương mại, văn phòng và nhà ở...) nhằm phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của người dân trong khu vực và các phân khu đô thị lân cận thuộc khu vực hạn chế phát triển (A6; H1-2...).

Tính chất và các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể của từng công trình công cộng đô thị (thành phố và khu ở) sẽ được xác định cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết trên cơ sở các chỉ tiêu chung của Quy hoạch phân khu, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

* Công trình y tế:

- Trong đất công cộng đô thị có thể bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình y tế (Bệnh viện, phòng khám đa khoa, trung tâm y tế, nhà hộ sinh, trạm vệ sinh phòng dịch, nhà thuốc...) nhằm phục vụ dân cư trong khu vực.

- Các cơ sở y tế hiện có phù hợp với quy hoạch sẽ được cải tạo chỉnh trang. Xây dựng mới các bệnh viện, phòng khám đa khoa, trung tâm y tế, nhà hộ sinh, trạm vệ sinh phòng dịch, nhà thuốc.. đáp ứng nhu cầu của người dân.

* Công trình văn hóa:

- Trong đất công cộng đô thị có bao gồm quỹ đất để xây dựng các công trình văn hóa (bảo tàng, nhà hát, rạp xiếc, rạp chiếu phim, triển lãm, nhà văn hóa, thư viện, câu lạc bộ...) phục vụ dân cư đô thị và khu vực.

- Đất xây dựng các công trình văn hóa bao gồm: Nhà văn hóa quận Cầu Giấy và các cơ sở văn hóa hiện có, phù hợp với quy hoạch sẽ được cải tạo, chỉnh trang, mở rộng. Xây dựng mới các trung tâm văn hóa đa năng hoặc riêng biệt... đáp ứng nhu cầu của người dân.

- Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình văn hóa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập các đồ án quy hoạch chi tiết, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

* Công trình thương mại, văn phòng, dịch vụ:

- Trong đất công cộng đô thị có bao gồm quỹ đất để xây dựng các công trình thương mại, văn phòng, dịch vụ (bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như: trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ, tài chính, ngân hàng và các công trình phục vụ dịch vụ đô thị khác...) phục vụ dân cư đô thị và khu vực.

- Các trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ, chợ, siêu thị và cơ sở thương mại hiện có, phù hợp với quy hoạch được cải tạo, chỉnh trang, mở rộng. Xây dựng mới các trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa đa năng hoặc riêng biệt. Đặc biệt là xây dựng tổ hợp công trình thương mại dịch vụ, tài chính, trục không gian kết hợp trục mua sắm lớn Hồ Tây - Ba Vì mang tầm cỡ quốc tế và khu vực.

- Các công trình phục vụ dịch vụ đô thị khác như: trạm sửa chữa ô tô, trạm xăng dầu,

trạm cung cấp ga, khí ... được bố trí trong đất công cộng thành phố, khu vực, nằm kề cận với tuyến đường khu vực trở lên thuận tiện cho phục vụ và hoạt động phòng chống cháy nổ, đảm bảo khoảng cách an toàn theo đối với các công trình khác theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Vị trí chính xác, quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình thương mại, dịch vụ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu các đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

* Công trình công cộng khác:

- Trong đất công cộng đô thị có thể bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng khác, bao gồm các công trình trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội...

- Trụ sở UBND quận Cầu Giấy hiện có nằm trong phạm vi nghiên cứu, trong quá trình phát triển đô thị và triển khai quy hoạch, sẽ xây dựng thêm hệ thống công trình hành chính mới tại khu vực phía Nam tuyến đường Cầu Giấy-Xuân Thủy (thuộc Phân khu đô thị H2-2).

- Vị trí đất công trình công cộng xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa Quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình công cộng này có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất. Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình công cộng khác sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

b) Đất cây xanh, TDTT thành phố, khu vực:

Tổng diện tích đất cây xanh đô thị (cấp ngoài đơn vị ở) khoảng 239,0 ha (bao gồm 101,4 ha hồ điều hòa).

- Đất cây xanh, TDTT bao gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện TDTT; công trình thương mại, dịch vụ (quy mô nhỏ)...

- Đất cây xanh, TDTT đô thị được bố trí thành những công viên cây xanh lớn, tập trung và các dải, tuyến kết nối các không gian cây xanh mặt nước có quy mô lớn với nhau. Hệ thống cây xanh mặt nước hình thành hệ trục, tạo không gian đặc trưng của phân khu đô thị. Ngoài các công viên có tính chất đặc biệt và quy mô lớn phục vụ cho nhu cầu của Thành phố, một số Công viên cây xanh có quy mô trung bình được bố trí tại hạt nhân trung tâm khu quy hoạch, gắn kết với nhau theo dạng tuyến và kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố; các công viên này chủ yếu là cây xanh, hồ điều hòa, vườn hoa, đường dạo và các hoạt động vui chơi giải trí cho các lứa tuổi phục vụ cho nhu cầu khu vực.

- Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu, khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ. Tại đây bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

- Các công trình thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

- Hệ thống cây xanh đô thị được kết nối với nhau bằng hệ thống mương, cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan đường phố, đặc biệt là các tuyến đường lớn như đường Vành đai 2, Vành đai 3, Nguyễn Hoàng Tôn, Nguyễn Phong Sắc, Hoàng Quốc Việt.... Các trục không gian đi bộ gắn với cây xanh, vườn hoa đơn vị ở, nhóm ở và các công trình xây dựng.

- Ngoài trung tâm TDTT quận Tây Hồ ở phường Xuân La, các công trình sân bãi TDTT hiện có, phù hợp với quy hoạch được cải tạo, chỉnh trang, mở rộng; xây dựng mới các trung tâm TDTT của khu vực đáp ứng nhu cầu của người dân.

- Vị trí chính xác, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các thành phần đất cây xanh, TĐTT cấp thành phố, khu vực sẽ được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết theo quy định, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

c) Đất giao thông cấp đô thị và khu vực:

Tổng diện tích đất khoảng 460,36 ha.

- Đất giao thông cấp đô thị và khu vực bao gồm: Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; Đường chính khu vực, đường khu vực; quảng trường; đường sắt đô thị và ga đường sắt đô thị; bến - bãi đỗ xe, điểm trung chuyển xe buýt.... Trong đó có 5 tuyến đường sắt đô thị (số 2, 3, 4, 6, 8) và ga đường sắt đô thị số 2 trên đường Nguyễn Hoàng Tôn.

- Hệ thống quảng trường được tổ chức tại trục không gian Hồ Tây - Ba Vì, trước các không gian công viên cây xanh và công trình công cộng.

- Trong khu vực xác lập bãi đỗ xe công cộng tập trung tại các đầu mối giao thông nhằm giải quyết nhu cầu trung chuyển hành khách trên các phương tiện xe buýt, taxi... Ngoài ra các bãi đỗ xe được xác lập trên nguyên tắc sau:

+ Đất ngoài dân dụng đô thị: Phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình.

+ Đất dân dụng đô thị: Phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình đó. Ngoài ra, trong khuôn viên đất xây dựng các công trình công cộng, cây xanh tập trung dành một phần quỹ đất hoặc sàn để phục vụ nhu cầu đỗ xe công cộng. Các bãi đỗ xe này nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh thành phố và nằm trong thành phần đất đơn vị ở nên không tính vào chỉ tiêu đất giao thông. Vị trí được lựa chọn cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 800m. Vị trí và quy mô cụ thể các bãi đỗ xe công cộng này sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500.

d) Đất trường trung học phổ thông:

- Tổng diện tích đất khoảng 19,16 ha.

- Trường trung học phổ thông bố trí tại hạt nhân trung tâm của các khu quy hoạch với quy mô được xác lập đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu vực và hỗ trợ một phần cho các phân khu đô thị lân cận.

- Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất trường trung học phổ thông, trường dạy nghề, hướng nghiệp, cụ thể sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết theo quy định, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Toàn bộ phạm vi nghiên cứu được bố trí 16 trường THPT đảm bảo về quy mô cũng như phạm vi phục vụ cho các khu quy hoạch.

e) Đất đơn vị ở:

Các đơn vị ở bao gồm: đất công cộng đơn vị ở, cây xanh đơn vị ở, trường tiểu học, trung học cơ sở, mầm non, các nhóm nhà ở và đường giao thông cấp nội bộ.

Tổng diện tích đất khoảng 1.181,72 ha.

* Đất công cộng đơn vị ở:

Đất công cộng đơn vị ở là đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở, bao gồm: Chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; nhà văn hóa, phòng truyền thống, thư viện, bưu điện; trụ sở quản lý hành chính đơn vị ở (tương đương cấp phường)...

- Tổng diện tích đất công cộng đơn vị ở khoảng 34,68 ha.

- Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình công cộng đơn vị ở sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết theo quy định, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

*** Đất cây xanh đơn vị ở:**

Đất cây xanh đơn vị ở nhằm giải quyết các nhu cầu vui chơi, nghỉ dưỡng và thể dục thể thao cho người dân trong đơn vị ở, bao gồm: Các vườn hoa, sân bãi TDTT (như: sân thể thao cơ bản, bể bơi (nếu có), nhà tập đơn giản...) và các khu vui chơi giải trí phục vụ các lứa tuổi...

Tổng diện tích đất cây xanh đơn vị ở khoảng 58,38 ha.

Quy mô, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình TDTT, vui chơi giải trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết theo quy định, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

*** Đất trường tiểu học, trung học cơ sở:**

- Trường tiểu học, trung học cơ sở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các trường tiểu học, trung học cơ sở hiện có.

- Tổng diện tích đất trường THCS khoảng 30,86 ha.

- Tổng diện tích đất trường tiểu học khoảng 36,81 ha.

- Vị trí, quy mô, các chỉ tiêu sử dụng đất trường tiểu học, trung học cơ sở chi tiết, chính xác sẽ được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết theo quy định, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

*** Đất trường mầm non:**

- Trường mầm non bố trí tại trung tâm nhóm nhà ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong nhóm nhà ở. Xây dựng trường mầm non mới kết hợp cải tạo chỉnh trang nâng cấp các trường mầm non hiện có.

- Tổng diện tích đất trường mầm non khoảng 30,66 ha.

- Đất các trường mầm non được bố trí trong đất nhóm nhà ở. Vị trí, quy mô, các chỉ tiêu sử dụng đất trường mầm non sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết theo quy định, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

*** Đất nhóm nhà ở:**

Đất nhóm nhà ở bao gồm đất ở, cây xanh, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, trường mầm non, vườn hoa, đường nội bộ, sân chơi luyện tập TDTT, bãi đỗ xe... Trong đất ở bao gồm nhà ở chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn.

- Tổng diện tích đất nhóm nhà ở (xây mới và hiện có) khoảng 843,56 ha.

Vị trí, quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chính xác sẽ được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết theo quy định, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Đất nhóm nhà ở phân loại thành đất nhóm nhà ở xây dựng mới; nhóm nhà ở hiện có cải tạo xây dựng lại và nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển, cụ thể như sau:

- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới: Được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống cao và có tính đại diện, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn ... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất để giải quyết nhà ở phục vụ nhu cầu theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; giãn dân trong khu vực (nếu có); nhà ở xã hội; nhà ở thương mại; Quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo xây dựng lại: Bao gồm các khu vực nhà ở hiện có và làng xóm nằm kề cận các tuyến đường giao thông từ đường phân khu vực trở lên hoặc các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo của phân khu đô thị. Theo đó, các khu vực này cần được kiểm soát, nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hài hòa với khu vực ở hiện có, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

- Đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo xây dựng chỉnh trang: Chủ yếu thuộc khu vực làng xóm hiện có. Theo đó, các khu vực này cần được nghiên cứu cải tạo chỉnh trang, bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng (hạn chế san lấp ao, hồ). Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

* Đất giao thông đơn vị ở:

Đất giao thông đơn vị ở bao gồm đường phân khu vực và bãi đỗ xe trong đơn vị ở.

Đường phân khu vực có tổng diện tích khoảng 118,71 ha.

Hệ thống đường này được xác định về hướng tuyến, mặt cắt ngang theo cấp đường nhằm kết nối với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, làm cơ sở để cụ thể hóa mạng lưới giao thông trong giai đoạn sau.

Đối với mạng đường nhóm nhà ở, đường vào nhà (dưới đường phân khu vực) trong đồ án này chỉ là gợi ý, có thể được nghiên cứu điều chỉnh để phù hợp với thực tế và phải đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông và HTKT chung khu vực (cụ thể sẽ được nghiên cứu tại đồ án quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500).

Bãi đỗ xe trong đơn vị ở được xác định vị trí cụ thể trên bản vẽ, đảm bảo bán kính phục vụ và quy mô để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo trong quá trình thực hiện quy hoạch đô thị, tổng diện tích đất bãi đỗ xe khoảng 28,06 ha, (chưa bao gồm các bãi đỗ xe ngầm của thành phố).

Để tăng cường diện tích đỗ xe, khuyến khích xây dựng tầng hầm, một số khu vực phù hợp có thể cho phép xây dựng bãi đỗ xe nhiều tầng, tuy nhiên cần đảm bảo hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan, không gian kiến trúc khu vực.

Trong bãi đỗ xe tùy vị trí cụ thể có thể cho phép bố trí trạm tiếp nhiên liệu, dịch vụ phục vụ bãi đỗ xe....

f) Đất hỗn hợp:

- Tổng diện tích đất khoảng 65,28 ha.

- Đất công trình hỗn hợp gồm các chức năng công cộng, thương mại-dịch vụ, nhà ở, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị...

- Đối với các công trình hỗn hợp nằm trên trục đường lớn, giao các trục giao thông chính đô thị, cần xây dựng công trình kiến trúc hiện đại, cao tầng, có không gian ngầm phục vụ công cộng để khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị.

- Quy mô diện tích, dân số, chức năng cụ thể, chỉ tiêu sử dụng đất hỗn hợp sẽ được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết theo quy định, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

g) Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo:

- Tổng diện tích đất khoảng 199,76 ha.

- Đất cơ quan, trường đào tạo bao gồm mạng lưới cơ quan, trường đào tạo hiện có và

hệ thống cơ quan trường đào tạo dự kiến phát triển mới.

- Đất cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu hiện có chủ yếu nằm dọc hai bên tuyến đường Hoàng Quốc Việt và một phần tại phường Đức Thắng, Xuân Đình - quận Bắc Từ Liêm. Các công trình phù hợp với quy hoạch sẽ được cải tạo, chỉnh trang nâng cấp. Đất cơ quan, trường đào tạo hiện có sử dụng không đủ quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất, cần nghiên cứu sang chức năng công cộng phục vụ cho đô thị.

- Hệ thống công trình cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu hiện có và dự kiến xây mới một phần được bố trí tại trung tâm khu quy hoạch A (Khu đô thị Bắc Cổ Nhuế-Chèm) tập trung các cơ quan đơn vị, các cơ sở nghiên cứu khoa học, trường đào tạo, các cơ sở đào tạo sau đại học.

h) Đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng:

- Tổng diện tích đất khoảng 17,22 ha.

- Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng là đất các công trình di tích nằm trong khu vực nghiên cứu bao gồm cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo Luật định.

- Bảo tồn, tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo Luật định.

- Đối với đất di tích danh thắng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ Pháp lệnh bảo vệ di tích và danh thắng, do cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Vị trí đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng được xác định tại bản vẽ trên cơ sở quỹ đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng (sau khi mở đường theo quy hoạch - nếu có). Quy mô chi tiết sẽ được xác định trong giai đoạn sau.

k) Đất an ninh, quốc phòng:

- Tổng diện tích đất khoảng 52,21 ha.

- Các công trình an ninh, quốc phòng được bố trí trên cơ sở hiện trạng quỹ đất an ninh, quốc phòng hiện có sau khi mở đường theo quy hoạch. Chức năng sử dụng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể của từng ô đất sẽ phù thuộc và yếu tố đặc thù của từng công trình và được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

l) Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Tổng diện tích đất khoảng 11,8 ha.

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm đất: xây dựng trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển, trung tâm tiếp vận, bến bãi đỗ xe đầu mối và đất hành lang cách ly tuyến dầu, tuyến điện, đường sắt, đường và hành lang bảo vệ.

m) Đất hành lang cách ly, cây xanh cách ly:

- Tổng diện tích đất 67,82ha.

- Bao gồm cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật (tuyến điện, trạm bơm...), cây xanh, hành lang dọc các tuyến đường giao thông... Đối với quỹ đất này cần có giải pháp bảo vệ chống lấn chiếm,... tận dụng kết hợp làm cây xanh cảnh quan cải thiện cảnh quan và môi trường cho khu vực... Tuy nhiên việc sử dụng quỹ đất này để kết hợp với các chức năng khác cần được cấp thẩm quyền cho phép và đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành.

- Đối với đất hành lang, cây xanh cách ly, tuyệt đối cấm xây dựng công trình, đặc biệt đối với hành lang cách ly các tuyến đường sắt đô thị.

4.3. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan:

4.3.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc toàn phân khu được xác định trên cơ sở

mạng lưới đường cấp đô thị kết hợp với các yếu tố cảnh quan đặc thù trong khu vực như sông Hồng, sông Nhuệ, Hồ Tây...

- Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:

+ Các đường chính đô thị phân chia khu vực thành 07 khu quy hoạch, mỗi khu quy hoạch có từ 1 đến 3 công viên cây xanh đô thị lớn nằm tại trung tâm các khu, quy mô khoảng từ 0,2ha đến 33ha.

+ Các công viên cây xanh kết hợp với hồ điều hòa nhằm cải thiện vi khí hậu cho các khu quy hoạch, đảm bảo môi trường sống của dân cư khu vực được bền vững.

+ Liên kết toàn bộ hệ thống hồ điều hòa, mương thoát nước trong khu vực thành 1 hệ thống cảnh quan và thoát nước liên hoàn.

+ Khai thác triệt để cảnh quan tự nhiên hiện có trong và quanh khu vực nghiên cứu, tạo các không gian kết nối với sông Hồng, sông Nhuệ và Hồ Tây.

- Tổ chức không gian tầng cao trong toàn phân khu:

+ Công trình cao tầng: Bố trí dọc các trục đường giao thông cấp đô thị nhằm tạo cảnh quan và khai thác triệt để quỹ đất hai bên đường, trong đó tập trung nổi bật tại một số tuyến quan trọng như trục đường Vành đai 2, Vành đai 3, trục trung tâm Tây Hồ Tây... Các khu vực điểm nhấn nằm tại các vị trí giao cắt giữa các tuyến đường chính đô thị (Trục Vành đai 3 và Hồ Tây - Ba Vì, trục Vành đai 3 và Nguyễn Hoàng Tôn, trục Vành đai 2 và Hồ Tây - Ba Vì, trên trục đường Vành đai 2 đoạn Khu đô thị Nam Thăng Long); Cụm công trình nhà ở, công trình công cộng đô thị giữa Khu đô thị Nam Thăng Long, giáp tuyến đường sắt đô thị số 2; Tại các khu vực có đủ điều kiện xây dựng cao tầng, không phá vỡ cảnh quan khu vực.

+ Công trình thấp tầng: Bố trí các lõi không gian công viên cây xanh, hồ điều hòa; khu vực làng xóm dân cư hiện có; các công trình di tích lịch sử-văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng....

+ Bộ cục mặt bằng công trình tại bản vẽ tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa ý đồ tổ chức không gian. Có thể điều chỉnh bộ cục mặt bằng không gian kiến trúc công trình nhưng phải đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch phân khu được duyệt. Khi triển khai quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 sẽ thực hiện theo hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.3.2. Khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:

- Khu vực trọng tâm:

+ Trục không gian trung tâm Tây Hồ Tây kết nối không gian cảnh quan lớn từ Hồ Tây với các công trình trọng điểm như Tháp truyền hình, Nhà hát Thăng Long, Bảo tàng Lịch sử Quốc gia, là trục không gian chủ đạo của Phân khu đô thị H2-1 và Thủ đô; là nơi tập trung các chức năng công cộng cấp Quốc gia và Thành phố, công trình văn hóa, thương mại, dịch vụ- tài chính, quảng trường, không gian giao lưu cộng đồng.

+ Trục Hồ Tây - Ba Vì là trục không gian cảnh quan kết hợp với giao thông đô thị, tạo kết nối giữa khu vực Trung tâm chính trị Ba Đình (đô thị lịch sử) và đô thị vệ tinh, mang ý nghĩa lịch sử, văn hóa cho Thủ đô và cho Quốc gia. Đoạn qua Phân khu đô thị H2-1 là đoạn tuyến thuộc khu vực nội đô mở rộng, phần lớn quỹ đất hai bên đã được đầu tư xây dựng, vì vậy tại khu vực này về lâu dài cần định hướng phát triển cải tạo không gian, kiến trúc cảnh quan hai bên đường theo hướng cao tầng, tổ chức một số công trình điểm nhấn tại một số vị trí như nút Bưởi, nút giao với đường Vành đai 3, nút giao với đường Hoàng Quốc Việt kéo dài đi Học viện Cảnh sát nhân dân...

+ Trục Tây Thăng Long: là một trong các trục giao thông xương sống của quận Bắc Từ Liêm, ngoài ra đây cũng là trục phát triển kinh tế - xã hội kết nối khu vực Tây Hồ

Tây - Đan Phượng - Sơn Tây, vì vậy việc tổ chức không gian hai bên trục phải được gắn với các không gian mở, các công trình công cộng, thương mại - dịch vụ với quy mô và tầng cao lớn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế của khu vực.

- Các trục không gian cảnh quan, tuyến giao thông công cộng chính:

+ Trục Hồ Tây - Ba Vì.

+ Trục Tây Thăng Long: Kết nối khu vực Tây Hồ Tây - Đan Phượng - Sơn Tây.

+ Các trục Vành đai 2, Vành đai 2.5, Vành đai 3: Kết nối các khu vực trung tâm đô thị; Là cửa ngõ của trục kết nối sân bay Nội Bài với trung tâm Thành phố; Ưu tiên phát triển công trình công cộng, trụ sở cơ quan, các tòa nhà có chức năng hỗn hợp, quy mô lớn.

+ Các tuyến đường sắt đô thị số 2, 3, 4, 6, 8.

- Các điểm nhìn quan trọng:

+ Trên tuyến đường Vành đai 3 từ cầu Thăng Long.

+ Trên tuyến đường Vành đai 2 từ cầu Nhật Tân.

+ Trên trục đường không gian cảnh quan trung tâm của Phân khu đô thị.

+ Trên trục Hồ Tây - Ba Vì.

4.3.3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực làng xóm giữ được đặc trưng truyền thống, bảo tồn các công trình di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo.

- Kiểm soát và quản lý xây dựng trong khu vực, đặc biệt khu vực dọc theo sông Nhuệ, không xây dựng công trình cao tầng, đảm bảo quy mô diện tích công viên cây xanh, mặt nước lớn.

- Đối với khu vực dân cư hiện có: Quản lý chiều cao các tầng nhà, mái dón, mái hè phố, 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 khu chức năng và cho toàn khu vực; xây dựng công trình có chiều cao sàn các tầng nhà, mái dón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc bằng nhau, phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, cơ quan... chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; Trừ những công trình nằm trong các trục không gian, quảng trường, khu vực điểm nhấn, những công trình nằm xen kẽ trong khu vực dân cư không nên xây dựng cao tầng gây đột biến về chiều cao của toàn khu vực; Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình; Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được quy định trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

- Tại các lô đất có vị trí và quy mô phù hợp có thể cho phép xây dựng công trình chủ đạo hoặc điểm nhấn có tầng cao công trình khác so với quy định tầng cao công trình xác lập trong Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất trên nguyên tắc đảm bảo hài hòa không gian cảnh quan của khu vực, phù hợp với Tiêu chuẩn ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Khu vực quảng trường, không gian mở: Tạo lập các không gian xanh, công viên, vườn hoa kết nối với hệ thống cây xanh, mặt nước khu vực...; Tăng cường hệ thống cây xanh dọc hai bên các tuyến đường và xung quanh hồ.

4.3.4. Thiết kế đô thị:

a) Các nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong Quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

b) Phân vùng thiết kế đô thị:

Trên cơ sở đặc trưng cảnh quan và cấu trúc không gian đô thị trên, phân chia các khu vực nhằm quy định, kiểm soát kiến trúc cảnh quan như sau:

- Thiết kế đô thị khu vực trung tâm.

- Thiết kế đô thị dọc các trục đường chính.

- Thiết kế đô thị khu vực không gian mở - cây xanh công viên đô thị.

- Thiết kế đô thị công trình điểm nhấn.

- Thiết kế đô thị khu vực các ô quy hoạch.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.4.1. Giao thông:

a) Đường sắt đô thị:

- Xây dựng tuyến số 2, đoạn Nam Thăng Long - Hoàng Quốc Việt - Trần Hưng Đạo, các ga C1, C2, C3, C4 trên tuyến và tuyến số 3 (Nhỏn - Ga Hà Nội). Depot Xuân Đình (quy mô 17,6 ha) của tuyến số 2 thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4858/QĐ-UBND ngày 15/8/2013.

- Tiếp tục xây dựng hoàn thiện các đoạn tuyến còn lại thuộc tuyến ĐSĐT số 2: đoạn Trần Hưng Đạo - Thượng Đình - Nguyễn Phong Sắc - Hoàng Quốc Việt; đoạn Nam Thăng Long - Đông Anh - Nội Bài và các tuyến số 4 (Liên Hà - Bắc Thăng Long); Tuyến số 6 (Nội Bài - Ngọc Hồi) và tuyến số 8 (Sơn Đồng - Dương Xá) theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Các tuyến đường cấp đô thị:

- Xây dựng mở rộng đường Phạm Văn Đồng (vành đai 3) theo tiêu chuẩn đường trục chính đô thị, bề rộng mặt cắt ngang $B = 56 - 89,5m$ (thực hiện theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 76/2005/QĐ-UB ngày 20/5/2005). Thành phần đường cao tốc đô thị bố trí trên cầu cạn, bề rộng 24m (4 làn), đường đô thị bên dưới quy mô 4 làn xe chính và đường gom hai bên.

- Xây dựng hoàn chỉnh các tuyến đường trục chính đô thị:

+ Đường Võ Chí Công (Vành đai 2): Bề rộng mặt cắt ngang $B = 57,5m - 64m$ (10 làn xe), thực hiện theo Dự án phát triển giao thông đô thị Hà Nội được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 10/5/2007.

+ Trục đường Cầu Giấy - Xuân Thủy - Hồ Tùng Mậu: Bề rộng mặt cắt ngang $B = 33 - 50m$ (6-8 làn xe).

- + Trục Tây Thăng Long: Bề rộng mặt cắt ngang B = 60,5m (10 làn xe).
- + Đường Nguyễn Văn Huyền và Nguyễn Văn Huyền kéo dài: Bề rộng mặt cắt ngang B = 50m (4-6 làn xe chính và đường gom hai bên, thực hiện theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 10/2002/QĐ-UB ngày 31/01/2002 và Quyết định số 86/2003/QĐ-UB ngày 24/7/2003);
- + Nghiên cứu xây dựng, cải tạo mở rộng đê An Dương Vương, đê Đông Ngạc thành tuyến đường trục chính đô thị dọc đê Hữu Hồng, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 40-60m (8-10 làn xe).

- Các tuyến đường liên khu vực:

- + Xây dựng cải tạo, mở rộng trên cơ sở các tuyến đường Nguyễn Phong Sắc (vành đai 2.5), Đỗ Nhuận, Nguyễn Hoàng Tôn, Hoàng Quốc Việt, Nguyễn Khánh Toàn, phố Trần Vỹ, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 40-50m (6-8 làn xe).
- + Xây dựng mới đường Vành đai 2.5 đoạn nối từ đường Nguyễn Phong Sắc đến phố Đỗ Nhuận (B = 40m, 6 làn xe, theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2543/QĐ-UBND ngày 02/7/2008); Xây dựng mới trục Hồ Tây - Ba Vi, hướng tuyến xác định theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và Quy hoạch Giao thông vận tải Thủ đô được duyệt, đoạn tuyến giao cắt với phố Trần Vỹ, đường Nguyễn Cơ Thạch kéo dài, sông Nhuệ, khu vực ga Phú Diễn... xây dựng cầu cạn bề rộng B = 24m.

Trong các Khu đô thị mới Nam Thăng Long (Ciputra), Bắc Cổ Nhuế - Chèm, Khu trung tâm khu đô thị mới Tây Hồ Tây xây dựng mới các tuyến đường liên khu vực, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 40-50m (6-8 làn xe) theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt.

c) Các tuyến đường cấp khu vực:

- Mạng lưới đường chính khu vực: Xây dựng cải tạo, mở rộng trên cơ sở các tuyến đường Lạc Long Quân, Trần Quốc Hoàn, Tô Hiệu, Trần Đăng Ninh, Phùng Chí Kiên, Doãn Kế Thiện, Hoàng Tăng Bí, Đức Thắng, Thụy Phương và xây dựng mới các tuyến đường chính khu vực, bề rộng mặt cắt ngang B = 22,5 - 30m (4 làn xe) trong các Khu đô thị mới Nam Thăng Long (Ciputra), Bắc Cổ Nhuế - Chèm, Khu trung tâm khu đô thị mới Tây Hồ Tây, Thành phố Giao Lư... theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt.

- Mạng lưới đường khu vực: Xây dựng cải tạo, mở rộng trên cơ sở các tuyến phố Nghĩa Tân, Hoàng Sâm, Xuân La - Xuân Đình, Chùa Hà, Đặng Thùy Trâm, Phan Văn Trường - Đặng Tuấn Tài, Dương Quảng Hàm, Quan Hoa - Nguyễn Đình Hoàn (dọc sông Tô Lịch)... và xây dựng mới các tuyến đường khu vực trong các khu chức năng đô thị với quy mô bề rộng mặt cắt ngang B = 17-20,5m (3 làn xe).

d) Các tuyến đường nội bộ:

Mạng lưới đường nội bộ được xác định sơ bộ về vị trí, hướng tuyến trên bản vẽ, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 13m-17,5m (lòng đường rộng 7m-7,5m, hè hai bên rộng 3m-5m). Những khu vực khó khăn về giải phóng mặt bằng hoặc đường hiện có có thể xem xét thu hẹp cục bộ vỉa hè với điều kiện đảm bảo số làn xe theo quy định. Cụ thể được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

e) Các nút giao thông:

- Các nút giao thông khác cốt liên thông, bán liên thông xây dựng tại các nút giao giữa đường cao tốc đô thị với đường trục chính đô thị và đường chính đô thị (nút đầu cầu Thăng Long và đầu cầu Nhật Tân).

- Các nút giao khác cốt trục thông (cầu vượt hoặc hầm chui) xây dựng tại các nút giao giữa đường trục chính đô thị với hệ thống đường cấp thấp hơn (nút Bưởi, nút Mai Dịch, nút giao giữa trục Tây Thăng Long với đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài, nút giao giữa trục Hồ Tây - Ba Vì với phố Trần Vỹ, đường Nguyễn Cơ Thạch kéo dài, sông Nhuệ). Chỉ cho phép giao nhập giữa các tuyến đường cấp khu vực trở xuống vào hệ thống đường gom của các tuyến đường chính, trục chính đô thị.

- Các nút giao còn lại bố trí hình thức giao bằng.

f) Trạm dừng đỗ xe buýt:

Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và chính khu vực, khoảng cách giữa các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m. Cụ thể được thực hiện theo quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố.

g) Giao thông tĩnh:

Xây dựng các bãi đỗ xe công cộng theo các nguyên tắc sau:

- Bãi đỗ xe được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400-500m.

- Các khu chức năng đô thị xây dựng mới, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình, đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe trung bình cho cả khu vực khoảng $2,5-3m^2/người$.

- Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vắng lại và khu vực làng xóm hiện có đảm bảo chỉ tiêu diện tích tối thiểu 2,5% đất đơn vị ở. Trong phạm vi Phân khu đô thị, xây dựng 59 bãi đỗ xe tập trung, tổng diện tích 39,81ha (bao gồm 05 vị trí bãi đỗ xe ngầm trong Khu trung tâm khu đô thị mới Tây Hồ Tây với quy mô 9,92ha). Vị trí, quy mô và công suất của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở các giai đoạn lập quy hoạch tiếp theo. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

- Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế. Các bãi đỗ xe trong đất cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất (tùy vị trí có thể xây dựng bãi đỗ xe ngầm, bên trên sử dụng các chức năng trong đất cây xanh).

h) Các chỉ tiêu giao thông chính:

- Tổng diện tích đất giao thông cấp khu vực trở lên: 443,43 ha (18,04%)

- Mật độ mạng lưới đường đến cấp khu vực: $7,33km/km^2$

- Diện tích bãi đỗ xe tập trung: 38,11ha (3,2% đất đơn vị ở).

4.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch thoát nước mưa:

Có 4 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1 (trạm bơm Nam Thăng Long): Giới hạn bởi đê sông Hồng ở phía Bắc; đường Phạm Văn Đồng ở phía Tây; đường Nguyễn Hoàng Tôn ở phía Nam; đường Vành đai 2 ở phía Đông. Diện tích lưu vực khoảng 520ha.

+ Hướng thoát chính: Theo các trục mương chính (mương Cổ Nhuế) thoát nước tự chảy ra sông Nhuệ ở phía Tây Nam hoặc theo các trục thoát chính trong Khu đô thị Nam Thăng Long và trục mương chính (mương Phú Thượng) thoát bằng bơm động lực qua trạm bơm Nam Thăng Long ra sông Hồng.

+ Xây dựng các tuyến mương chính: Trục mương thoát nước Phú Thượng (kích thước $B_m=8m$; $H=2,5m$). Tuyến mương chạy song song với tuyến điện 110KV Chèm - Bờ Hồ, điểm cuối nối với công trình trạm bơm Nam Thăng Long. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng.

+ Các công trình đầu mối (hệ thống hồ điều hòa, trạm bơm): Các hồ điều hòa, trạm bơm xây dựng mới bố trí trong Khu đô thị Nam Thăng Long với tổng diện tích khoảng 25,4ha. Đối với các hồ, ao trong khu vực làng, xóm hiện có xây dựng cải tạo để đảm bảo phục vụ nhu cầu thoát nước, kết hợp với các dự án cải tạo chỉnh trang khu vực làng xóm.

+ Trạm bơm thoát nước (trạm bơm Nam Thăng Long), công suất $9\text{m}^3/\text{s}$ (vị trí và diện tích trạm bơm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng).

- Lưu vực 2 (trạm bơm Cổ Nhuế): giới hạn bởi các tuyến đường Phạm Văn Đồng, Nguyễn Hoàng Tôn, Vành đai 2, Lạc Long Quân, trục Hồ Tây - Ba Vì và sông Nhuệ. Diện tích lưu vực khoảng 1.319ha.

+ Hướng thoát chính: Theo trục mương Cổ Nhuế thoát nước ra sông Nhuệ.

+ Chế độ thủy văn của hệ thống thoát nước: Khi mực nước tại cống đầu mối Cổ Nhuế $\leq 5,0\text{m}$, nước mưa trong lưu vực theo trục mương Cổ Nhuế thoát nước tự chảy ra sông Nhuệ. Khi mực nước cống nêu trên $> 5,0\text{m}$ nước mưa trong lưu vực theo trục mương Cổ Nhuế thoát về khu vực trạm bơm Cổ Nhuế và được bơm thoát nước ra sông Nhuệ.

+ Xây dựng các tuyến mương thoát nước chính: Trục mương Nguyễn Hoàng Tôn - Đông Ngạc (kích thước $B_m=10\text{m}$; $H=2,5-3\text{m}$), hướng thoát nước chính thoát ra mương Đông Ngạc - Cổ Nhuế, điểm đầu nối với Hồ Tây, điểm cuối nối với tuyến mương Đông Ngạc - Cổ Nhuế; Trục mương thoát nước Đông Ngạc - Cổ Nhuế (kích thước $B_m=15\text{m}$; $H=4\text{m}$), hướng thoát nước chính của tuyến mương thoát ra mương Cổ Nhuế, điểm đầu thuộc khu vực phường Đông Ngạc, điểm cuối nối với mương Cổ Nhuế dự kiến cống hóa; Trục mương Cổ Nhuế (cống hóa kích thước $4 \times B=3,5\text{m}$; $H=3,0\text{m}$), hướng thoát nước chính thoát ra sông Nhuệ. Khi mực nước sông Nhuệ $< 5,0\text{m}$ thoát nước tự chảy, khi mực nước sông Nhuệ $\geq 5,0\text{m}$ thoát bằng bơm động lực ra sông Nhuệ qua trạm bơm Cổ Nhuế; Trục mương Xuân Đình - Dịch Vọng (có kích thước $B_m=20\text{m}$; $H=3,6\text{m}$), điểm đầu thuộc phường Xuân Đình, điểm cuối nối với mương Dịch Vọng (đã cống hóa). Hướng thoát nước chính thoát về mương Dịch Vọng khi mực nước sông Tô Lịch thấp, khi mực nước sông Tô Lịch cao trục thoát này theo hệ thống thoát nước của lưu vực thoát về mương Cổ Nhuế.

+ Các công trình đầu mối (hệ thống hồ điều hòa, trạm bơm): xây dựng 09 hồ điều hòa với tổng diện tích khoảng 67,6ha trên cơ sở tận dụng tối đa các diện tích ao, hồ hiện có trên địa bàn Quận đồng thời kết hợp với các khu cây xanh dự kiến xây dựng theo quy hoạch với chức năng điều hòa nước, tạo nên hệ thống mặt nước kết hợp cây xanh, công viên giúp cải thiện điều kiện vi khí hậu cũng như vui chơi, giải trí phục vụ cho người dân trong khu vực. Các hồ, ao trong khu vực làng xóm hiện có cần có giải pháp cải tạo để đảm bảo phục vụ nhu cầu thoát nước và kết hợp với các dự án cải tạo chỉnh trang khu vực làng xóm trong các giai đoạn nghiên cứu tiếp theo.

+ Trạm bơm thoát nước (trạm bơm Cổ Nhuế): công suất $30\text{m}^3/\text{s}$ (vị trí và diện tích trạm bơm sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau).

- Lưu vực 3 (trạm bơm Phú Đô): Giới hạn các tuyến đường: trục Hồ Tây - Ba Vì, đường Phạm Văn Đồng, đường Hồ Tùng Mậu và sông Nhuệ. Diện tích lưu vực khoảng 140ha.

+ Hướng thoát chính: Theo trục mương Phú Đô thoát nước ra sông Nhuệ.

+ Chế độ thủy văn của hệ thống thoát nước: Khi mực nước tại cống đầu mối Phú Đô $\leq 5,0\text{m}$, nước mưa trong lưu vực theo trục mương Phú Đô thoát nước tự chảy ra sông Nhuệ. Khi mực nước cống nêu trên $> 5,0\text{m}$ nước mưa trong lưu vực theo trục mương Phú Đô thoát về khu vực trạm bơm Phú Đô và được bơm thoát nước ra sông Nhuệ.

+ Các công trình đầu mối (hệ thống hồ điều hòa, trạm bơm): Xây dựng 02 hồ điều hòa với tổng diện tích khoảng 3,9ha, bố trí giáp khu Nghĩa trang Mai Dịch, ngoài chức

năng điều hoà nước còn tạo nên hệ thống cây xanh, công viên, mặt nước giúp cải thiện điều kiện vi khí hậu cũng như tạo hành lang cách ly với khu nghĩa trang, đảm bảo môi trường trong sạch cho khu vực.

- Lưu vực 4 (sông Tô Lịch): Giới hạn các tuyến đường Phạm Văn Đồng, đường Quan Hoa và tuyến đường quy hoạch 40m (phía Nam Khu đô thị mới Tây Hồ Tây) và sông Tô Lịch. Diện tích lưu vực khoảng 480ha. Hướng thoát chính: thoát tự chảy ra sông Tô Lịch.

+ Tuyến sông mương chính: Sông Tô Lịch có bề rộng mặt sông $B_m=30m-40m$ (đã được kè và xây dựng); Trục mương Xuân Đỉnh - Dịch Vọng (có kích thước $B_m=20m$; $H=3,6m$), hướng thoát nước chính thoát về mương Dịch Vọng, điểm đầu thuộc phường Xuân Đỉnh, điểm cuối nối với mương Dịch Vọng (đã cống hóa); Trục mương Dịch Vọng (đã cống hóa có tiết diện $2(B3M;H3M)$), hướng thoát nước chính thoát ra sông Tô Lịch ở phía Đông Nam.

+ Hệ thống hồ điều hòa: Hồ công viên Nghĩa Đô với diện tích khoảng 4,5ha.

- Mạng lưới đường cống:

+ Các khu vực xây mới: Xây dựng mạng lưới cống thoát nước dọc các tuyến đường quy hoạch từ D800mm đến $3x(B3m; H3m)$. Trên mạng lưới bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu, giếng thăm, miệng xả...v.v.. theo quy định hiện hành.

+ Các khu vực đã xây dựng hoặc đã triển khai dự án như: Khu đô thị Nam Thăng Long, Khu đô thị Thành phố Giao lưu, khu Đoàn ngoại giao, khu công viên Hòa Bình, khu Depot tuyến đường sắt đô thị số 2, đường Vành đai 2, đường vành đai 3 v.v... Hệ thống thoát nước trong các khu vực này theo hệ thống thoát nước hiện trạng hoặc theo các dự án đã được phê duyệt.

+ Các khu vực dân cư cũ: Cải tạo và xây dựng hoàn thiện hệ thống thoát nước hiện có, cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Các công trình kỹ thuật khác: Trên hệ thống thoát nước trong lưu vực dự kiến bố trí một số công trình kỹ thuật nhằm đảm bảo sự hoạt động của hệ thống như: Các cống điều tiết dòng chảy giữa các lưu vực trong quá trình vận hành hệ thống, không chế và điều chỉnh hoạt động hệ thống thoát nước theo các chế độ tự chảy hoặc phải bơm, các cống điều tiết giữa mương và hồ điều hoà, các giếng tràn giữa cống và hồ điều hoà v.v...

Để làm sạch hệ thống kênh, mương thoát nước, hồ điều hoà, nguồn nước dự kiến lấy từ cụm công trình đầu mối Liên Mạc lấy nước sông Hồng bổ cập nước làm sạch hệ thống kênh, mương chính và hồ điều hoà trong mùa nước cạn và được thực hiện theo dự án riêng.

b) Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền trung bình của các lưu vực cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: Cao độ nền xây dựng trung bình từ 7,5m-8,5m.

+ Lưu vực 2: Cao độ nền xây dựng trung bình từ 6,5m-8,0m.

+ Lưu vực 3: Cao độ nền xây dựng trung bình từ 6,5m-7,0m.

+ Lưu vực 4: Cao độ nền xây dựng trung bình từ 7,0m-7,5m.

- Đối với ô đất xây mới, nền được san thành các mái dốc có độ dốc $i \geq 0,004$, thoát về các tuyến đường bao quanh có các tuyến cống, rãnh thoát nước.

- Khu vực đã xây dựng và khu vực đã có dự án được phê duyệt, cao độ nền xác định theo dự án.

- Khu vực dân cư cũ: Có cao độ nền ổn định, khi cải tạo trình trạng cần thiết kế để phù hợp với cao độ nền và hệ thống thoát nước của khu vực, chi tiết sẽ được xác định theo dự án riêng.

- Đối với các tuyến đường thành phố và khu vực, cao độ tim đường được lựa chọn

trên cơ sở việc đặt hệ thống công thoát nước dọc đường sao cho bề dày tối thiểu từ đỉnh cống tới mặt đường $0,6 \pm 0,7m$, đồng thời cũng xem xét đến cao độ thiết kế tại tim đường đối với các tuyến đường xây dựng cải tạo có cao độ mặt đường hiện tại lớn hơn yêu cầu của thoát nước.

4.4.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước:

Cấp nước từ các NMN ngầm hiện có: NMN Cáo Đình, công suất $60.000m^3/ngđ$; NMN Mai Dịch, công suất $60.000m^3/ngđ$; NMN Ngọc Hà, công suất $35.000m^3/ngđ$. Ngoài ra được bổ sung thêm nguồn nước từ NMN sông Đà (công suất hiện tại là $300.000m^3/ngđ$, công suất đến năm 2020 là $600.000m^3/ngđ$, đến năm 2030 là $1.200.000m^3/ngđ$) và lâu dài còn bổ sung nguồn từ Nhà máy nước mặt sông Hồng (công suất đến năm 2020 là $300.000m^3/ngđ$, đến năm 2030 là $450.000m^3/ngđ$).

b) Mạng lưới cấp nước:

- Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cấp nước hiện có, một số tuyến hiện có sẽ được nghiên cứu thay thế, di chuyển phù hợp với quy hoạch trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng, cải tạo các tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước truyền dẫn D300 đến D1000 trên các tuyến đường: Xuân Thủy, Cầu Giấy, Phạm Văn Đồng, Nguyễn Hoàng Tôn, Hoàng Quốc Việt, Hồ Tùng Mậu và các tuyến đường liên khu vực trong Phân khu đô thị, đảm bảo cấp nguồn cho khu quy hoạch và khớp nối với khu vực xung quanh theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và quy hoạch chuyên ngành đã được duyệt.

- Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối D100 đến D250 được thiết kế đấu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đấu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập cấu trúc theo dạng mạch vòng, đảm bảo cấp nước tới từng ô quy hoạch trong Phân khu đô thị.

c) Cấp nước chữa cháy:

- Các hòng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ D100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các hòng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các hòng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Ngoài các hòng cứu hỏa, xây dựng thêm các hồ lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực các hồ điều hoà theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

4.4.4. Cấp điện:

a) Nguồn cấp:

Từ các trạm biến áp: Trạm 110/22-6KV Nghĩa Đô, công suất 3x63MVA; Trạm 110/22KV HNT1, công suất 3x63MVA; Trạm 110/22KV CIPUTRA, công suất 3x63MVA; Trạm 110/22KV Nhật Tân, công suất dự kiến 3x63MVA; trạm 220/110KV Tây Hồ Tây, công suất 3x250MVA.

b) Mạng lưới cấp điện:

- Các tuyến đường dây hiện có từng bước sẽ được di chuyển hạ ngầm theo đường quy hoạch. Cải tạo, di chuyển hạ ngầm các tuyến đường dây lưới 35KV, 10KV, 6KV về cấp điện áp 22KV.

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm cao thế 220KV, 110KV dọc các tuyến đường quy hoạch đấu nối với các trạm biến áp 220/110KV, 110/22KV.

- Xây dựng các tuyến cáp trung thế 22KV dọc theo các tuyến đường quy hoạch từ

cấp khu vực trở lên, kết nối với các tuyến cấp trung thể hiện có theo kết cấu mạng mạch vòng vận hành hồ cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV. Các tuyến cấp trực 22KV được tính toán với công suất cực đại cho phép, chiều dài tối đa của một tuyến cấp 22KV không quá 8km; Khoảng cách giữa các tuyến cấp nhánh không quá 500-600m đảm bảo kết nối với các trạm hạ thế 22/0,4KV trong các khu quy hoạch, bán kính phục vụ của các trạm 22/0,4KV không quá 300m.

c) Các trạm biến áp 22/0,4KV:

- Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng được cải tạo nâng công suất đảm bảo phù hợp với nhu cầu phụ tải và quy hoạch sử dụng đất. Các trạm biến áp hiện có nằm vào lòng đường quy hoạch sẽ di chuyển vào vị trí phù hợp; Một số trạm biến áp không còn phù hợp do chức năng ô đất thay đổi sẽ dỡ bỏ. Vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô quy hoạch sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc các dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp điện sẽ được thực hiện theo các quyết định của cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.4.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp từ các trạm HOST: Láng Trung, Đình Tiên Hoàng, Nam Thăng Long theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt thông qua 11 tổng đài trạm vệ tinh trong Phân khu đô thị.

- Các tổng đài vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển bằng các tuyến cáp trực xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng các tuyến cáp từ Tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao (vị trí, số lượng và dung lượng các tủ cáp trong các ô đất sẽ được xác định theo dự án xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

4.4.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải trung bình khoảng: 68.007 m³/ngày.đêm (787 l/s)

- Khu vực quy hoạch chia thành 03 lưu vực thoát nước thải chính:

+ Lưu vực trạm xử lý Phú Thượng: Giới hạn bởi tuyến đê sông Hồng ở phía Bắc, đường Phạm Văn Đồng ở phía Tây, đường Nguyễn Hoàng Tôn ở phía Nam, đường Vành đai 2 ở phía Đông. Lưu vực chủ yếu gồm Khu đô thị Nam Thăng Long và khu vực dân cư hiện có ở phía Bắc. Khu đô thị Nam Thăng Long đã được nghiên cứu và thực hiện theo dự án riêng, đối với khu vực làng xóm phía Bắc, dự kiến xây dựng 01 trạm bơm thoát nước thải. Trạm xử lý Phú Thượng dự kiến xây dựng với công suất 16.600m³/ngày, diện tích 3,0ha.

+ Lưu vực trạm xử lý Phú Đô: Giới hạn bởi đường Hoàng Quốc Việt ở phía Bắc, đường Vành đai 2 ở phía Đông, đường Xuân Thủy - Hồ Tùng Mậu ở phía Nam và sông Nhuệ ở phía Tây. Trong Phân khu đô thị H2-1, dự kiến xây dựng 02 trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải về trạm xử lý Phú Đô.

+ Lưu vực trạm xử lý Tây Sông Nhuệ: Giới hạn bởi sông Nhuệ ở phía Tây, đường Hoàng Quốc Việt ở phía Nam, đường Vành đai 2 và đường Phạm Văn Đồng ở phía Đông, đường Nguyễn Hoàng Tôn và đê sông Hồng ở phía Bắc. Trong lưu vực, khu vực đô thị Ngoại giao đoàn bố trí trạm xử lý nước thải riêng, khi hệ thống thoát nước thải Thành phố hoàn chỉnh sẽ chuyển thành trạm bơm. Dự kiến xây dựng 10 trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải về trạm xử lý Tây sông Nhuệ.

- Mạng lưới cống thoát nước có đường kính từ D300mm đến D1000mm với độ dốc $i=1/D$ và có độ sâu chôn cống thấp nhất đảm bảo việc thoát nước từ các tiểu khu ra. Tại

những vị trí công giao nhau, công thay đổi đường kính, độ dốc và để thuận tiện cho việc quản lý, kiểm tra, sửa chữa, dự kiến bố trí các giếng thăm trên các tuyến công.

- Trên toàn bộ hệ thống thoát nước thải, xây dựng mới 13 trạm bơm chuyên bậc với công suất từ 800m³/ngđ đến 51800m³/ngđ để bơm nâng nước khi công đặt quá sâu. Các trạm bơm chuyên bậc sử dụng trạm bơm chìm và được tự động hóa hoàn toàn trong việc vận hành.

- Các trạm xử lý nước thải sinh hoạt sử dụng công nghệ làm sạch sinh học, xử lý bùn bằng phương pháp cơ học để tiết kiệm diện tích chiếm đất.

b. Quản lý chất thải rắn, nghĩa trang:

- Chất thải rắn : thu gom 100% về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố thông qua các hình thức:

+ Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường với khoảng cách thuận tiện cho người dân đổ rác.

+ Xe thu gom rác theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

+ Đối với khu vực cơ quan, công trình công cộng, chất thải rắn được thu gom trực tiếp thông qua hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển chất thải rắn.

+ Chất thải rắn y tế được xử lý trong bản thân các cơ sở y tế, các bệnh viện.

+ Tại các khu vực công viên cây xanh, bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/thùng.

Xây dựng 1 trạm trung chuyển chất thải rắn với diện tích 0,1ha. Tại các khu vực công viên cây xanh, các khu vực nhà ga, bãi đỗ xe tập trung, các công trình công cộng lớn, bố trí hệ thống các nhà vệ sinh công cộng đảm bảo vệ sinh môi trường.

* Nghĩa trang :

- Đối với các nghĩa địa xen kẽ trong khu vực dân cư, phải ngừng chôn cất và di chuyển đến nghĩa trang tập trung thành phố. Trong giai đoạn quá độ, khi thành phố chưa có quỹ đất để quy tập mộ, mộ mà đang tồn tại được tập kết tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có. Các nghĩa trang này phải được tổ chức lại thành khu khang trang sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và tuyệt đối không cho phép hung táng mới.

- Đối với nghĩa trang Mai Dịch và nghĩa trang Xuân Đình sẽ ngừng hung táng và chuyển thành các công viên nghĩa trang.

- Nhà tang lễ Mai Dịch và nhà tang lễ bệnh viện E hiện có tiếp tục hoạt động phục vụ nhu cầu của khu vực.

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

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch. Cụ thể sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 các tuyến đường hoặc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- 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.

4.4.8. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

- Thực hiện đồng bộ các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu khắc phục môi trường đã xác định tại đồ án làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng. Các dự án đầu tư xây dựng khi triển khai xây dựng sẽ thực hiện đánh giá môi trường theo đúng quy định của Luật bảo vệ môi trường.

4.4.9. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:

Bố trí các hầm ngầm đi bộ tại nút giao khác cốt, bằng cốt của các tuyến đường liên khu vực trở lên và một số tuyến đường chính khu vực và khu vực có lưu lượng đi bộ lớn, gần các trung tâm công cộng.

Đọc theo các trục đường giao thông bố trí Tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và hệ thống thoát nước bản, đường ống cấp nước.

Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng đất công cộng thành phố và khu ở. Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe.

Đối với bãi đỗ xe: khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố, khu ở và đơn vị ở nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực.

4.5. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư :

4.5.1. Quy mô dân số dự kiến:

- Dân số tối đa của đồ án xác lập đến năm 2050 khoảng 249.000 người; Trong đó dân số dự báo đến năm 2030 khoảng 214.000 người; dân số dự báo đến năm 2020 khoảng 452.360 người (theo thuyết minh và quy định quản lý của đồ án).

4.5.2. Các chương trình ưu tiên triển khai thực hiện:

Về nhà ở: Cải tạo các khu nhà ở cũ phù hợp với quy hoạch, các khu vực dân cư làng xóm hiện có; Phát triển các khu đô thị mới.

Về dịch vụ: Phát triển dịch vụ tại trung tâm các đơn vị ở, các khu vực dân cư làng xóm hiện có. Xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ tại trung tâm các khu ở.

Về giáo dục: Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp và xây dựng mới các trường THPT tại trung tâm các Khu ở. Xây dựng và cải tạo đồng bộ các cụm trường tiểu học, THCS tại trung tâm các đơn vị ở.

Về văn hóa - xã hội: Cải tạo, dựng mới các công trình phục vụ văn hóa cấp đô thị cấp khu ở và đơn vị ở; các công viên cây xanh, vườn hoa; cây xanh thể dục thể thao.

Về y tế - sức khỏe cộng đồng: Xây mới hệ thống chăm sóc sức khỏe cho người dân tại phía Bắc phân khu và trung tâm của các khu ở. Cải tạo, nâng cấp và xây mới hệ thống trung tâm y tế của khu vực làng xóm hiện có gắn liền với hệ thống y tế đơn vị ở.

4.5.3. Các dự án phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung:

a) Giao thông:

- Xây dựng, hoàn chỉnh các tuyến đường vành đai 2, Nguyễn Hoàng Tôn, Tây Hồ Tây, Hoàng Quốc Việt và các tuyến đường chính trong phạm vi nghiên cứu.

- Xây dựng mạng lưới các tuyến đường sắt đô thị.

b) Các dự án hạ tầng kỹ thuật khác

Ưu tiên đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật về san nền - thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện - thông tin liên lạc, thoát nước thải - vệ sinh môi trường gắn liền với các dự án đầu tư.

4.6. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định tại Luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy chế quản lý quy hoạch chung toàn thành phố.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000.

Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND các quận: Tây Hồ, Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; Lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

Giao Chủ tịch UBND các quận: Tây Hồ, Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, 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, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Giám đốc: Công an Thành phố, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy; Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các quận: Tây Hồ, Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm; Chủ tịch UBND các phường: Phú Thượng, Xuân La, Nghĩa Đô, Nghĩa Tân, Dịch Vọng, Dịch Vọng Hậu, Quan Hoa, Mai Dịch, Thụy Phương, Đức Thắng, Đông Ngạc, Xuân Đỉnh, Xuân Tảo, Cổ Nhuế 1, Cổ Nhuế 2, Phú Diễn; Giám đốc, thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: các PCVP, các phòng CV;
- Lưu: VT, QHnăng.

 50.



