| | |
|---|---|
| **UỶ BAN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: ...405. /QĐ-UBND | *Hà Nội, ngày ...16.. tháng 01 năm 2014* |

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 7849
Ngày: 07/01/2014

# QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/5.000**

**Địa điểm: Xã Đức Thượng, Minh Khai, Dương Liễu, Cát Quế, Yên Sở, Đắc Sở, Tiền Yên, Lại Yên, Sơn Đồng, Đức Giang, Kim Chung, Di Trạch, Vân Canh, Song Phương và thị trấn Trạm Trôi - huyện Hoài Đức; Xã Tây Tựu, Minh Khai và Xuân Phương- huyện Từ Liêm; Xã Tân Lập và Tân Hội- huyện Đan phượng- thành phố Hà Nội.**

## UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư 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; 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 số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch 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 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ thông qua tại công văn số 1945/VPCP-KTN ngày 26/3/2012;

Căn cứ Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 30/01/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/5000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại Tờ trình số 4361/TTr -QHKT ngày 25 tháng 12 năm 2013,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/5.000 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chủ yếu sau đây:

**1. Tên công trình:** Quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/5.000.

**2. Vị trí, ranh giới nghiên cứu quy hoạch phân khu:**

Phân khu đô thị S2 thuộc địa giới hành chính các xã: Đức Thượng, Minh Khai, Dương Liễu, Cát Quế, Yên Sở, Đắc Sở, Tiền Yên, Lại Yên, Sơn Đồng, Đức Giang,

Kim Chung, Di Trạch, Vân Canh, Song Phương và thị trấn Trạm Trôi- huyện Hoài Đức; các xã: Tây Tựu, Minh Khai và Xuân Phương- huyện Từ Liêm; các xã: Tân Lập và Tân Hội- huyện Đan Phượng và được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp đất canh tác, đất ở làng xóm các xã Tân Lập, huyện Đan Phượng và xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm (giáp ranh giới nêm xanh thuộc phân khu đô thị GS).
- Phía Nam giáp đất canh tác, đất ở làng xóm các xã Lại Yên, Vân Canh huyện Hoài Đức (giáp ranh giới nêm xanh thuộc phân khu đô thị GS).
- Phía Đông, Đông Bắc giáp đường 70.
- Phía Tây giáp đường vành đai 4.

**3. Nội dung quy hoạch phân khu:**

**3.1. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:**

- Cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến 2050 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và đáp ứng yêu cầu quản lý quy hoạch đô thị.
- Rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư có liên quan; Đề xuất giải pháp khớp nối đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã và đang triển khai (theo hướng giữ nguyên cập nhật vào quy hoạch phân khu, được điều chỉnh tổng thể hoặc điều chỉnh cục bộ để phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu).
- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các quy định của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội có liên quan đến phân khu đô thị. Xác định cụ thể quy mô đất đai, quy mô dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch mạng lưới... và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực cải tạo chỉnh trang, khu xây dựng mới (mật độ xây dựng, tầng cao...).
- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án trên địa bàn. Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.
- Làm cơ sở tổ chức lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư tong khu vực.
- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính, các trục không gian cảnh quan, khu trung tâm.
- Đề xuất Quy định quản lý xây dựng 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 và cơ quan quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

**3.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

***3.2.1. Quy mô dân số, đất đai và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:***

*a) Dân số:*

Quy mô dân số tính toán trong phân khu đô thị S2 như sau:

| | |
|---|---|
| Dân số đến năm 2030 khoảng: | 250.000 người. |
| Dân số tối đa đến năm 2050 khoảng: | 311.500 người. |
| Trong đó: | |
| + Dân số đô thị: | 253.980 người |
| + Làng xóm đô thị hóa: | 57.520 người |

*b) Đất đai:*

Tổng diện đất nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đô thị S2 khoảng 2.982 ha.
Trong đó: Đất xây dựng trong phạm vi dân dụng: 2.913,44 ha.
Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng: 68,56 ha.

*c) Các chỉ tiêu cơ bản:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Đất xây dựng đô thị khoảng: | 90 - 120 | $m^2$ đất/người |
| | *Trong đó:* | | |
| * | Đất dân dụng đô thị: | 80 - 90 | $m^2$ 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: | ≥ 12 | $m^2$ đất/người |
| - | Đất giao thông (đến đường khu vực): | 19 - 21 | $m^2$ đất/người |
| - | Đất đơn vị ở: | 40 - 50 | $m^2$ đất/người |
| | *Gồm:* | | |
| + | *Đất công cộng đơn vị ở* | *≥ 1,0* | *$m^2$ 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* |
| + | *Đất nhóm ở mới* | *20 - 45* | *$m^2$ đất/người* |

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

***3.2.2. Cơ cấu quy hoạch:***

- Quy hoạch Phân khu đô thị S2 được chia thành 10 khu quy hoạch được giới hạn bởi các tuyến đường liên khu vực trở lên, bao gồm các khu có ký hiệu: A, B, C, D, E, F, G, H, K, L. Mỗi khu quy hoạch nêu trên được phân chia các ô quy hoạch (được giới hạn bởi các tuyến đường cấp đường chính khu vực trở lên) tương đương đơn vị ở hoặc nhóm nhà ở độc lập.

- Chức năng sử dụng đất chính trong Phân khu đô thị S2 bao gồm:

a/ Công trình công cộng:

+ Công cộng thành phố được xác định phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, với các trung tâm công cộng lớn về văn hóa, thương mại, tài chính được bố trí dọc theo trục đường Hồ Tây – Ba Vì (đoạn từ vành đai 3,5 đến vành đai 4); Các trung tâm tài chính, thương mại, trung tâm thể thao cấp quốc gia (trên cơ sở nâng cấp phát triển mở rộng Trung tâm Huấn luyện thể thao Quốc gia) được phát triển dọc theo trục đường quốc lộ 32.

+ Công cộng hành chính, trung tâm y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ và trường trung học phổ thông bố trí tại trung tâm khu ở gắn với không gian cây xanh và sân TDTT cơ bản, nằm trên trục đường liên khu vực hướng Bắc Nam.

+ Cụm các công trình hành chính, chợ, trung tâm thương mại, trạm y tế đơn vị ở gắn với vườn hoa, cây xanh TDTT đơn vị ở.

+ Cải tạo, mở rộng, hợp khối hoặc xây dựng mới các công trình công cộng trên cơ sở đảm bảo bán kính phục vụ dân cư trong từng khu vực theo các cấp.

b/ Cây xanh thể dục thể thao:

+ Công viên cây xanh thành phố là khu công viên nằm ở phía Nam khu vực nghiên cứu, kết nối nêm xanh phía Nam với công viên văn hóa tại trục Hồ Tây – Ba Vì.

+ Công viên vườn hoa kết hợp các sân bãi, công trình TDTT phục vụ khu ở được bố trí tại hạt nhân khu ở.

+ Các vườn hoa, sân bãi TDTT cấp đơn vị ở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở.

+ Hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa được kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố và các trục không gian cây xanh gắn với các hoạt động đi bộ và mặt nước.

c/ Đất trường học:

+ Trường trung học phổ thông được bố trí tại trung tâm khu ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ không chỉ trong khu ở mà còn đảm bảo phục vụ nhu cầu dân cư khu vực lân cận. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp 02 trường trung học phổ thông hiện có.

+ 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.

+ Trường mầm non được bố trí tại trung tâm nhóm ở gắn với cây xanh sân vườn nhóm nhà 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 mầm non hiện có.

d/ Đất đơn vị ở:

+ Các đơn vị ở với quy mô dân số ≥ 8.000 dân và một số nhóm nhà ở độc lập. Các đơn vị ở được phân bố đều trên toàn khu vực nghiên cứu, với hạt nhân là vườn hoa, cây xanh, công trình công cộng đơn vị ở và trường học.

+ Nhà ở bao gồm nhà ở làng xóm hiện có, đất nhà ở đô thị hiện có và xây dựng mới, đất nhà ở tái định cư, đất nhà ở xã hội.

e/ Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo:

+ Đất cơ quan, trường đào tạo chủ yếu được xác định trên cơ sở cơ quan, trường đào tạo hiện có.

f/ Đất hỗn hợp:

+ Đất hỗn hợp là khu đất kết hợp nhiều chức năng như công cộng, trụ sở cơ quan, văn phòng, trung tâm thương mại, nhà ở... Trong đất hỗn hợp không xây dựng công trình ngoài dân dụng. Đất dành cho xây dựng nhà ở không quá 30% diện tích đất hỗn hợp. Với công trình đa chức năng có nhà ở, thì quy mô nhà ở không quá 50% diện tích sàn của công trình.

+ Đất hỗn hợp địa phương: bao gồm đất phục vụ giãn dân, di dân phục vụ tái định cư giải phóng mặt bằng, đất đào tạo chuyển đổi nghề và đất phục vụ công cộng khác của địa phương (nhà trẻ, nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng...).

g/ Đất di tích, tôn giáo – tín ngưỡng: Bảo tồn, tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng đảm bảo các hành lang bảo vệ theo Luật di sản văn hóa.

h/ Đất an ninh, quốc phòng: được bố trí trên cơ sở hiện có với quy mô là quỹ đất còn lại sau khi mở đường theo quy hoạch. Một số khu vực an ninh, quốc phòng được chuyển đổi thành đất dân dụng nhà ở theo chủ trương của Thủ tướng Chính phủ và Bộ Quốc phòng sẽ thực hiện theo dự án riêng.

i/ Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển trung tâm tiếp vận, trạm điện, cảng nội địa ICD...

k/ Đất giao thông:

+ Đất giao thông cấp đô thị, gồm đường cao tốc đô thị, đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; quảng trường, bến bãi đỗ xe và công trình đầu mối giao thông.

+ Đất giao thông cấp khu vực, gồm đường chính khu vực, đường khu vực điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở gắn với các công trình công cộng cấp khu vực và đầu mối giao thông chính khu vực.

+ Đất giao thông cấp nội bộ, chủ yếu phục vụ các đơn vị ở và khu chức năng, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe (quy mô được xác định theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng, vị trí và các tuyến đường nội bộ cụ thể xác định ở giai đoạn sau).

Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đồ án quy hoạch phân khu được thống kê tổng hợp theo bảng sau:

BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CƠ BẢN

| TT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (ha) | Chỉ tiêu ($m^2$/người) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Đất dân dụng** | **2.727,51** | **87,75** | **91,47** |
| 1 | Đất công cộng Thành phố | 167,37 | 5,37 | 5,61 |
| 2 | Đất cây xanh, TDTT Thành phố (*) | 365,63 | 11,74 | 12,26 |
| 3 | Đường, quảng trường, nhà ga (**) và bến - bãi đỗ xe Thành phố | 428,57 | 13,76 | 14,37 |
| 4 | Đất khu ở | 1.765,94 | 56,69 | 59,22 |
| *4.1* | *- Đất công cộng khu ở* | *72,71* | *2,33* | *2,44* |
| | *- Trường trung học phổ thông (cấp 3)* | *25,44* | *0,82* | *0,85* |
| *4.2* | *- Đất cây xanh, TDTT khu ở (*)* | *110,63* | *3,55* | *3,71* |
| *4.3* | *- Đường phố (***), điểm đỗ - dừng xe khu ở* | *288,80* | *9,27* | *9,68* |
| *4.4* | *- Đất đơn vị ở* | *1.268,36* | *40,72* | *42,53* |
| *4.4.1* | *- Đất công cộng đơn vị ở* | *43,95* | *1,41* | *1,47* |
| *4.4.2* | *- Đất cây xanh TDTT đơn vị ở* | *76,30* | *2,45* | *2,56* |
| *4.4.3* | *- Đất trường TH, THCS* | *72,71* | *2,33* | *2,44* |
| *4.4.4* | *- Đất trường mầm non* | *27,45* | *0,88* | *0,92* |
| *4.4.5* | *- Đất hỗn hợp địa phương* | *72,14* | *32,38* | *2,42* |
| *4.4.6* | *- Đất nhóm ở mới* | *527,46* | *22,76* | *17,69* |
| *4.4.7* | *- Đất ở hiện có cải tạo chỉnh trang* | *346,39* | *60,22* | *11,62* |
| *4.4.8* | *- Đất đường* | *63,49* | *2,04* | *2,13* |
| *4.4.9* | *- Đất bãi đỗ xe* | *38,47* | *1,23* | *1,29* |
| **B** | **Đất dân dụng khác** | **185,93** | **5,97** | **6,24** |
| 5 | Đất hỗn hợp | 127,38 | | 4,27 |
| 6 | Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo... | 45,13 | | 1,51 |
| 7 | Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng | 13,42 | | 0,45 |
| **C** | **Đất ngoài dân dụng** | **68,56** | **2,20** | **2,30** |
| 8 | Đất an ninh, quốc phòng | 41,36 | | 1,39 |
| 9 | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật | 27,20 | | 0,91 |
| | **Tổng cộng:** | **2.982** | **95,73** | **100** |

Ghi chú: - (*) Bao gồm cả hồ điều hòa.

- (**) Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; đường sắt đô thị và ga đường sắt đô thị.

- (***) Đường chính khu vực, đường khu vực.

- Trong các ô quy hoạch gồm các ô đất chức năng đô thị: Vị trí và ranh giới xác lập trên bản vẽ có tính chất định hướng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể ở quy hoạch tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, Quy chuẩn Xây dựng, Tiêu chuẩn hiện hành. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định tại

Luật quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật Đất đai... các quy hoạch chuyên ngành, ngành, lĩnh vực và các quy định hiện hành khác.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là chỉ tiêu chung của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và 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 phù hợp với điều kiện thực tế, 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.

- Các công trình công cộng, hỗn hợp tại các vị trí có tầm nhìn đẹp xây dựng cao tầng tạo điểm nhấn, thực hiện theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã triển khai xây dựng, phù hợp với quy hoạch phân khu, tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa thực hiện đầu tư xây dựng, hoặc đang triển khai thủ tục lập dự án đầu tư, khi cụ thể hóa cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân khu được phê duyệt, phù hợp với kết quả rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận; trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, phải báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định. Khi cụ thể hóa các đồ án quy hoạch và dự án đầu tư, nếu có đề xuất điều chỉnh phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu này được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Đối với đất khu ở, nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực hiện có. Đất nhóm ở bao gồm các chức năng: đất ở, trường mầm non, cây xanh, vườn hoa, sân thể thao, bãi đỗ xe, đường giao thông...vị trí, quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư. Các khu vực giáp ranh giới đất làng xóm hiện có, ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và các dự án phục vụ phát triển kinh tế địa phương. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai ở giai đoạn sau, cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất, đảm bảo cơ cấu diện tích sàn xây dựng theo quy định; ưu tiên giải quyết các nhu cầu theo thứ tự: nhà ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng, nhà ở giãn dân, nhà ở xã hội, đấu giá quyền sử dụng đất, nhà ở thương mại...Trong quỹ đất nhà ở xây dựng mới sẽ bố trí các dự án nhà ở xã hội theo quy định của Thành phố, vị trí cụ thể sẽ xác định trong giai đoạn triển khai quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư.

- Đất hỗn hợp địa phương: bao gồm đất phục vụ công cộng địa phương, đất đào tạo chuyển đổi nghề, đất giãn dân, di dân, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng. Dân số trong đất hỗn hợp địa phương được cân đối đảm bảo tổng dân số của cả ô quy hoạch không vượt quá số dân đã khống chế trong quy hoạch phân khu.

- Đối với dự án nằm trong khu vực nêm xanh có tầng cao và mật độ xây dựng thấp theo quy định chỉ dẫn thiết kế đô thị, sẽ thực hiện theo dự án riêng do cấp thẩm quyền phê duyệt đảm bảo tuân thủ quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được phê duyệt.

- Vị trí, hướng tuyến, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất của trục Hồ Tây- Ba Vì trong quy hoạch phân khu có tính chất định hướng, làm cơ sở để nghiên cứu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 ở giai đoạn sau. Hướng tuyến trục Hồ Tây – Ba Vì có khả năng ảnh hưởng đến nhiều công trình kiến trúc, di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng... Quá trình nghiên cứu quy hoạch chi tiết cần được nghiên cứu và đề xuất

giải pháp cụ thể theo dự án riêng, phù hợp điều kiện thực tế, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến các công trình di tích lịch sử văn hóa, khu vực làng xóm, các công trình kiến trúc có giá trị, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với đất hỗn hợp: trường hợp ô đất có chức năng nhà ở thì tỷ lệ đất xây dựng nhà ở không quá 30% diện tích đất hỗn hợp, công trình đa chức năng có nhà ở thì diện tích sàn nhà ở không quá 50% diện tích sàn của công trình. Dân số trong đất hỗn hợp được tính toán, cân đối đảm bảo tổng dân số của cả ô quy hoạch không vượt quá số dân đã khống chế trong quy hoạch phân khu.

- Đối với đất công nghiệp kho tàng hiện có không phù hợp quy hoạch, có kế hoạch từng bước di dời đến khu công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp tập trung của thành phố theo chủ trương di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu vực đô thị. Quỹ đất sau khi di dời thực hiện theo các chức năng quy hoạch phân khu được duyệt, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội phục vụ chung khu vực.

- Đối với đất công trình di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và vùng bảo vệ sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư được phê duyệt, biên bản khoanh vùng bảo vệ hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ Luật Di sản văn hóa.

- Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ thực hiện theo dự án riêng, do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Đất nghĩa trang nghĩa địa hiện có dừng các hoạt động chôn cất mới, có kế hoạch từng bước di dời đến khu nghĩa trang tập trung của Thành phố theo quy định.

- Các tuyến đường giao thông trong quy hoạch phân khu có tính định hướng, chỉ giới đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư, phù hợp với điều kiện thực tế.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng.

***3.2.3. Phân bổ dân cư và quỹ đất trong các khu quy hoạch:***

Quy hoạch phân khu đô thị S2 được phân chia thành các khu quy hoạch (tương đương khu ở) và các ô quy hoạch (tương đương đơn vị ở hoặc nhóm ở):

- **Khu quy hoạch A** có tổng diện tích khoảng 236,18ha, dân số: 43.200 người, được chia thành 6 ô quy hoạch, bao gồm 03 đơn vị ở, 02 nhóm nhà ở và 01 ô chức năng đô thị. Trong đó:

+ Ô quy hoạch A.1: có tổng diện tích khoảng 62,86ha, dân số 10.500 người.
+ Ô quy hoạch A.2: có tổng diện tích khoảng 54,98ha, dân số 13.000 người.
+ Ô quy hoạch A.3: có tổng diện tích khoảng 10,80ha, dân số 4.200 người.
+ Ô quy hoạch A.4: có tổng diện tích khoảng 8,34ha, dân số 2.100 người.
+ Ô quy hoạch A.5: có tổng diện tích khoảng 80,48ha, dân số 13.400 người.
+ Ô quy hoạch A.6: có tổng diện tích khoảng 18,72ha, dân số 0 người.

- **Khu quy hoạch B** gồm 01 ô quy hoạch, ký hiệu B.1 có tổng diện tích khoảng 132,60ha, dân số 20.500 người, tương đương 01 khu ở.

- **Khu quy hoạch C** có tổng diện tích khoảng 428,65ha, dân số 53.400 người, được chia thành 4 ô quy hoạch, bao gồm 03 đơn vị ở và 01 ô chức năng đô thị. Trong đó:

+ Ô quy hoạch C.1: có tổng diện tích khoảng 144,0ha, dân số 15.000 người.
+ Ô quy hoạch C.2: có tổng diện tích khoảng 50,90ha, dân số 13.600 người.
+ Ô quy hoạch C.3: có tổng diện tích khoảng 141,45ha, dân số 24.800 người.
+ Ô quy hoạch C.4: có tổng diện tích khoảng 92,30ha, dân số 0 người.

- **Khu quy hoạch D** có tổng diện tích khoảng 363,30ha, dân số 40.700 người,. được chia thành 03 ô quy hoạch, bao gồm 02 đơn vị ở và 01 nhóm ở.. Trong đó:

+ Ô quy hoạch D.1: có tổng diện tích khoảng 156,83ha, dân số 23.200 người.

+ Ô quy hoạch D.2: có tổng diện tích khoảng 115,77ha, dân số 12.100 người.

+ Ô quy hoạch D.3: có tổng diện tích khoảng 90,70ha, dân số 5.400 người.

- **Khu quy hoạch E** có tổng diện tích khoảng 323,64ha, dân số 43.300 người, được chia thành 03 ô quy hoạch, tương đương 03 đơn vị ở. Trong đó:

+ Ô quy hoạch E.1: có tổng diện tích khoảng 97,12ha, dân số 8.500 người.

+ Ô quy hoạch E.2: có tổng diện tích khoảng 115,64ha, dân số 19.800 người.

+ Ô quy hoạch E.3: có tổng diện tích khoảng 110,88ha, dân số 15.000 người.

- **Khu quy hoạch F** có tổng diện tích khoảng 458,57ha, dân số 50.500 người, được chia thành 05 ô quy hoạch, bao gồm 03 đơn vị ở và 02 nhóm ở. Trong đó:

+ Ô quy hoạch F.1: có tổng diện tích khoảng 74,28ha, dân số 4.500 người.

+ Ô quy hoạch F.2: có tổng diện tích khoảng 49,20ha, dân số 9.500 người.

+ Ô quy hoạch F.3: có tổng diện tích khoảng 78,03ha, dân số 11.500 người.

+ Ô quy hoạch F.4: có tổng diện tích khoảng 125,48ha, dân số 23.500 người.

+ Ô quy hoạch F.5: có tổng diện tích khoảng 131,58ha, dân số 1.500 người.

- **Khu quy hoạch G** có tổng diện tích khoảng 207,95ha, dân số 25.000 người, được chia thành 02 ô quy hoạch, bao gồm 01 đơn vị ở và 01 nhóm ở. Trong đó:

+ Ô quy hoạch G.1: có tổng diện tích khoảng 76,90ha, dân số 3.600 người.

+ Ô quy hoạch G.2: có tổng diện tích khoảng 131,05ha, dân số 21.400 người.

- **Khu quy hoạch H** bao gồm 01 ô quy hoạch ký hiệu H.1 có tổng diện tích khoảng 60,48ha, dân số 8.000 người, tương đương 01 đơn vị ở.

- **Khu quy hoạch K** bao gồm 01 ô quy hoạch ký hiệu K.1 có tổng diện tích khoảng 108,03ha, dân số 9.400 người, tương đương 01 đơn vị ở.

- **Khu quy hoạch L** có tổng diện tích khoảng 145,10ha, dân số 17.500 người, được chia thành 02 ô quy hoạch, bao gồm 01 đơn vị ở và 01 nhóm nhà ở. Trong đó:

+ Ô quy hoạch L.1: có tổng diện tích khoảng 38,10ha, dân số 4.000 người.

+ Ô quy hoạch L.2: có tổng diện tích khoảng 107,00ha, dân số 13.500 người.

- Trục Hồ Tây- Ba Vì có tổng diện tích khoảng 114,46ha, dân số 0 người.

- Đất đường giao thông nằm ngoài các khu quy hoạch và ô quy hoạch có tổng diện tích khoảng 403,04ha.

***3.2.4. Quỹ đất tái định cư và nhà ở xã hội:***

*a. Quỹ đất nhà ở xã hội:*

Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở, đất ở xây dựng mới phải xác định quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ và các quy định của Thành phố.

*b. Quỹ đất tái định cư phục vụ di dân giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng trục đường Hồ Tây - Ba Vì:*

- Vị trí, ranh giới: bao gồm 03 khu, được bố trí tại các ô quy hoạch có ký hiệu: C3- D3, F1- F3, G2 trong quy hoạch phân khu S2.

- Quy mô diện tích đất: khoảng 114 ha (khu C3- D3: khoảng 37ha, F1-F3: khoảng 45ha, G2: khoảng 32ha). Quy mô cụ thể được xác định trong quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư đảm bảo nhu cầu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng.

- Chức năng sử dụng đất: xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội bao gồm: đất nhóm ở mới, trường học, nhà trẻ mẫu giáo, cây xanh, bãi đỗ xe...

*c. Quỹ đất nhà ở tái định cư phục vụ di dân giải phóng mặt bằng khác:*

Quỹ đất dành cho tái định cư phục vụ di dân giải phóng mặt bằng được xác định cụ thể trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư, được cân đối bố trí trong các nhóm ở mới, đất hỗn hợp địa phương trên cơ sở nhu cầu thực tế giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

**3.3.Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:**

***3.3.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:***

- Phát triển đô thị dựa trên định hướng Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đã được phê duyệt, bao gồm các khung giao thông chính, các khu vực dân cư hiện hữu.

- Hình thành trục đô thị nén mật độ cao dọc các tuyến đường chính đô thị. Các công trình cao tầng bố trí dọc tuyến đường Hồ Tây – Ba Vì, vành đai 3,5, quốc lộ 32 và tuyến đường liên khu vực hướng Bắc Nam đi qua giữa khu vực nghiên cứu.

- Các tuyến cây xanh cảnh quan tổ chức theo các chuỗi, dải kết nối các khu công viên cây xanh trong đô thị với các nêm xanh, tạo khoảng đệm giữa các khu đô thị với khu vực xây dựng hiện hữu.

- Trục Hồ Tây- Ba Vì là trục xây dựng mới từ đường Hoàng Quốc Việt đến quốc lộ 21, trục kết nối phát triển kinh tế xã hội Hà Nội, trục không gian cảnh quan mới phía Tây Thành phố, để liên kết các không gian cảnh quan lớn từ Ba Đình - Hồ Tây - Tây Hồ Tây - Trung tâm văn hoá du lịch Ba Vì. Tuyến trục này có ý nghĩa quan trọng về giao thông và kết nối các vùng văn hóa và lịch sử Thăng Long – Xứ Đoài. Tạo dựng trục không gian cảnh quan đặc trưng, các công trình kiến trúc hiện đại, không gian quảng trường đi bộ, công trình văn hóa trung tâm - nơi tổ chức các lễ hội văn hóa dân gian. Trên trục, ưu tiên bố trí các công trình công cộng quốc gia và thành phố như: công trình văn hóa, thương mại, dịch vụ, tài chính, các quảng trường lớn, không gian giao lưu cộng đồng gắn với công viên vui chơi giải trí lớn của Thủ đô.

- Không gian trong các khu ở, đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc trục lõi trung tâm tạo được sự hài hòa giữa các công trình cao tầng với công trình thấp tầng, làng xóm cũ và các công trình hạ tầng xã hội khác.

- Đối với các công trình làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, gìn giữ cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống.

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

- Không gian hai bên trục đường Hồ Tây - Ba Vì là các công trình công cộng cao tầng, khang trang hiện đại, có tính biểu tượng, mang phong cách kiến trúc mới tầm cỡ quốc gia và quốc tế; Khu vực không gian chính giữa trục đường là các công trình mang tính nghệ thuật như tháp biểu tượng, tượng đài, kết hợp với các công trình thấp tầng, không gian quảng trường, cây xanh, mặt nước rộng lớn, hoành tráng, tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan đô thị khu vực phía Tây Thành phố.

Các tuyến đường vành đai 3,5, quốc lộ 32 và đường liên khu vực hướng Bắc Nam đi qua giữa khu vực nghiên cứu là các tuyến đường quan trọng cả về giao thông và không gian của toàn bộ khu vực. Hai bên trục đường vành đai 3,5, quốc lộ 32 là các công trình công cộng như trung tâm tài chính, thương mại, thể dục thể thao... với hình thức cao tầng tại các điểm giao cắt giữa các trục đường chính, kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện có và chung cư cao tầng xây dựng mới tạo thành một tuyến phố hiện đại với nhịp điệu đan xen giữa khu cao tầng và thấp tầng; Không gian dọc trục đường liên khu vực hướng Bắc Nam đi qua giữa khu vực nghiên cứu bao gồm các công trình công cộng hành chính, y tế, hỗn hợp thương mại văn phòng và nhà ở cao tầng hiện đại,

kết hợp trục cây xanh cảnh quan có vai trò kết nối không gian phía Bắc và phía Nam khu vực nghiên cứu với trung tâm của trục Hồ Tây – Ba Vì, và kết nối không gian phân khu đô thị S2 với nêm xanh thuộc phân khu GS phía Bắc và Nam khu vực.

Ngoài ra, các điểm nhấn của khu vực nghiên cứu là các công trình cao tầng tại các điểm giao cắt giữa các trục đường chính (đường 32 với đường 3,5) và các công trình hỗn hợp cao tầng bên cạnh khu công viên cây xanh mặt nước thành phố dọc trục đường liên khu vực hướng Bắc Nam đi qua giữa khu vực nghiên cứu.

Các điểm nhìn quan trọng là các hướng:

- Trên trục Hồ Tây- Ba Vì, hướng từ trung tâm thành phố ra đường vành đai 4 và ngược lại.
- Trên tuyến đường khu vực hướng Bắc Nam qua giữa khu vực nghiên cứu, hướng từ phía Nam khu vực qua trục Hồ Tây – Ba Vì, lên đến đường 32 và ngược lại.
- Trên đường 32, hướng đường 3,5 đến đường vành đai 4 và ngược lại.

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

- Đối với khu vực làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống. Tạo ra những vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị mới cao tầng và khu làng xóm cũ tạo sự hài hòa chuyển đổi dần về không gian cũng như giải quyết các vấn đề về kết cấu hạ tầng kỹ thuật.
- Các công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử như đình chùa, nhà thờ... được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao khoảng cách công trình xung quanh di tích không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích theo Luật di sản văn hóa.
- Tạo lập các không gian xanh: Khu công viên, văn hóa giải trí kết nối với nêm xanh phía Bắc khu vực nghiên cứu và vùng đệm cảnh quan dọc đường vành đai 4. Tổ chức công viên đô thị tại phía Nam trục Hồ Tây – Ba Vì liên kết với khu nêm xanh.
- Tổ chức các khu nhà ở chất lượng cao, theo hướng cao tầng và mật độ xây dựng thấp, dành quỹ đất tổ chức không gian cây xanh và các khu nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở phục vụ tái định cư, di dân giải phóng mặt bằng.
- Tổ chức hệ thống đầu mối giao thông: tuyến đường Hồ Tây- Ba Vì, đường 3,5, đường 70, đường vành đai 4, tuyến đường sắt vành đai phía Tây và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác: trạm điện, cấp nước, khu xử lý nước thải, bến bãi tiếp vận...

***3.3.4. Các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát phát triển và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:***

- Trục Hồ Tây- Ba Vì và không gian hai bên trục:

Dải không gian nằm giữa trục đường là hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước, quảng trường quy mô lớn kết hợp với các công trình mang tính nghệ thuật như: tháp biểu tượng, tượng đài, các công trình công cộng thấp tầng. Hai bên trục đường Hồ Tây- Ba Vì bố trí dải cây xanh cảnh quan, tạo không gian mở, tầm nhìn rộng, gắn với tổ hợp các công trình công cộng cao tầng hiện đại. Khu vực này sẽ được lập quy chế quản lý riêng do cấp thẩm quyền phê duyệt.

***3.3.5. Thiết kế đô thị:***

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí

hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô cụ thể các chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam;

- Chiều cao công trình và chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), 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; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vươn ra với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; yêu cầu độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau trên cùng tuyến phố.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, 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 xác lập 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.

- Cổng ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất, đồng nhất.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình thương mại, dịch vụ và giáo dục đào tạo được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

### 3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### *3.4.1. Quy hoạch giao thông:*

3.4.1.1. Giao thông đối ngoại:

- Đường sắt quốc gia: Tuyến đường sắt quốc gia từ Văn Điển nối với ga Hà Đông, ga Phú Diễn đi các tỉnh phía Bắc sẽ được thay bằng tuyến đường sắt Vành đai đi dọc theo đường Vành đai 4.

- Đường bộ: Xây dựng mới đường vành đai cao tốc kết nối các tuyến quốc lộ và cao tốc hướng tâm, nối các khu công nghiệp, khu đô thị liền kề Thủ đô Hà Nội. Vành đai 4 đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu có quy mô 6 - 8 làn xe chạy chính, chiều rộng 120 m. Chi tiết được xác định theo Dự án riêng.

3.4.1.2. Giao thông đô thị:

a) Đường sắt đô thị:

- Tuyến đường sắt đô thị số 3: Được xây dựng trên cao dọc theo đường 32. Giai đoạn 1 từ Nhổn đến Ga Hà Nội (đang triển khai xây dựng). Giai đoạn 2 xây dựng nối tiếp từ Nhổn đến đô thị vệ tinh Sơn Tây.

- Tuyến đường sắt đô thị số 7: Xây dựng dọc theo đường Vành đai 3,5.

- Tuyến đường sắt đô thị số 8: Xây dựng dọc theo hành lang của trục đường Hồ Tây – Ba Vì.

Đề pô của tuyến đường sắt số 8 và số 5 dự kiến bố trí trong khu vực hành lang xanh Vành đai IV, phía Nam trục đường Hồ Tây – Ba Vì với diện tích khoảng 28,5ha. Cụ thể sẽ được xác định theo Dự án riêng.

Dọc các tuyến đường sắt đô thị dự kiến xây dựng các nhà ga, khoảng cách trung bình giữa các ga khoảng 800 - 1000m trong đó có các ga kết nối giữa tuyến đường sắt đô thị số 3, số 7 và số 8.

b) Các tuyến đường cấp đô thị :

- Xây dựng Trục Hồ Tây- Ba Vì: Mặt cắt ngang điển hình rộng 350m, với 8 làn xe chính và đường gom hai bên. Ngoài chức năng giao thông, đây còn là trục không gian cảnh quan đô thị với các công trình kiến trúc văn hóa, lịch sử. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng.

- Xây dựng tuyến đường vành đai 3,5: Là đường trục chính vành đai đô thị, có mặt cắt ngang điển hình rộng 60m gồm 6 làn xe chính, đường gom đô thị hai bên mỗi bên 2 làn xe.

- Xây dựng đường 32: Là tuyến đường trục chính đô thị hướng tâm, có mặt cắt ngang điển hình rộng 50m, 8 làn xe.

- Xây dựng tuyến đường 70: Là tuyến đường trục chính đô thị, chiều rộng mặt cắt ngang điển hình 40 - 50m, quy mô 6 - 8 làn xe.

- Xây dựng các tuyến đường liên khu vực, mặt cắt ngang điển hình rộng 40m ÷ 50m, quy mô 6 làn xe.

c) Các tuyến đường cấp khu vực:

- Xây dựng các tuyến đường chính khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng 30m, quy mô 4 làn xe.

- Xây dựng các tuyến đường khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng 17m ÷ 24m, quy mô 2 đến 4 làn xe.

d) Các nút giao thông:

- Các nút giao thông khác mức liên thông: Xây dựng tại các nút giữa đường vành đai 4 với các tuyến đường trục chính đô thị; giữa các tuyến đường trục chính đô thị và đường chính đô thị với nhau.

- Các nút giao khác mức trực thông dạng cầu vượt hoặc hầm chui: Xây dựng tại các nút giao giữa đường bộ và tuyến đường sắt quốc gia; giữa các tuyến đường trục chính đô thị, chính đô thị với hệ thống đường liên khu vực. 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 áp dụng hình thức nút giao bằng.

e) Trạm dừng đỗ xe buýt: Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, khoảng cách các trạm khoảng 300 ÷ 500m và không quá 800m.

g) Giao thông tĩnh:

- Các trung tâm vận tải đa phương thức: được bố trí tại khu vực các ga đường sắt đô thị, kết nối các tuyến đường sắt đô thị với mạng lưới xe buýt; có thể kết hợp với các trung tâm thương mại, dịch vụ, công trình công cộng quy mô lớn hoặc bố trí thành khu đất riêng.

- Trạm trung chuyển xe buýt: được bố trí tại khu vực có nhiều tuyến xe buýt (các ngả giao nhau giữa các tuyến đường cấp đô thị), kết nối các tuyến xe buýt; có thể kết hợp với các trung tâm thương mại, dịch vụ, công trình công cộng hoặc bố trí thành khu đất riêng.

- Cảng nội địa (ICD): Xây dựng một cảng nội địa tại góc phía Đông Bắc nút giao giữa Vành đai 4 với Quốc lộ 32, thay thế cho cảng nội địa Mỹ Đình hiện có. Quy mô cụ thể theo Quy hoạch chuyên ngành Giao thông vận tải và Dự án riêng.

- Các bãi đỗ xe công cộng:

+ Xây dựng bãi đỗ xe công cộng (nằm trong thành phần đất đơn vị) phục vụ khách vãng lai và khu vực làng xóm hiện có (chỉ tiêu diện tích khoảng 4% đất đơn vị ở hoặc 2-5m2/người) đảm bảo bán kính phục vụ. Quy mô diện tích tùy theo quỹ đất thực tế được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết. Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất.

+ Đối với các khu chức năng đô thị xây mới: Cần đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình cao tầng và bố trí bãi đỗ xe tập trung dành cho khách vãng lai.

+ Các bãi đỗ xe công cộng: Xây dựng các bãi đỗ xe kết hợp trong đất cây xanh (chỉ tiêu không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất). Ngoài ra cần khai thác quỹ đất trong các nút giao khác cốt, gầm cầu cạn đường bộ... làm bãi đỗ xe trên nguyên tắc phải đảm bảo an toàn giao thông đường bộ.

k) Các chỉ tiêu đạt được :

- Diện tích đất giao thông cấp khu vực trở lên: 674,04 ha (22,6%)

Trong đó:

| | | |
|---|---|---|
| + Đường cấp đô thị: | 379,93 ha | (12,74%) |
| +Đường cấp khu vực: | 294,11 ha | (9,86%) |

- Mật độ mạng lưới đường cấp đô thị: 2,27 km/km$^2$

- Mật độ mạng lưới đường khu vực: 6,54 km/km$^2$.

- Diện tích bãi đỗ xe và công trình phục vụ giao thông chính: 38,83 ha (3- 4% đất đơn vị ở).

### *3.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:*

3.4.2.1. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu đất quy hoạch là hệ thống thoát nước hỗn hợp, khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng tự chảy, khu vực làng xóm hiện hữu sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng.

- Phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

- Phân chia lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 2A bao gồm toàn bộ phần diện tích phía Bắc Quốc lộ 32: Nước mưa được thoát ra hệ thống mương quy hoạch ở phía Tây (giáp đường Vành đai 4), hồ điều hòa diện tích khoảng 40ha trong phân khu đô thị GS. Khi mực nước sông Nhuệ ≤ +5,50m, toàn bộ lưu vực tiêu tự chảy qua hệ thống sông Đăm, sông Pheo nằm trong

phạm vi phân khu đô thị GS để thoát ra sông Nhuệ; khi mực nước sông Nhuệ > +5,50m, lưu vực sẽ được tiêu nước vào sông Hồng thông qua trạm bơm Liên Trung· công suất 30m3/s

+ Lưu vực 2B bao gồm toàn bộ khu vực phía Nam Quốc lộ 32: khi mực nước sông Nhuệ ≤ +5,50m, toàn bộ lưu vực tiêu tự chảy qua hệ thống sông Cầu Ngà thoát vào sông Nhuệ; khi mực nước sông Nhuệ >+5,50m, lưu vực sẽ được tiêu nước vào sông Đáy thông qua trạm bơm Yên Thái công suất 54m3/s và trạm bơm Đào Nguyên 25$m^3$/s và được chia làm 3 lưu vực nhỏ:

Lưu vực 2B1: nằm phía Đông đường Vành đai 3,5 – đường quốc lộ 70: Khu vực này chủ yếu tiêu nước ra sông Nhuệ thông qua các trạm bơm dọc sông Nhuệ (trạm bơm tiêu Hòe Thị, trạm bơm Cầu Giát...)

Lưu vực 2B2: Nằm phía Tây đường vành đai 3,5- tuyến đường quy hoạch 50m (chạy song song với đường 3,5). Lưu vực này chủ yếu thoát ra hệ thống hồ điều hòa 12ha nằm giữa khu quy hoạch và đấu nối với kênh Đào Nguyên và sông Cầu Ngà tiêu tự chảy ra sông ra sông Nhuệ. Khi mực nước sông Nhuệ cao, bơm cưỡng bức ra sông Đáy thông qua 2 trạm bơm Yên Thái công suất 54$m^3$/s và trạm bơm Đào Nguyên công suất 25$m^3$/s.

Lưu vực 2B3: Bao gồm toàn bộ phía Tây đường quy hoạch 50m đến đường Vành đai 4. Khu vực này chủ yếu thoát ra tuyến mương T4 chạy dọc đường Vành Đai 4 để thoát về tự chảy ra sông Nhuệ và bơm cưỡng vực ra sông Đáy qua trạm bơm Yến Thái.

- Các hồ điều hòa thoát nước: Được bố trí trong đất cây xanh thành phố, khu ở đơn vị ở, trên nguyên tắc tận dụng tối đa hệ thống mặt nước và khu đất trũng hiện có. Tổng diện tích mặt nước các hồ điều hòa chính trong phân khu đô thị S2 khoảng 140,91ha, chiếm khoảng 4,73% diện tích đất xây dựng đô thị, phần diện tích hồ điều hòa còn thiếu so với chỉ tiêu 5% diện tích đất xây dựng đô thị được bù đắp bởi hệ thống mương, hồ, mặt nước bố trí trong phân khu đô thị GS, đồng thời sẽ tiếp tục bổ sung trong các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sau này.

- Cống thoát nước sử dụng hệ thống cống tròn và cống hộp BTCT. Đối với các khu vực làng xóm, xây dựng các tuyến rãnh nắp đan, bố trí dọc theo các tuyến đường thôn, xóm... sau đó thoát ra các tuyến cống chính trong khu vực.

+ Lưu vực 2A: xây dựng các tuyến cống kích thước D800mm - D2000mm. Ngoài ra còn sử dụng 1 số tuyến cống bản kích thước B x H = 1,2m x 1,5m – 3,0m x 3,0m.

+ Lưu vực 2B1: xây dựng các tuyến cống tròn kích thước D800mm - D1500mm

+ Lưu vực 2B2: Phần lưu vực này tương đối lớn nên sử dụng các tuyến cống bản kích thước B x H = 1,2m x 1,2m – 3,5m x 3,5m và cống tròn kích thước D1500mm - D2000mm. Ngoài ra các tuyến cống nhánh kích thước D800mm - D1250mm.

+ Lưu vực 2B3: Do diện tích lưu vực tương đối lớn nên các tuyến cống sử dụng chủ yếu là các tuyến cống bản kích thước B x H = 1,5m x 1,5m – 3,0m x 3,0m kết hợp với cống tròn D2000mm. Ngoài ra các tuyến cống nhánh kích thước D800mm - D1500m.

3.4.2.2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ nền trung bình khoảng 6,7m-7,5m, cơ bản bám sát cao độ của các khu vực dân cư làng xóm hiện hữu.

- Cao độ tim đường tại các ngả giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế; quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Đối với khu vực đã xây dựng, khu vực làng xóm cũ được san gạt cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

- Đối với khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa thực hiện theo dự án riêng.

*3.4.3. Quy hoạch cấp nước:*

**Nguồn nước:** Nguồn cấp nước chính cho phân khu S2 là từ Nhà máy nước mặt sông Đà (Công suất hiện tại là 300.000 $m^3$/ngày đêm, công suất đến năm 2020 là 600.000 $m^3$/ngày đêm, đến năm 2030 là 1.200.000 $m^3$/ngày đêm); Nhà máy nước mặt sông Hồng (Công suất đến năm 2020 là 300.000 $m^3$/ngày đêm, đến năm 2030 là 450.000 $m^3$/ngày đêm).

**Mạng lưới cấp nước:**

- Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn ∅300mm - ∅1500mm trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt và định hướng quy hoạch chuyên ngành đã phê duyệt, lấy nguồn từ các nhà máy nước của Thành phố để cấp cho phân khu S2 (các tuyến ống truyền dẫn sẽ được xem xét điều chỉnh bổ sung và thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành đã được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối ∅150mm - ∅250mm 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.

**Cấp nước chữa cháy:**

- Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ ∅100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hoả trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng 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 họng cứu hỏa cần bố trí thêm các hố 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.

*3.4.4. Quy hoạch mạng lưới cấp điện và thông tin liên lạc:*

a) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Phùng, công suất 2 x 63MVA; Trạm 110/22KV Trôi, công suất 2 x 63MVA; Trạm 110/22KV Kim Chung, công suất 2 x 40MVA; Trạm 110/22kV An Thịnh công suất 2 x 63MVA; Trạm 110/22KV Hoài Đức, công suất 2 x 63MVA.

- Mạng lưới điện cao thế: Các tuyến điện cao thế 220KV, 110KV hiện có từ trạm biến áp 220KV Hà Đông đến trạm biến áp 220KV, 110KV Chèm dự kiến dỡ bỏ và thay thế bằng tuyến cáp ngầm 220KV, 110KV đi dọc theo tuyến đường 3,5; Xây dựng các tuyến cáp ngầm 220KV, 110KV cấp nguồn cho các trạm 110/22KV trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt.

- Mạng trung thế: Xây dựng các tuyến cáp trung thế 22kV trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV được thiết kế theo mạng vòng vận hành hở và được tính toán với công suất cực đại cho phép. Dây cáp 22KV dùng dây cáp ngầm đảm bảo tiêu chuẩn quy phạm và bố trí đi trong hào cáp hoặc tuy nen kỹ thuật, chiều dài tối đa của một tuyến cáp 22KV không quá 8km, khoảng cách giữa các tuyến cáp nhánh không quá 500 - 600m đảm bảo kết nối với các trạm hạ thế 22/0,4KV trong các khu quy hoạch.

- Trạm biến áp 22/0,4kV:

+ Cải tạo nâng cấp các trạm biến áp hiện có đang sử dụng các cấp điện áp

6/0,4KV, 10/0,4KV và 35/0,4KV chuyển đổi thành trạm 22/0,4KV đảm bảo phù hợp với nhu cầu phụ tải và quy hoạch sử dụng đất.

+ Vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô đất sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt. Bán kính phục vụ của các trạm 22/0,4KV không quá 300m.

+ 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.

- Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng đèn đường: Hệ thống chiếu sáng đèn đường được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng, đi ngầm. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ các trạm vệ tinh khu vực trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được duyệt và được xây dựng ở các khu đất công cộng gần đường giao thông lớn và ở trung tâm vùng phục vụ.

- Các tổng đài vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển bằng các tuyến cáp trục 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 cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

### *3.4.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:*

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 104.069 $m^3$/ng.đ.
- Các chỉ tiêu tính toán nhu cầu thoát nước thải lấy bằng chỉ tiêu cấp nước.
- Nguyên tắc thu gom, xử lý nước thải:

+ Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải đô thị.

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tại vị trí đấu nối tuyến cống bao với tuyến thoát nước thải sẽ xây dựng các ga tách nước thải.

+ Đối với khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn với thoát nước mưa.

+ Nước thải của khu công nghiệp, bệnh viện, làng nghề sản xuất... được xử lý bằng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng của khu đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.

+ Các nhà máy xử lý nước thải, trạm bơm chuyển bậc cần sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, ít ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định.

- Khu quy hoạch được phân chia thành 04 lưu vực thoát nước chính cụ thể như sau:

+ Lưu vực phía Bắc khu quy hoạch (phía Bắc Quốc lộ 32): nước thải được thoát về trạm xử lý Tân Hội (nằm phía Bắc ngoài phạm vi lập quy hoạch).

+ Lưu vực được giới hạn bởi phía Nam Quốc lộ 32, phía Bắc trục Hồ Tây-Ba Vì và phía Tây đường Vành đai 3,5: nước thải được thoát về trạm xử lý Đức Thượng (nằm phía Tây trong phạm vi lập quy hoạch).

+ Lưu vực phía Nam khu quy hoạch (phía Nam trục Hồ Tây-Ba Vì ): nước thải được thoát về trạm xử lý Lại Yên (nằm phía Nam ngoài phạm vi lập quy hoạch).

+ Lưu vực được giới hạn bởi phía Bắc trục Hồ Tây-Ba Vì và phía Đông đường Vành đai 3,5: nước thải được thoát về trạm xử lý Tây Sông Nhuệ (nằm phía Đông ngoài phạm vi lập quy hoạch).

- Công suất xác định theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt của Nhà máy xử lý nước thải Tân Hội công suất dự kiến khoảng 26.500 - 50.000$m^3$/ngđ, diện tích khoảng 5ha, xây dựng trong khu vực nêm xanh thuộc xã Tân Hội. Nhà máy xử lý nước thải Đức Thượng công suất dự kiến khoảng 30.300$m^3$/ng.đ, diện tích khoảng 3ha, xây dựng trong khu vực cây xanh hồ điều hòa thuộc xã Đức Thượng. Nhà máy xử lý nước thải Lại Yên công suất khoảng 44.400$m^3$/ng.đ, diện tích khoảng 4,5ha, xây dựng trong khu vực cây xanh hồ điều hòa thuộc xã Lại Yên. Nhà máy xử lý nước thải Tây Sông Nhuệ công suất khoảng 65.000$m^3$/ng.đ, diện tích khoảng 6,0ha.

- Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm ÷ D1000mm, B x H = (0,4 x 0,6)m và các trạm bơm chuyển bậc để dẫn nước thải về các trạm xử lý Tân Hội, Đức Thượng, Lại Yên và Tây Sông Nhuệ.

- Công suất, quy mô các trạm xử lý, trạm bơm chuyển bậc nước thải sẽ được xác định cụ thể theo Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt và theo dự án riêng.

b) Quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

- Rác thải sinh hoạt: được tiến hành phân loại rác ngay từ nguồn thải, rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Rác thải nguy hại: Rác thải nguy hại của bệnh viện, khu công nghiệp, làng nghề... phải được thu gom, xử lý riêng với rác thải sinh hoạt.

- Bố trí trạm trung chuyển rác thải, quy mô khoảng 3000m2-5000m2 tại dải đất cây xanh phía Đông đường vành đai 4.

c) Nhà vệ sinh công cộng:

- Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác... phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị.

d) Nghĩa trang, nhà tang lễ:

- Nhu cầu an táng mới của nhân dân trong khu vực quy hoạch được đáp ứng tại các nghĩa trang tập trung của Thành phố.

Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu vực quy hoạch là đất cây xanh phải dừng hung táng, cải táng từ nơi khác đến, có kế hoạch đóng cửa, trồng cây xanh, cải tạo thành nghĩa trang công viên.

Các nghĩa trang không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cần dừng hung táng, cải táng từ nơi khác đến. Khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng phục vụ mục tiêu phát triển đô thị cần di chuyển về các nghĩa trang tập trung của Thành phố.

- Bố trí nhà tang lễ đô thị Hoài Đức, quy mô khoảng 1,0 ha tại dải đất cây xanh phía Đông đường vành đai 4.

***3.4.6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:***

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước và thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

** Vị trí, quy mô công suất các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật sẽ được xem xét cụ thể và có điều chỉnh phù hợp trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.*

*3.4.7. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:*

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

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng thành phố và khu ở.

- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ...)

- Đối với không gian công cộng ngầm thuộc 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 đất ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng để bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

- 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.

- Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

- Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm.

- Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý.

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

*3.5.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đợt đầu:*

Phân khu đô thị S2 nằm trong khu vực phát triển đợt đầu của Thành phố, đồng thời có trục Hồ Tây – Ba Vì là trục công cộng văn hóa mang tầm cỡ quốc gia trong khu vực nghiên cứu, là động lực thúc đẩy phát triển đô thị. Do vậy, kiến nghị phần lớn quỹ đất thuộc phân khu đô thị sẽ nằm trong quy hoạch xây dựng đợt đầu. Một phần được phát triển ở giai đoạn sau, bao gồm: khu vực nằm giữa tuyến đường vành đai 4 và đường liên khu vực hướng Bắc Nam sát vành đai 4, đoạn phía Nam và phía Bắc trục Hồ Tây – Ba Vì và các cơ sở công nghiệp, kho tàng, nhà máy, xí nghiệp, trụ sở cơ quan không phù hợp với quy hoạch phân khu này, dần từng bước chuyển đổi chức năng cho phù hợp.

Các nội dung sử dụng đất của quy hoạch xây dựng đợt đầu tuân thủ các yêu cầu như đã xác định đối với quy hoạch dài hạn.

*3.5.2. Quy mô dân số dự kiến:*

- Quy mô dân số tối đa xác lập theo phân khu đô thị khoảng: 311.500 người.

Trong đó:

+ Quy mô dân số dự báo trong giai đoạn đến năm 2030: khoảng 250.000 người.

+ Dân số dự báo phát triển tiếp từ năm 2030 đến năm 2050 (tối đa): khoảng 61.500 người.

- Phân bố dân số đối với các ô quy hoạch trong quy hoạch đợt đầu như đã xác lập đối với quy hoạch sử dụng đất dài hạn.

*3.5.3. Các chương trình phát triển:*

- Cải tạo các khu nhà ở cũ, các khu vực dân cư làng xóm hiện có; Phát triển các khu đô thị mới.

- 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. Xây dựng trục trung tâm thương mại, tài chính trên trục đường 32 và phía Nam trục Hồ Tây Ba Vì. Các trung tâm này được kết nối với nhau bằng không gian ngầm.

- Hình thành một trung tâm lớn về văn hóa, lịch sử, với hệ thống bảo tàng, các công trình nghệ thuật và giải trí dọc theo trục Hồ Tây – Ba Vì, đoạn từ vành đai 3,5 đến vành đai 4.

- 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. Phát triển đồng bộ hệ thống nhà trẻ, trường mầm non trong từng nhóm nhà ở, đảm bảo quy mô, chất lượng và bán kính phục vụ.

- Triển khai cải tạo và dựng mới các công trình phục vụ văn hóa cấp đô thị; các công viên cây xanh, vườn hoa; cây xanh thể dục thể thao; hệ thống nhà văn hóa cấp khu ở và đơn vị ở.

- Xây mới hệ thống chăm sóc sức khỏe cho người dân tại trung tâm của phân khu S2 (giữa đường 32 và trục Hồ Tây Ba Vì) và tại trung tâm của các khu ở. Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp và xây mới hệ thống trung tâm y tế của từng khu vực dân cư làng xóm hiện có gắn liền với hệ thống y tế trong từng đơn vị ở.

- Từng bước chuyển đổi chức năng sử dụng đất công nghiệp sang đất công cộng, dịch vụ hỗn hợp với một số diện tích đất công nghiệp hiện có hoặc đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

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

*a) Giao thông:*

+ Đường vành đai 4;

+ Trục Hồ Tây- Ba Vì;

+ Đường vành đai 3,5;

+ Tuyến đường liên khu vực 40m đi qua giữa khu vực nghiên cứu;

+ Các tuyến đường giới hạn phát triển đô thị phía Bắc và phía Nam khu vực nghiên cứu, hình thành tuyến đường vành quanh phân khu 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 – VSMT gắn liền với các dự án đầu tư xây dựng đợt đầu. Từng bước xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho toàn phân khu đô thị S2 gắn kết với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn đô thị.

**3.6. Quy định quản lý:**

- Giao Sở Quy hoạch-Kiến trúc xác nhận, ban hành "Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/5000" theo hồ sơ quy hoạch này.

**Điều 2.**

- Sở Quy hoạch-Kiến trúc và Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S2.

- 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 S2, tỷ lệ 1/5.000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định; chủ trì phối hợp với UBND các huyện: Từ Liêm, Hoài Đức, Đan Phượng và Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu S2 tỷ lệ 1/5.000 được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Chủ tịch UBND các huyện: Hoài Đức, Từ Liêm và Đan Phượng có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và qui định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành 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, Khoa học công nghệ, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công an Thành phố, Phòng cháy chữa cháy, Bộ Tư lệnh quân khu Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các huyện Hoài Đức, Từ Liêm và Đan Phượng; Chủ tịch UBND Thị trấn Trạm Trôi, Chủ tịch UBND các xã: Đức Thượng, Minh Khai, Dương Liễu, Cát Quế, Yên Sở, Đắc Sở, Tiền Yên, Lại Yên, Sơn Đồng, Đức Giang, Kim Chung, Di Trạch, Vân Canh, Song Phương, Tây Tựu, Minh Khai, Xuân Phương, Tân Lập và Tân Hội; Giám đốc, thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thế Thảo**

***Nơi nhận:***
- Như điều 3;
- Các Bộ: Xây dựng, Giao thông- Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công An, Quốc Phòng, Nông nghiệp và PTNT, Y tế, Công thương;
- TT TU, TT HĐNDTP;
- Chủ tịch và các PCT UBND TP;
- VPUB: các PCVP; Các phòng TH, TNMT, QXG;
- Lưu VT ( 65 bản), $QH_{H1}$

58032