

Số: ~~741~~... /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2013

## QUYẾT ĐỊNH

### Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000

Địa điểm: xã Liên Hồng, Hạ Mỗ, Liên Hà, Liên Trung, Tân Hội, Tân Lập - huyện Đan Phượng và xã Thượng Cát, Tây Tựu, Liên Mạc - huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 240/CV  
Ngày: 06-02-2013

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

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

Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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 691/QĐ-UBND ngày 30/01/2011 của UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch- Kiến trúc Thành phố tại Tờ trình số 2169/TTr-QHKT ngày 26 tháng 7 năm 2012,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chủ yếu sau đây:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch Phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000.

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

**2.1. Vị trí:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đô thị S1 nằm ở phía Tây thành phố trung tâm, thuộc chuỗi đô thị phía Đông đường vành đai 4 (khu vực phía Nam sông Hồng). Phân khu đô thị S1 thuộc địa giới hành chính các xã Liên Hồng, Hạ Mỗ, Liên Hà, Liên Trung, Tân Hội, Tân Lập huyện Đan Phượng và các xã Thượng Cát, Tây Tựu, Liên Mạc huyện Từ Liêm.

## 2.2. Ranh giới:

- + Phía Bắc giáp nêm xanh thuộc Phân khu đô thị GS.
- + Phía Tây đến vành đai xanh phía tây đường Vành đai 4.
- + Phía Đông giáp vành đai xanh thuộc Phân khu đô thị GS.
- + Phía Nam giáp nêm xanh thuộc Phân khu đô thị GS.

## 3. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa các định hướng của Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt, đáp yêu cầu quản lý quy hoạch đô thị.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư có liên quan. Nghiên cứu đề xuất giải pháp khớp nối, xử lý đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã và đang triển khai trong thời gian qua (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 chung của Quy hoạch phân khu,...).

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn phân khu, các khu chức năng và các không gian đặc trưng tại khu vực lập quy hoạch phân khu.

- Xác định khung hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Làm cơ sở tổ chức lập các quy hoạch chi tiết; Đề xuất chương trình, mục tiêu, chiến lược danh mục các dự án đầu tư ưu tiên; Kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.

- 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.

## 4. Nội dung quy hoạch:

### 4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

##### a. Quy mô dân số:

- + Dự báo đến năm 2030: 68.000 người.
- + Tối đa đến năm 2050: 100.000 người.

(Quy mô dân số phân khu đô thị S1 phù hợp với quy mô dân số tại đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt).

##### b. Đất đai:

Tổng diện đất nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đô thị S1 khoảng 1.189,32 ha.

(Quy mô chính xác sẽ được xác định tại quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, phù hợp với giới hạn phát triển phân khu đô thị)

##### c. Các chỉ tiêu cơ bản:

- |                             |          |                          |
|-----------------------------|----------|--------------------------|
| Đất xây dựng đô thị khoảng: | 90 ÷ 120 | m <sup>2</sup> đất/người |
| Trong đó:                   |          |                          |
| - Đất dân dụng đô thị:      | 80 ÷ 90  | m <sup>2</sup> đất/người |
| Bao gồm:                    |          |                          |
| + Đất công trình công cộng: | ≥ 5,0    | m <sup>2</sup> đất/người |
| + Đất trường THPT, dạy nghề | ≥ 0,6    | m <sup>2</sup> đất/người |

+ Đất cây xanh, TĐTT:	$\geq 7,0$	$m^2$ đất/người
+ Đất giao thông (đến đường khu vực):	$\geq 15,0$	$m^2$ đất/người
+ Đất đơn vị ở:	$26 \div 50$	$m^2$ đất/người
Gồm:		
. Đất công cộng đơn vị ở	$0,9 \div 1,2$	$m^2$ đất/người
. Đất cây xanh đơn vị ở	$\geq 2,0$	$m^2$ đất/người
. Đất trường tiểu học, THCS, mầm non	$\geq 2,7$	$m^2$ đất/người
. Đất ở	$20 \div 35$	$m^2$ đất/người

- Các chỉ tiêu Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch khu vực, Quy hoạch chuyên ngành và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

#### 4.1.2. Cơ cấu quy hoạch:

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng, nghiên cứu các phương án cơ cấu quy hoạch phân khu và đánh giá quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư, đề án đề xuất giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực nghiên cứu cụ thể như sau:

- Trên cơ sở phân tích đánh giá hiện trạng và dự báo nhu cầu phát triển về kinh tế xã hội, dân số, đất đai theo định hướng tại đề án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu đô thị S1 được chia thành 3 khu và 16 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển. Ranh giới các ô quy hoạch được giới hạn từ cấp đường chính khu vực trở lên. Chức năng sử dụng đất chính trong các ô quy hoạch là đất công cộng, cây xanh, trường học, đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thành phố - khu vực, và các đơn vị ở.

- Các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ với quy mô diện tích phục vụ sinh hoạt hàng ngày cho người dân.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, khai thác chọn lọc các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở và dịch vụ của địa phương và thành phố, ưu tiên theo thứ tự: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại. Các khu vực đất giáp ranh làng xóm hiện có, ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội; Các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương, làm không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư cũ và mới, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững của khu vực nông thôn trong quá trình đô thị hóa.

- 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 cho khu ở và dân cư khu vực lân cận.

+ 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 cho đơn vị ở.

+ Trường mầm non: được bố trí tại trung tâm nhóm ở gắn với cây xanh, sân vườn, nhóm nhà ở đảm bảo quy mô phục vụ trong đơn vị ở.

- Đối với đất công nghiệp kho tàng hiện có không phù hợp với quy hoạch phân khu sẽ được từng bước di dời đến khu vực tập trung theo chủ trương di dời các cơ sở sản xuất

gây ô nhiễm ra khỏi khu vực đô thị. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội phục vụ chung khu vực.

- Đối với cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo: Đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với đất hỗn hợp (trung tâm thương mại dịch vụ, siêu thị, cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, tài chính, ngân hàng, văn phòng, nhà ở ...) được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao.

- Đối với đất công trình 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 tỉ 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 Di sản Văn hóa và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có tại các khu vực không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến khu vực nghĩa trang tập chung 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 (mà vị trí các nghĩa trang này trong quy hoạch được xác định là đất cây xanh). 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.

- Cây xanh sinh thái, thể dục thể thao gồm 3 cấp:

+ Cấp đô thị: Hình thành các khu cây xanh, công viên sinh thái, thể dục thể thao trên cơ sở các hồ ao lớn hiện có để kết hợp với không gian hồ điều hòa, hồ sinh thái, mặt nước, vành đai xanh, nê-m xanh tạo thành hệ thống liên hoàn.

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

+ Cấp đơn vị ở khu dân cư: Các vườn hoa, sân bãi TDTT cấp đơn vị ở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống) đi qua khu dân cư hiện có, sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đề 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 <sup>2</sup> /người, hs)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>1081,57</b>	<b>108,16</b>	<b>90,94</b>
1	Đất công cộng thành phố (***)	31,53	3,15	2,65
2	Đất cây xanh, TDTT thành phố (*)	116,53	11,65	9,80
3	Đường, quảng trường, nhà ga và bến - bãi đỗ xe thành phố	150,29	15,03	12,64

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người, hs)	Tỷ lệ (%)
4	Đất khu ở	783,22	78,32	65,85
4.1	- Đất công cộng khu ở	26,72	2,67	2,25
	<i>Trường trung học phổ thông (cấp 3)</i>	9,39	23,48	0,79
4.2	- Đất cây xanh, TDTT khu ở (*)	123,60	12,36	10,39
4.3	- Đường phố, điểm đỗ - dừng xe khu ở	123,51	12,35	10,38
4.4	- Đất đơn vị ở (**)	500,00	50,00	42,04
<b>B</b>	<b>Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng</b>	<b>73,02</b>	-	<b>6,14</b>
5	Đất hỗn hợp	56,21	-	4,73
6	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	15,68	-	1,31
7	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	1,13	-	0,10
<b>C</b>	<b>Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng</b>	<b>34,73</b>	-	<b>2,92</b>
8	Đất an ninh, quốc phòng	8,33	-	0,70
9	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	26,40	-	2,22
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1189,32</b>	<b>118,93</b>	<b>100,00</b>
	<b>Dân số (người)</b>	<b>100.000</b>		

Chú thích:

+ (\*) Bao gồm cả hồ điều hòa.

+ (\*\*) Bao gồm quỹ đất tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư trên địa bàn Thành phố, nhà ở giãn dân trong khu vực (nếu có), nhà ở xã hội, nhà ở thương mại ... Quy mô và vị trí sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong giai đoạn tiếp theo.

+ (\*\*\*) Bao gồm đất trung tâm y tế khu vực.

+ Diện tích đất dân dụng (không bao gồm hồ điều hòa)  $\approx 900ha$ ; Chỉ tiêu  $\approx 90,0m^2/người$ .

- Đồ án Quy hoạch phân khu được tính toán đến mạng lưới đường khu vực, đề xuất việc tính toán các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cũng được nghiên cứu đến các ô quy hoạch. Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ có tính chất định hướng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định chính xác ở bước sau khi lập quy hoạch chi tiết, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này. Quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai... lấy ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành có liên quan và các quy định hiện hành.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu "gộp" tối đa của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư ở giai đoạn sau, có thể áp dụng các tiêu chuẩn tiên tiến nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng hoặc đang triển khai các thủ tục lập

dự án đầu tư, cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân khu sau khi được phê duyệt. Trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định để điều chỉnh trên nguyên tắc đảm bảo các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

#### **4.1.3. Phân bổ quỹ đất và dân số trong các khu quy hoạch:**

Trên cơ sở 3 Khu quy hoạch và cơ cấu quy hoạch như nêu trên, các Ô quy hoạch được phân chia như sau:

- Khu A: có diện tích  $\approx 598,46$ ha quy mô dân số  $\approx 62.670$  người, được chia thành 8 ô quy hoạch như sau:

+ Ô A1 có diện tích  $\approx 33,20$ ha; quy mô dân số  $\approx 800$  người.

+ Ô A2 có diện tích  $\approx 82,93$ ha; quy mô dân số  $\approx 2.000$  người.

+ Ô A3 có diện tích  $\approx 118,33$ ha; quy mô dân số  $\approx 11.800$  người.

+ Ô A4 có diện tích  $\approx 92,91$ ha; quy mô dân số  $\approx 10.500$  người.

+ Ô A5 có diện tích  $\approx 28,84$ ha (có chức năng cây xanh thể dục thể thao thành phố).

+ Ô A6 có diện tích  $\approx 77,46$ ha; quy mô dân số  $\approx 14.300$  người.

+ Ô A7 có diện tích  $\approx 82,74$ ha; quy mô dân số  $\approx 11.800$  người.

+ Ô A8 có diện tích  $\approx 82,06$ ha; quy mô dân số  $\approx 11.470$  người.

- Khu B: có diện tích  $\approx 250,44$ ha; quy mô dân số  $\approx 23.530$  người, được chia thành 4 ô quy hoạch như sau:

+ Ô B1 có diện tích  $\approx 84,93$ ha; quy mô dân số  $\approx 8.940$  người.

+ Ô B2 có diện tích  $\approx 64,03$ ha; quy mô dân số  $\approx 5.630$  người.

+ Ô B3 có diện tích  $\approx 28,76$ ha; quy mô dân số  $\approx 1.060$  người.

+ Ô B4 có diện tích  $\approx 72,71$ ha; quy mô dân số  $\approx 7.900$  người.

- Khu C: có diện tích  $\approx 190,13$ ha; quy mô dân số  $\approx 13.800$  người, được chia thành 4 ô quy hoạch như sau:

+ Ô C1 có diện tích  $\approx 54,47$ ha; quy mô dân số  $\approx 6.620$  người.

+ Ô C2 có diện tích  $\approx 31,09$ ha (trong đó có dự kiến bố trí trung tâm y tế cấp khu vực).

+ Ô C3 có diện tích  $\approx 72,94$ ha; quy mô dân số  $\approx 4.880$  người.

+ Ô C4 có diện tích  $\approx 31,63$ ha; quy mô dân số  $\approx 2.300$  người.

#### **4.2. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, cảnh quan:**

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

- Đồ án quy hoạch được nghiên cứu và thiết kế với ý tưởng đưa cấu trúc mặt nước, cây xanh làm yếu tố cảnh quan chủ đạo trong đô thị, thông qua các tuyến cây xanh trải dài theo hướng Đông Bắc - Tây Nam và Tây Bắc - Đông Nam tạo sự kết nối hệ thống cây xanh trong đô thị với hệ thống cây xanh sinh thái sông Hồng ở phía Bắc đô thị và các hệ thống cây xanh của nêm xanh, vành đai xanh.... Hình thành các lõi trung tâm của không gian đô thị S1 theo dạng “tuyến” bám dọc các trục đường chính của đô thị với hướng Tây Bắc - Đông Nam, hội tụ hướng về không gian Đô thị Trung tâm của Hà Nội.

Đô thị được tổ chức với các khối nhà cao tầng ở khu vực trung tâm đô thị tạo nên bộ mặt kiến trúc hiện đại cho đô thị và giải quyết lớn khối lượng nhu cầu nhà ở cho dân cư khu vực. Không gian đô thị có chiều cao và mật độ thấp dần về phía Bắc và phía Nam của đô thị tạo sự chuyển tiếp, hài hòa với không gian, cảnh quan sinh thái sông Hồng, nêm xanh và các làng xóm lân cận.

- 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 thương mại, chung cư cao tầng với khu nhà ở sinh thái thấp tầng, làng xóm cũ và các công trình hạ tầng xã hội khác.

- Đối với các 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, sân vườn lớn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống.

- Phát triển đô thị mới kết nối với các khu dân cư làng xóm hiện có tạo không gian chuyển tiếp; Dành quỹ đất cho cây xanh, kết nối hạ tầng kỹ thuật, bổ sung hạ tầng xã hội cho dân cư hiện có.

- Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng của các dự án và hiện trạng, điều chỉnh một số nội dung trong Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 phù hợp với thực tế.

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

Cụm công trình điểm nhấn trong đô thị được quy hoạch tại khu vực có tầm nhìn thuận lợi, nằm ở xung quanh khu vực gần các nút giao cắt đường Tây Thăng Long với các tuyến đường vành đai 4 hay tuyến đường đi trục Hồ Tây - Ba Vì, đường đi cầu Thượng Cát; Đóng vai trò như những công trình điểm nhấn của đô thị và đồng thời cũng là điểm nhấn của khu vực cửa ngõ phía Tây của đô thị trung tâm.

#### **4.2.3. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

*\* Tổ chức bảo vệ cảnh quan, di sản văn hóa:*

Bảo tồn phát huy các giá trị văn hóa Thăng Long - Hà Nội. Quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị và bảo tồn các giá trị văn hoá, các làng nghề truyền thống, các cụm di tích và di tích đơn lẻ. Khoanh vùng bảo vệ và có quy chế kiểm soát chặt chẽ các hoạt động bảo tồn di tích, hoạt động xây dựng, khai thác du lịch, tham quan theo quy định.

*\* Tổ chức bảo vệ cảnh quan không gian đô thị:*

- Xác định hệ thống trung tâm đô thị S1: trung tâm các ô quy hoạch (khu ở), trung tâm các đơn vị ở và định hướng sự phát triển cho trung tâm các nhóm nhà ở.

- Hệ thống cây xanh, sông hồ, cây xanh công viên tập trung, cây xanh thể dục thể thao, cây xanh cảnh quan đường phố được gắn kết với khu vực làng xóm hiện có, các vùng cảnh quan tự nhiên và văn hóa lịch sử...

Tạo sự liên kết không gian cảnh quan dựa trên các yếu tố tự nhiên và văn hóa truyền thống (mạng lưới sông hồ, sinh thái nông nghiệp, đa dạng sinh học, làng xóm truyền thống...) với hệ thống cây xanh công viên mặt nước chung của khu vực. Tạo sự liên hệ thuận lợi với mạng lưới giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kết nối đô thị S1 với các vùng chức năng khác.

- Đối với khu vực nằm trong ranh giới quy hoạch hai bên tuyến đường Tây Thăng Long cần được nghiên cứu đảm bảo yếu tố đặc trưng, đại diện, điển hình, nhất quán về tổ chức không gian, phong cách kiến trúc, kiến trúc cảnh quan, kiến trúc công trình cũng như các chi tiết kiến trúc đô thị khác. Trong quá trình triển khai nghiên cứu lập Quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng trong ranh giới quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Tây Thăng Long, khuyến khích sử dụng các tiêu chuẩn tiến tiến trên thế giới để áp dụng.

#### **4.2.4. Cấu trúc quy hoạch đô thị và các khu chức năng đô thị hiện nay:**

Hình thành mới hệ thống trung tâm đô thị khu vực gắn kết với nhau và với đô thị trung tâm qua hệ thống giao thông: công cộng đường bộ, đường sắt nội đô và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

Các khu ở được thiết kế hoàn chỉnh gắn kết với nhau trong các ô quy hoạch bằng khoảng không gian đệm và gắn với vùng cảnh quan không gian cây xanh thể dục thể thao, công viên, mặt nước, không gian văn hóa, giải trí ... tạo thành tổng thể liên hoàn.

Phát triển không gian kết nối khai thác phát huy các yếu tố tự nhiên và văn hóa truyền thống: hệ thống sông hồ, làng xóm hiện có, giữ gìn các giá trị văn hóa. Cải tạo vệ sinh môi trường làng nghề truyền thống để không ảnh hưởng đến không gian đô thị hiện đại và vệ sinh môi trường khu dân cư.

#### **4.2.5. Các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát:**

Các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát gồm: Khu vực Trung tâm; các trục tuyến chính, quan trọng; điểm nhân quan trọng và các không gian mở.

### **4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **4.3.1. Quy hoạch giao thông:**

##### **a) Giao thông đối ngoại:**

- Đường sắt quốc gia : Tuyến đường sắt vành đai phía Tây Hà Nội đi các tỉnh phía Bắc và Tây Bắc dự kiến xây dựng ở dải phía tây đường Vành đai 4. Trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S1 chỉ xác định hành lang dự trữ xây dựng tuyến đường sắt và vị trí ga Phùng với quy mô ga dự kiến rộng 12ha – 23 ha. Quy mô ga cụ thể sẽ căn cứ vào Quy hoạch chuyên ngành hệ thống giao thông và Quy hoạch đường sắt khu đầu mối Thành phố Hà Nội được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường bộ : Tuyến đường vành đai 4 phía tây phân khu S1 được xác định chức năng là đường cao tốc vành đai đô thị. Đoạn từ nút giao đường vành đai 4 với đường trục Tây Thăng Long đến hết ranh giới Phân khu đô thị S1 hướng đi cầu Hồng Hà có hướng tuyến và chiều rộng mặt cắt ngang điển hình B= 120m (bao gồm thành phần đường cao tốc 6 làn xe và đường song hành hai bên có quy mô 2 – 4 làn xe; các hành lang để bố trí cây xanh, các tuyến đường sắt quốc gia và công trình hạ tầng kỹ thuật, theo đúng quy hoạch chi tiết đường vành đai 4 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 29/7/2011).

##### **b) Giao thông đô thị :**

- Đường sắt đô thị : Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được duyệt, trong khu vực quy hoạch phân khu S1 dự kiến có 02 tuyến đường sắt đô thị đi qua gồm :

Tuyến đường sắt đô thị số 4 : xây dựng dọc theo hành lang tuyến đường trục Tây Thăng Long và tuyến đường cấp khu vực qua khu vực trung tâm phân khu S1. Dự kiến bố trí 05 nhà ga và 01 Depo (với diện tích khu Depot khoảng 24,44ha).

Tuyến đường sắt đô thị số 7: xây dựng dọc theo hành lang của tuyến đường vành đai 3,5. Trên tuyến dự kiến bố trí 01 nhà ga.

Việc xác định tuyến đi ngầm hay nổi và vị trí, quy mô cụ thể của các nhà ga sẽ được cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt đô thị trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

##### **- Các tuyến đường cấp đô thị :**

+ Tuyến đường trục Tây Thăng Long : nối từ trung tâm Tây Hồ Tây qua Phân khu đô thị S1 đi các huyện Đan Phượng, Phúc Thọ, Sơn Tây. Đoạn qua phân khu S1 có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình B= 60,5m.

+ Tuyến đường vành đai 3,5 đoạn qua phân khu S1 bề rộng mặt cắt ngang điển hình B= 60m.

+ Các tuyến đường liên khu vực có chiều rộng cắt ngang điển hình B=40-50m.

- Các tuyến đường cấp khu vực :



+ Các tuyến đường chính khu vực: có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=30m - 45m$ .

- Các tuyến đường khu vực: Có mặt cắt ngang điển hình  $B= 20-24m$ . Riêng tuyến đường khu vực đi qua khu trung tâm xã Tân Hội mở rộng dải phân cách trung tâm để dự trữ bố trí đường sắt đô có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=40m$ .

- Các tuyến đường cấp nội bộ :

Tại các khu vực xây dựng mới, các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng 13 – 17m với lòng đường rộng 7m, hè hai bên rộng 3-5m. Khi đi qua khu vực dân cư làng xóm hiện có, tùy từng khu vực có thể được thu hẹp cục bộ mặt cắt ngang song vẫn phải đảm bảo số làn đường theo quy định.

- Các nút giao thông :

+ Các nút giao thông khác mức liên thông được áp dụng thiết kế tại các nút giữa đường cao tốc đô thị với đường trục chính đô thị hoặc giữa các đường chính đô thị với nhau. Riêng nút giao đường trục Tây Thăng Long với đường vành đai 4, có thể nghiên cứu xây dựng cầu vượt trục thông trên đường trục Tây Thăng Long.

+ Các nút giao khác mức trục thông dạng cầu vượt hoặc chui được áp dụng thiết kế 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. 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 áp dụng hình thức nút giao bằng.

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.

- 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 ngã 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.

+ Các bãi đỗ xe công cộng : Bố trí thành 16 bãi đỗ xe công cộng tập trung với tổng diện tích khoảng 15,31ha (chiếm 3% diện tích đơn vị ở). Quy mô diện tích trung bình mỗi bãi đỗ xe khoảng 0,22ha – 2,15 ha đất tùy theo quỹ đất thực tế.

Đối với các khu chức năng đô thị xây 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  $4m^2 - 5m^2/người$ . 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 lập quy hoạch tiếp theo 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 từng vị trí các bãi đỗ xe này được xây dựng ngầm, trên đó sử dụng các chức năng trong đất cây xanh. Ngoài ra còn bố trí trên cơ sở tận dụng quỹ đất trong các nút giao khác cốt, gầm cầu cạn đường bộ... trên nguyên tắc phải đảm bảo an toàn giao thông đường bộ.

- Các chỉ tiêu đạt được :
- + Diện tích đất giao thông cấp khu vực trở lên : 273.8 ha (23,02 %)
- + Mật độ mạng lưới đường cấp đô thị : 2,25 km/km<sup>2</sup>
- + Mật độ mạng lưới đường khu vực : 6,62km/km<sup>2</sup>.
- + Diện tích bãi đỗ xe tập trung : 15,31 ha (3% đất đơn vị ở).

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

##### **a. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa hỗn hợp (cống thoát kết hợp hồ điều hòa); chủ yếu là thoát nước riêng tự chảy với chu kỳ tính toán từ 2 – 5 năm.

- Phân khu đô thị được chia thành 3 lưu vực thoát nước chính như sau: Lưu vực 1A: Nằm phía Đông khu đô thị, giáp với hành lang xanh dọc theo đường vành đai 4. Hướng thoát nước chính của lưu vực này thoát về mương quy hoạch T4 chạy song song với đường Vành Đai 4 xuống phía Nam và nối thông với hệ thống sông Đầm kéo dài nằm trong phân khu GS. Lưu vực 1B: Nằm phía Tây đường vành đai 3.5, có diện tích lớn nhất và hệ thống hồ điều hòa kết hợp với mương quy hoạch chảy theo hai hướng: chảy cưỡng bức về phía Bắc ra sông Hồng qua trạm bơm Liên Trung; tự chảy về phía Nam ra sông Đầm. Lưu vực 1C: Nằm phía đông đường Vành đai 3.5, hướng thoát nước chính là về sông Đầm phía Nam và chảy ra sông Nhuệ.

- 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.

##### **b. Quy hoạch san nền:**

- Cao độ nền H = 7.0m – 7.2m (cơ bản bám sát cao độ tự nhiên).

- Cao độ tim đường tại các ngã 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 các khu vực đã xây dựng, khu vực làng xóm cũ sẽ được san gạt cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

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

#### **4.3.3. Quy hoạch cấp nước:**

**a. Nguồn nước:** Nguồn cấp nước chính cho phân khu S1 là từ Nhà máy nước mặt sông Đà (Công suất hiện tại là 300.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, công suất đến năm 2020 là 600.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, đến năm 2030 là 1.200.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm); Nhà máy nước mặt sông Hồng (Công suất đến năm 2020 là 300.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, đến năm 2030 là 450.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm).

Dự báo nhu cầu dùng nước: Q<sub>max</sub> khoảng 54.950 ( m<sup>3</sup>/ng.đ)

##### **b. Mạng lưới cấp nước:**

- Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn Ø300mm ÷ Ø1500mm trên cơ sở phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội và quy hoạch chuyên ngành cấp nước thành phố Hà Nội (thông số cụ thể của các tuyến ống sẽ được xác định chính xác theo quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối Ø150mm - Ø250mm được thiết kế đầu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đầu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập cấu trúc theo dạng mạch vòng.

*c. Cấp nước chữa cháy:*

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ  $\Phi 100$  trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa 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 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.

**4.3.4. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:**

**4.3.4.1. Quy hoạch cấp điện:**

a. *Nguồn cấp:* Khu vực được cấp nguồn từ Trạm 110/22KV Đan Phượng công suất 2x40MVA (xây dựng mới tại ô quy hoạch B1) và Trạm 110/22KV Chèm công suất 3x63MVA (trạm hiện có cải tạo phía Đông Bắc phạm vi lập quy hoạch).

b. *Mạng lưới điện cao thế:* Xây dựng tuyến cáp 220KV, 110KV Hà Đông - Chèm dọc theo đường Vành Đai 3,5. Xây dựng tuyến cáp 110KV dọc theo đường trục Tây Thăng Long cấp nguồn cho Trạm 110/22KV Đan Phượng. Tuyến cáp này được nối thông với trạm biến áp 500/220KV Đan Phượng.

*c. Tiêu chuẩn cấp điện:*

+ Sinh hoạt:	0,8 KW/người
+ Công cộng dịch vụ thương mại thành phố:	450 KW/ha
+ Cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo..:	450 KW/ha
+ Phục vụ cho công cộng, trường học, nhà trẻ, cây xanh, đường giao thông ... trong khu ở, đơn vị ở:	25 % điện sinh hoạt
+ Công trình đầu mối HTKT:	200 KW/ha
+ An ninh quốc phòng:	200 KW/ha
+ Cây xanh:	10 KW/ha
+ Đường giao thông, bãi đỗ xe:	12 KW/ha

*(Đối với chỉ tiêu cấp điện cho đất công cộng Thành phố: để đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu sử dụng đất tại các ô đất nêu trên, đề án đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu so với chỉ tiêu đã xác định tại đề án quy hoạch chung xây dựng Thủ đô từ 200KW/ha lên thành 450Kw/ha).*

*d. Dự báo nhu cầu sử dụng điện và phân vùng cấp điện:*

- Tổng nhu cầu cấp điện cho phân khu S1: khoảng 118.019KW.
- Trạm 110/22KV Đan Phượng cấp các ô quy hoạch phía Tây Bắc đường quy hoạch B=50m từ đê Sông Hồng đi quốc lộ 32.
- Trạm 110/22KV Chèm cấp cho các ô quy hoạch còn lại.

*e. Mạng trung thế:*

- Xây dựng các tuyến cáp 22KV theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV.

- Các tuyến cáp trục 22KV được thiết kế theo mạng vòng vận hành hở và được tính toán với công suất mang 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 tụy nện kỹ thuật, chiều dài tối đa của một tuyến cáp 22KV không quá 8km.

- Mạng lưới các tuyến cáp trục, cáp nhánh 22KV và giữa các tuyến cáp nhánh không quá 500-600m và kết nối với các trạm hạ thế 22/0,4KV trong các khu quy hoạch có bán kính phục vụ xa nhất không quá 300m.

*f. Các trạm biến áp 22/0,4KV:*

- Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng các cấp điện áp 6/0,4KV, 10/0,4KV và 35/0,4KV được cải tạo nâng cấp công suất trạm và chuyển đổi thành trạm 22/0,4KV., đảm bảo phù hợp với nhu cầu phụ tải và quy hoạch sử dụng đất.

- Dự kiến xây dựng 97 trạm biến áp (22/0,4KV), với tổng diện tích đất xây dựng trạm biến áp khoảng 4850 m<sup>2</sup> (vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô đất 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.

*g. 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.

**4.3.4.2. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc :**

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ HOST Nam Thăng Long và HOST Hoài Đức.

- Dự báo số lượng thuê bao: khoảng 85.563 số.

- Xây dựng 02 tổng đài vệ tinh và cải tạo 01 tổng đài vệ tinh hiện có với tổng dung lượng khoảng 85.567 số. Vị trí các tổng đài vệ tinh đặt 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 xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

**4.3.5. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:**

*a. Thoát nước thải:*

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải: tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 35.500m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Các chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn 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 đầu 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 các khu 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. Vị trí, quy mô, công suất các

- trạm bơm chuyển bậc sẽ được xác định cụ thể và có thể điều chỉnh để phù hợp trong các giai đoạn tiếp theo.
    - Hướng thoát và nhà máy xử lý nước thải: nước thải trong phân khu quy hoạch thoát theo hai lưu vực:
      - + Lưu vực 1 (phía Đông đường vành đai 3,5) với lưu lượng khoảng 5.200m<sup>3</sup>/ng.đ thoát về nhà máy xử lý nước thải Tây Sông Nhuệ (nằm trong phạm vi quy hoạch phân khu GS).
      - + Lưu vực 2 (phía Tây đường vành đai 3,5) với lưu lượng khoảng 30.275m<sup>3</sup>/ng.đ thoát về nhà máy xử lý nước thải Tân Hội (nằm trong phạm vi quy hoạch phân khu GS).
    - Công suất xác định theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt của nhà máy xử lý nước thải Tây Sông Nhuệ là khoảng 65.000m<sup>3</sup>/ng.đ, diện tích khoảng 6ha, của nhà máy xử lý nước thải Tân Hội là 50.000m<sup>3</sup>/ng.đ, diện tích khoảng 5ha (sẽ được xác định cụ thể theo Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 và theo Dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).
    - Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm=D800mm và các trạm bơm chuyển bậc để dẫn nước thải về nhà máy xử lý Tây Sông Nhuệ và nhà máy xử lý Tân Hội.
  - b. Quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:*
    - Tổng khối lượng chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng 156tấn/ngày, được phân loại từ nguồn thải theo nhóm (nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế, nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy, nhóm chất thải nguy hại xử lý tập trung theo quy định).
    - Phương thức thu gom: theo khu vực xây dựng (nhà cao tầng, nhà thấp tầng, khu vực công trình công cộng, cơ quan, trường học, công viên cây xanh, đường trục chính...) tuân thủ quy định, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị. Vị trí các điểm trung chuyển rác của khu vực sẽ được xác định cụ thể trong các giai đoạn tiếp theo.
  - 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:* Các nghĩa trang của địa phương hiện có từng bước ngừng chôn cất và di chuyển đến nghĩa trang tập trung của Thành phố. Trong giai đoạn quá độ, các ngôi mộ hiện có được tập kết vào nghĩa trang tập trung hiện có đủ điều kiện cách ly vệ sinh môi trường (nằm trong khu vực quy hoạch xác định là đất cây xanh - TĐTT), 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 (không được hung táng mới).
- 4.4. Không gian xây dựng ngầm:**
- Có thể nghiên cứu một số loại hình các công trình ngầm liên quan tới việc phát triển xung quanh nhà ga (lối đi ngầm, khu đỗ xe ngầm, không gian dịch vụ thương mại công cộng ngầm và các công trình thương mại ngầm bố trí trong các tòa nhà...)
  - Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng, cây xanh 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 xây dựng nhà 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 đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

#### **4.5. Bảo vệ môi trường:**

- 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 của người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

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

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

- Theo Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Phân khu đô thị nằm trong khu vực phát triển đợt đầu của Thành phố, dự kiến sẽ phát triển khu vực xung quanh xã Tân Hội, khu vực trên địa bàn huyện Từ Liêm ở phía Nam khu vực nghiên cứu trong giai đoạn đầu. Một phần được phát triển ở giai đoạn sau, bao gồm chủ yếu quỹ nằm ở phía Bắc khu vực nghiên cứu gần không gian xanh thái sông Hồng, 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.

##### **4.6.2. Quy mô dân số dự kiến giai đoạn đầu:**

- Quy mô dân số tối đa xác lập theo phân khu đô thị khoảng: 100.000 người.

Trong đó:

+ Quy mô dân số dự báo trong giai đoạn ngắn hạn khoảng: 68.000 người

+ Dân số dự báo phát triển tiếp đến thời hạn tối đa khoảng: 32.000 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.

##### **4.6.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội và đô thị đợt đầu:**

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội và đô thị đợt đầu được nghiên cứu đồng bộ trong ranh giới quy hoạch tổng mặt bằng giai đoạn đầu.

- Một số dự án hạ tầng xã hội và đô thị ưu tiên đầu tư gồm:

+ Ưu tiên các dự án nằm xung quanh trục đường Tây Thăng Long và đường vành đai 3,5.

+ Dự án phát triển các khu đô thị mới để đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân và tạo bộ mặt đô thị, trong đó ưu tiên cho các nhu cầu di dân tái định cư và dân dân tại chỗ.

##### **4.6.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt đầu:**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt đầu được nghiên cứu, phát triển đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất.

- Một số dự án hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư đồng bộ trên tuyến, gồm:

+ Xây dựng tuyến đường Vành đai 3,5.

+ Xây dựng tuyến đường Tây Thăng Long.

#### **4.7. Quy định quản lý:**

- Việc quản lý thực hiện cần tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải Tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- 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 theo quy định.

#### **Điều 2.**

- Sở Quy hoạch- Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu của đồ án quy hoạch phân khu S1.

- Sở Quy hoạch- Kiến trúc: chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND các huyện: Đan Phượng, Từ Liêm, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công khai đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định; xác nhận và công bố Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu S1.

- Chủ tịch UBND các huyện: Đan Phượng và Từ Liêm 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 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND các huyện: Đan Phượng, Từ Liêm; Chủ tịch UBND các xã: Liên Hồng, Hạ Mỗ, Liên Hà, Liên Trung, Tân Hội, Tân Lập- huyện Đan Phượng, các xã: Thượng Cát, Tây Tựu, Liên Mạc- huyện Từ Liêm; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; 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;
- TTTU, TT HĐND TP;
- Chủ tịch và các PCT UBND TP;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Giao thông - Vận tải;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Công An;
- Bộ Quốc Phòng;
- Bộ Nông nghiệp và PTNT;
- VPUB: các PVP; các phòng: TH, QHXDGT;
- Lưu VT ( 50 bản), QH<sub>L</sub>, QH<sub>H1</sub>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN   
CHỦ TỊCH 



