

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: **6631/QĐ-UBND**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 02

SỐ QUỸ HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI tháng 10 năm 2015
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: <u>12334/01</u>
Ngày: <u>15/12/2015</u>

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/500
Địa điểm: các quận Thanh Xuân, Cầu Giấy, Hà Đông, Nam Từ Liêm,
thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11;

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 5236/QĐ-UBND ngày 14/11/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 5608/TTr-QHKT ngày 30/11/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000.

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

a) Vị trí:

Phân khu đô thị H2-2 nằm trong khu vực nội đô mở rộng, thuộc địa giới hành chính các phường: Nhân Chính, Thanh Xuân Trung, Thượng Đình, Thanh Xuân Bắc - quận Thanh Xuân; phường Mai Dịch, Dịch Vọng, Dịch Vọng Hậu, Quan Hoa, Yên Hòa, Trung Hòa - quận Cầu Giấy; phường Mộ Lao - quận Hà Đông; phường Cầu Diễn, Mỹ Đình 1, Mỹ Đình 2, Phú Đô, Mễ Trì, Trung Văn - quận Nam Từ Liêm - thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường Cầu Giấy, Xuân Thủy, Hồ Tùng Mậu (QL32) và Phân khu đô thị H2-1.

- Phía Đông Nam giáp đường Nguyễn Trãi, Trần Phú (QL6) và Phân khu đô thị H2-3.

- Phía Đông giáp sông Tô Lịch và Phân khu đô thị H1-3.

- Phía Tây giáp sông Nhuệ và Phân khu đô thị GS (Vành đai xanh sông Nhuệ).

c) Quy mô:

- Diện tích đất nghiên cứu khoảng 2.624 ha.

- Dân số dự báo đến năm 2030 khoảng 207.000 người.

- Dân số dự báo đến năm 2050 khoảng 240.000 người.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 (viết tắt là Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô).

- Cụ thể hóa phạm vi, ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, 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, xây dựng mới và chuyển đổi chức năng sử dụng đất (công nghiệp, kho tàng) phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch chuyên ngành và

ngành, Quy hoạch lĩnh vực và mạng lưới,... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.

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

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

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

- Đất xây dựng đô thị khoảng: 90 - 100m² đất/người.
- Đất dân dụng đô thị: 75-80 m² đất/người, bao gồm:
 - + Đất công trình công cộng: ≥ 5,0 m² đất/người
 - + Đất trường THPT, dạy nghề ≥ 0,6 m² đất/người
 - + Đất cây xanh, TDTT: ≥ 7,0 m² đất/người
 - + Đất giao thông (đến đường khu vực): ≥ 13,0 m² đất/người
 - + Đất đơn vị ở: 30÷40 m² đất/người

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

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

4.2.1. Nguyên tắc chung:

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

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

- Đối với các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực

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

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

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

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

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

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

- Đối với đất hỗn hợp (công trình hỗn hợp hoặc đất hỗn hợp) được phép bố trí nhà ở với yêu cầu đảm bảo các điều kiện tốt nhất về môi trường sống cho người dân. Quy mô nhà ở trong đất, công trình hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt,

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và do cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Đối với một số cơ sở trường đào tạo, dạy nghề, trong quá trình thực hiện trước đây chưa đúng quy hoạch cần di chuyển theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô để giải quyết nhu cầu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của Quy hoạch phân khu đô thị.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương phục vụ tưới, tiêu thoát nước chung..., khi lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới, tiêu thoát này theo các giai đoạn đầu tư xây dựng.

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

- Một số vị trí, ranh giới, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các lô đất được xác định trong các ô quy hoạch sẽ được nghiên cứu tiếp tục trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng (xem xét cụ thể về nguồn

gốc sử dụng đất, quá trình triển khai, tính pháp lý, tình hình xã hội, hiện trạng, thực tế quản lý phát sinh...) để giải quyết với yêu cầu tuân thủ các nguyên tắc, yếu tố không chế và quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu, phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành, được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 được lập đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (để phù hợp Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô) là định hướng dài hạn, trên quy mô diện tích đất lớn, do đó chưa thể giải quyết hết các nội dung chi tiết khi triển khai thực hiện các dự án đầu tư cụ thể trong khu vực. Vì vậy, quá trình thực tế triển khai các dự án đầu tư có phát sinh bất cập, vướng mắc đối với các nguyên tắc kiểm soát, nội dung của đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, sẽ căn cứ trên thực tiễn tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn để điều chỉnh cho phù hợp và sẽ được tổng hợp, cập nhật theo các chương trình rà soát quy hoạch đô thị để trình cấp thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật.

4.2.2. Phân bố các ô quy hoạch:

Tổng diện tích nghiên cứu Phân khu đô thị H2-2 khoảng 2.624 ha được chia thành 08 khu quy hoạch (K1 đến K8). Các khu quy hoạch được chia thành 40 ô quy hoạch, được giới hạn bởi các tuyến đường chính khu vực trở lên để kiểm soát phát triển, trong đó các ô quy hoạch tương đương với các đơn vị ở. Cụ thể:

- Khu quy hoạch K1 có tổng diện tích khoảng 240,51 ha; quy mô dân số khoảng 39.710 người, được chia thành 06 ô quy hoạch (K1-1 đến K1-6) và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch.

- Khu quy hoạch K2 có tổng diện tích khoảng 438,5 ha; quy mô dân số khoảng 15.791 người, được chia thành 08 ô quy hoạch (K2-1 đến K2-8) và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch.

- Khu quy hoạch K3 có tổng diện tích khoảng 208,51 ha; quy mô dân số khoảng 10.259 người, được chia thành 02 ô quy hoạch (K3-1, K3-2) và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch.

- Khu quy hoạch K4 có tổng diện tích khoảng 330,45 ha; quy mô dân số khoảng 17.091 người, được chia thành 03 ô quy hoạch (K4-1 đến K4-3) và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch.

- Khu quy hoạch K5 có tổng diện tích khoảng 305,43 ha; quy mô dân số khoảng 38.250 người, được chia thành 05 ô quy hoạch (K5-1 đến K5-5) và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch.

- Khu quy hoạch K6 có tổng diện tích khoảng 208,08 ha; quy mô dân số khoảng 22.507 người, được chia thành 04 ô quy hoạch (K6-1 đến K6-4) và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch.

- Khu quy hoạch K7 có tổng diện tích khoảng 269,41 ha; quy mô dân số khoảng 44.404 người, được chia thành 06 ô quy hoạch (K7-1 đến K7-6) và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch.

- Khu quy hoạch K8 có tổng diện tích khoảng 345 ha; quy mô dân số khoảng 51.988 người, được chia thành 06 ô quy hoạch (K8-1, K8-6) và đất đường giao thông nằm ngoài các ô quy hoạch.

Ranh giới các ô quy hoạch được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông đối ngoại, đường cấp đô thị, trong ô quy hoạch gồm các khu đất chức năng đô thị và đường giao thông cấp khu vực; các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu “bruto” của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung.

4.2.3. Các chức năng sử dụng chính gồm:

a) Công trình công cộng đô thị:

Tổng diện tích đất công cộng đô thị (công cộng thành phố và khu vực) khoảng 189,68ha, bao gồm các chức năng chính: Thương mại, văn phòng, dịch vụ, y tế, văn hóa, tài chính, hành chính quản lý đô thị và công trình công cộng hỗn hợp khác (công trình được kết hợp nhiều chức năng công cộng).

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

- Công trình văn hóa: gồm các công trình bảo tàng, nhà hát, rạp xiếc, rạp chiếu phim, triển lãm, nhà văn hóa, thư viện, câu lạc bộ... phục vụ dân cư đô thị và khu vực.

- Công trình thương mại, văn phòng, dịch vụ gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như: trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ, tài chính, ngân hàng và các công trình dịch vụ đô thị khác... phục vụ dân cư đô thị và khu vực.

- Công trình công cộng khác gồm các công trình trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội...

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

b) Đất cây xanh, TDTT thành phố, khu vực: có tổng diện tích khoảng 358,54 ha (cấp ngoài đơn vị ở), gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện TDTT; công trình thương mại, dịch vụ (quy mô nhỏ)...

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

Vị trí đất công trình TĐTT, hồ điều hòa, mặt nước xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Vị trí các công trình TĐTT này có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất. Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các thành phần đất cây xanh, TĐTT cấp thành phố, khu vực chi tiết xem phụ lục, chính xác sẽ được xác định trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

c) Đất giao thông cấp đô thị và khu vực: có diện tích khoảng 309,87 ha, gồm đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; đường chính khu vực, đường khu vực; quảng trường; ga, đường sắt đô thị; bến - bãi đỗ xe.

d) Đất trường trung học phổ thông: có tổng diện tích khoảng 18,62 ha.

Ngoài các trường THPT hiện có được cải tạo, nâng cấp để đảm bảo phục vụ nhu cầu dân cư, bố trí thêm các trường tại các khu vực kiến nghị chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ các cơ sở đào tạo, cơ sở sản xuất không còn phù hợp theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, để bổ sung cho mạng lưới các trường THPT đạt chỉ tiêu theo quy hoạch.

Vị trí đất trường trung học phổ thông xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất trường trung học phổ thông, trường dạy nghề, hướng nghiệp, cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

e) Đất đơn vị ở: có tổng diện tích khoảng 971,88 ha, trong đó:

- Đất công cộng đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 32,57 ha, là đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở, bao gồm: Chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; nhà văn hóa, phòng truyền thống, thư viện, bưu điện; trụ sở quản lý hành chính đơn vị ở (trung ương cấp phường).

- Đất cây xanh đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 82,09 ha, nhằm giải quyết các nhu cầu vui chơi, nghỉ dưỡng và thể dục thể thao cho người dân trong đơn vị ở, bao gồm: Các vườn hoa, sân bãi TĐTT (như: sân thể thao cơ bản, bể bơi (nếu có), nhà tập đơn giản...) và các khu vui chơi giải trí phục vụ các lứa tuổi...

- Đất trường học (tiểu học, trung học cơ sở, mầm non), gồm diện tích trường mầm non khoảng 24,25 ha, trường tiểu học khoảng 39,8 ha, trung học cơ sở khoảng 33,99 ha; được bố trí tại trung tâm đơn vị ở, nhóm ở đảm bảo quy mô, 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, mầm non hiện có.

- Đất nhóm nhà ở có tổng diện tích khoảng 635,97 ha, gồm đất ở, cây xanh, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, trường mầm non, vườn hoa, đường nội bộ, sân chơi luyện tập TĐTT, bãi đỗ xe... Trong đất ở bao gồm nhà ở chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn. Đất nhóm nhà ở phân loại thành đất nhóm nhà ở xây dựng mới; nhóm nhà ở hiện có cải tạo xây dựng lại và nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển.

- Đất giao thông đơn vị ở có diện tích khoảng 123,21 ha, bao gồm đường giao thông từ đường chính khu vực trở xuống và bãi đỗ xe.

Vị trí đất đơn vị ở xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa Quy hoạch phân khu này, vị trí các

công trình đơn vị ở có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất. Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình đơn vị ở sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

f) Đất hỗn hợp: có tổng diện tích khoảng 209,87 ha, là đất để xây dựng công trình dân dụng đô thị có từ 2 chức năng trở lên, gồm các chức năng công cộng, thương mại - dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà ở... Quy mô nhà ở trong đất hỗn hợp hoặc công trình hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và do cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

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

- Quy mô diện tích, dân số, chức năng cụ thể, chỉ tiêu sử dụng đất hỗn hợp sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

- Tổng diện tích đất cơ quan, trường đào tạo khoảng 149,64 ha, bao gồm mạng lưới cơ quan, trường đào tạo hiện có và hệ thống cơ quan trường đào tạo dự kiến phát triển mới.

- Các khu đất cơ quan, văn phòng khác sẽ được xác định trên cơ sở quỹ đất công cộng, hỗn hợp Thành phố, khu ở và được cụ thể hóa ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

- Tổng diện tích đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng khoảng 20,18 ha, là đất các công trình di tích nằm trong khu vực nghiên cứu bao gồm cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo Luật định. Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo luật định.

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

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

k) Đất an ninh, quốc phòng:

Tổng diện tích đất an ninh, quốc phòng khoảng 26,69 ha, được bố trí trên cơ sở hiện trạng quỹ đất an ninh, quốc phòng hiện có sau khi mở đường theo quy hoạch. Chức năng sử dụng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể của từng khu đất phù thuộc vào yếu tố đặc thù của từng công trình và được thực hiện theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc chuyển đổi chức năng của đất an ninh, quốc phòng sẽ được thực hiện theo chủ trương của Bộ Quốc phòng, quỹ đất chuyển đổi cần ưu tiên cho các chức năng phục vụ lợi ích của cộng đồng dân cư, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật...

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

Tổng diện tích đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật khoảng 22,11 ha, bao gồm đất xây dựng trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển, trung tâm tiếp vận, bến bãi đỗ xe đầu mỗi và đất hành lang cách ly tuyến điện, đường sắt, mương ...

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

- Tổng diện tích đất hành lang cách ly, cây xanh cách ly khoảng 12,17 ha, bao gồm hành lang cách ly, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật (tuyến điện, trạm bơm...), cây xanh, hành lang dọc các tuyến đường giao thông...

- 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 với tỷ lệ chi tiết hơn, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng.

- Đối với đất hành lang, cây xanh cách ly: tuyệt đối cấm xây dựng công trình.

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 /ng)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	2.183,34	90,97	83,21
1	Đất công cộng đô thị	189,68	7,90	7,23
2	Đất cây xanh đô thị, TĐTT đô thị	358,54	14,94	13,66
3	Đất đường giao thông đô thị	309,87	12,91	11,81
4	Trường trung học phổ thông	18,62	0,78	0,71
5	Đường giao thông khu vực	334,75	13,95	12,76
6	Đất đơn vị ở	971,88	40,50	37,04
6.1	Đất công cộng đơn vị ở	32,57	1,36	1,24
6.2	Đất cây xanh đơn vị ở	82,09	3,42	3,13
6.3	Đất trường THCS	33,99	1,42	1,30
6.4	Đất trường tiểu học	39,80	1,66	1,52
6.5	Đất trường mầm non	24,25	1,01	0,92
6.6	Đất nhóm ở	635,97	26,50	24,24
6.7	Đất giao thông	123,21	5,13	4,70
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	379,69		14,47
7	Đất hỗn hợp	209,87		8,0
8	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	149,64		5,70
9	Đất di tích, tôn giáo – tín ngưỡng	20,18		0,77
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	60,97		2,32
10	Đất an ninh quốc phòng	26,69		1,02
11	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	22,11		0,84
12	Đất hành lang cách ly	12,17		0,46
	Tổng cộng:	2.624		100
	Dân số (người)	240.000 (đến năm 2050)		

Ghi chú: Ranh giới các ô đất trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 được xác định trên cơ sở bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2000, độ chính xác có hạn chế nhất định; Vị trí các lô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng; 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 lô đất sẽ được xác định cụ thể các nội dung về nguồn gốc, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất... phù hợp với điều kiện thực tế, đảm bảo phù hợp với các nguyên tắc, yếu tố không chế trong đồ án Quy hoạch phân khu, 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.

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

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

Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc toàn phân khu được xác định trên cơ sở mạng lưới đường cấp đô thị kết hợp với các yếu tố cảnh quan đặc thù trong khu vực như sông Tô Lịch, sông Nhuệ, ...

- Tổ chức không gian cây xanh mặt nước:

+ Hệ thống cây xanh đô thị được tổ chức liên hoàn, kết nối chặt chẽ với các không gian cây xanh tập trung, cây xanh đường phố, các dải - cụm cây xanh phân tán trong nhóm ở.

+ Liên kết hệ thống hồ điều hòa, mương, hồ, sông ... trong khu vực thành một hệ thống cảnh quan, thoát nước liên hoàn, đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng và đóng góp cho cảnh quan kiến trúc đô thị, nâng cao điều kiện môi trường, vi khí hậu.

- Tổ chức không gian tầng cao trong phân khu:

+ Công trình cao tầng: Bố trí dọc các trục đường giao thông cấp đô thị nhằm tạo cảnh quan, khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên đường và tại các khu vực có đủ điều kiện xây dựng cao tầng, không phá vỡ cảnh quan khu vực.

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

+ 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.

+ 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.

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

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

- Khu vực trọng tâm: Khu vực dọc 2 bên tuyến đường vành đai 3, từ đường Dương Đình Nghệ đến đường Lê Văn Lương, đây là khu trung tâm của phân khu, là trung tâm Hành chính, văn hóa, thương mại.

- Các tuyến quan trọng: Không gian hai bên các trục chính đô thị; vành đai 3, tuyến đường 32 (Cầu Giấy - Xuân Thủy - Hồ Tùng Mậu), đường 6 (Nguyễn Trãi - Trần Phú), các tuyến sông (Tô Lịch, Nhuệ)... Các đường chính khu vực tổ chức kiến trúc hiện đại, tầng cao công trình có nhịp điệu, hài hòa giữa khu cao tầng và thấp tầng.

- Các điểm nhấn: Dọc tuyến đường Dương Đình Nghệ đến đường Lê Văn Lương, tuyến đường vành đai 3 (Khuất Duy Tiến), đường Hà Huy Tập và giao điểm của các đường này với đường trục lõi đô thị. Công trình điểm nhấn có thể tổ chức cao tầng với không gian rộng, kiến trúc đặc sắc, trong đó tổ hợp công trình điểm nhấn ở khu vực đảo trung tâm có tầm quan trọng lớn.

- Điểm nhìn quan trọng: Các điểm nhìn quan trọng là các hướng:

+ Trên tuyến Đại lộ Thăng Long, đường 32, đường 6, đường vành đai 3 (Khuất Duy Tiến).

+ Tuyến Quốc lộ 6, là khu phát triển mới với nhiều chức năng sử dụng đất được chuyển đổi trên cơ sở di dời các cơ sở công nghiệp theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, dành quỹ đất phát triển công trình phục vụ lợi ích công cộng của khu vực.

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

- Tạo lập các không gian xanh: Liên kết hệ thống hồ điều hòa, muông, hồ, sông... trong khu vực, có giải pháp gìn giữ mặt nước sông Tô Lịch, sông Nhuệ, giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước.

- 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. Quản lý 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, phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- 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.

- Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, cơ quan... chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; Trừ những công trình nằm trong các trục không gian, quảng trường, khu vực điểm nhấn, những công trình nằm xen kẽ trong khu vực dân cư không nên xây dựng cao tầng gây đột biến về

chiều cao của toàn khu vực; Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thực 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 quy định trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

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

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

4.3.4. Thiết kế đô thị:

a) Đánh giá đặc trưng về môi trường và cảnh quan kiến trúc:

- Khu vực nghiên cứu nằm kề cận sông Nhuệ, sông Tô Lịch; hệ thống muông, hồ, ao là các yếu tố cảnh quan tự nhiên quan trọng tạo nét đặc trưng cho phân khu đô thị.

- Trong khu vực nghiên cứu có nhiều ao, hồ phục vụ tưới, tiêu thoát nước sẽ là cơ sở để tạo lập không gian cây xanh mặt nước, cải tạo môi trường đô thị.

b) Các nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011.

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

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

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

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

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

c) Phân vùng thiết kế đô thị:

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

- Thiết kế đô thị khu vực trung tâm.

- Thiết kế đô thị dọc các trục đường chính.

- Thiết kế đô thị khu vực không gian mở - cây xanh công viên đô thị.
- Thiết kế đô thị công trình điểm nhấn.
- Thiết kế đô thị khu vực các ô quy hoạch.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Các tuyến hạ tầng kỹ thuật; vị trí, quy mô công suất các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới nghiên cứu 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. Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong các đồ án quy hoạch chi tiết được thực hiện theo đồ án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.4.1. Giao thông:

a) Đường sắt đô thị:

- Xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 2A Cát Linh - Hà Đông và các nhà ga trên tuyến (ga Đại học Quốc gia, ga Vành đai 3, ga Thanh Xuân 3, ga Bến xe Hà Đông) được xây dựng đi trên cầu cạn dọc sông Tô Lịch, đoạn Yên Lãng - Ngã Tư Sở và đường Nguyễn Trãi - Trần Phú theo dự án đầu tư được Bộ Giao thông vận tải phê duyệt.

- Các tuyến đường sắt đô thị số 2 (đoạn Thượng Đình - Hoàng Quốc Việt); Tuyến số 4 (Liên Hà - Bắc Thăng Long); Tuyến số 5 (Nam Hồ Tây - Ba Vi); Tuyến số 8 (Sơn Đông - Dương Xá) và tuyến tàu điện một ray monorail M2 (Mai Dịch - Mỹ Đình - Văn Mỗ - Phúc La) và các nhà ga dọc tuyến chỉ là định hướng. Trong quá trình nghiên cứu quy hoạch chi tiết các khu vực lân cận sẽ xác định nhu cầu phát triển đô thị theo mô hình TOD xung quanh các nhà ga đường sắt, hành lang bảo vệ và thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Các tuyến đường cấp đô thị:

- Các tuyến cao tốc đô thị đã xây dựng hoàn chỉnh gồm:

+ Đại lộ Thăng Long: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 140\text{m}$ (6 làn cao tốc và đường gom đô thị song hành hai bên).

+ Đường Khuất Duy Tiến - Phạm Hùng: Mặt cắt ngang điển hình rộng khoảng $B = 68 - 72\text{m}$, thành phần cao tốc bố trí trên cầu cạn bề rộng 24m (4 làn) đường đô thị bên dưới quy mô 6 làn xe.

- Các tuyến đường chính đô thị: xây dựng cải tạo, hoàn thiện các tuyến theo quy hoạch gồm:

+ Đường Nguyễn Trãi - Trần Phú: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 53 - 64,5\text{m}$ (10-12 làn xe).

+ Trục đường Cầu Giấy - Xuân Thủy - Hồ Tùng Mậu: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 33 - 50\text{m}$ (6-8 làn xe).

+ Đường Trần Duy Hưng: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 50\text{m}$ (6 làn xe).

+ Trục đường Dương Đình Nghệ - Mễ Trì - Châu Văn Liêm: Mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 50\text{m}$ (8 làn xe). Về lâu dài, dọc theo tuyến đường xây dựng đường trên cao quy mô rộng $B = 19\text{m}$ (4 làn xe), kết nối từ Đại lộ Thăng Long đến Vành đai 2.

+ Trục đường Lê Đức Thọ - Lê Quang Đạo: Mặt cắt ngang rộng $B = 40 -$

60m (6 làn xe chính). Đoạn tuyến qua khu vực quảng trường trước Sân vận động Mỹ Đình, mặt cắt ngang đường mở rộng B = 60 - 113,5m và xây dựng hầm chui bề rộng B = 30m; Đoạn từ đường Châu Văn Liêm đến Đại lộ Thăng Long có mặt cắt ngang rộng B = 100m.

- Các tuyến đường liên khu vực: Xây dựng hoàn chỉnh mạng lưới đường liên khu vực theo quy hoạch, mặt cắt ngang điển hình rộng B = 40 - 50m (6 - 8 làn xe). Trong đó các tuyến đường đã xây dựng gồm: Trần Thái Tông, Trung Kính, Hoàng Đạo Thúy (thuộc đường vành đai 2,5), Lê Văn Lương, Tố Hữu, Hàm Nghi, Hàm Nghi kéo dài đến Vành đai 3, Tôn Thất Thuyết, Trần Hữu Dực.

c) Các tuyến đường cấp khu vực:

- Mạng lưới đường chính khu vực: Xây dựng hoàn chỉnh mạng lưới đường chính khu vực theo quy hoạch, mặt cắt ngang điển hình rộng B = 25 - 30m (4 làn xe). Trong đó các tuyến đường đã xây dựng gồm: Vũ Quỳnh, Nguyễn Tuân, Nguyễn Chánh, Hoàng Minh Giám, Vũ Phạm Hàm, Đỗ Đức Dục, Cương Kiên - Miếu Đàm, Nguyễn Cơ Thạch, Duy Tân - Thành Thái, Lương Thế Vinh, Nguyễn Huy Tưởng, Nguyễn Văn Lộc. Một số tuyến phố bố trí dải cây xanh bun-va hoặc mương thoát nước ở giữa mặt cắt điển hình rộng B = 38 - 43m.

- Mạng lưới đường khu vực: Là các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng B = 17,5 - 25m (3-4 làn xe) chủ yếu được xây dựng trong các khu đô thị mới Mỗ Lao, Dịch Vọng, Mỹ Đình, Nam Trung Yên, Đông Nam Trần Duy Hưng...

- Đường Nguyễn Huy Tưởng kéo dài: Giữ nguyên vị trí, quy mô, hướng tuyến của tuyến đường đã xác định trong đồ án Quy hoạch chi tiết quận Thanh Xuân, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 112/1999/QĐ-UB ngày 28/12/1999.

d) Các tuyến đường nội bộ:

Không tính trong chỉ tiêu đất giao thông của đồ án; vị trí, hướng tuyến và quy mô mạng lưới đường nội bộ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết, Dự án đầu tư xây dựng theo nguyên tắc: Tại các khu vực xây dựng mới, đường phân khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng B = 13m-17,5m (lòng đường rộng 7m-7,5m, hè hai bên rộng 3m-5m). Những đoạn tuyến qua khu vực khó khăn về giải phóng mặt bằng hoặc (dân cư, làng xóm hiện trạng) có thể xem xét thu hẹp cục bộ vỉa hè, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo số làn xe theo quy định.

e) Các nút giao thông:

- Các nút giao khác cốt trực thông (cầu vượt hoặc hầm chui) áp dụng thiết kế tại các nút giao giữa đường cao tốc, đường trục chính đô thị với hệ thống đường cấp thấp hơn (nút Trung Hòa, nút Mai Dịch, nút Thanh Xuân, nút Phú Đô...).

- Các nút giao khác áp dụng hình thức giao bằng.

- Cầu vượt (hoặc hầm chui) cho người đi bộ qua đường: Bố trí tại các nút giao thông có lưu lượng xe và người đi bộ lớn, các nút giao khác cốt, gần vị trí các ga tàu điện... Khoảng cách các cầu (hoặc hầm) đi bộ ≥ 500 m, bề rộng tối thiểu 3m. Cụ thể được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

f) Trạm dừng đỗ xe buýt:

Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và chính khu

vực, khoảng cách giữa các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m. Cụ thể được thực hiện theo quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố.

g) Giao thông tĩnh:

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

- Bãi đỗ xe được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400-500m.
- Các khu chức năng đô thị xây dựng mới, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình cao tầng, thấp tầng và nhu cầu vắng lai của khu vực (khoảng 20%).

- Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vắng lai và khu vực làng xóm hiện có, đảm bảo chỉ tiêu diện tích tối thiểu 2,5% đất đơn vị ở.

- Trong phạm vi phân khu, xây dựng 40 bãi đỗ xe tập trung, tổng diện tích 23,33ha. Vị trí, quy mô và công suất của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở các giai đoạn lập quy hoạch tiếp theo. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

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

h) Các chỉ tiêu chính:

- Tổng diện tích đất giao thông tính đến đường cấp khu vực: 710,92ha (27,1%)
- Mật độ mạng lưới cấp khu vực: 10,7km/km²
- Diện tích bãi đỗ xe tập trung: 23,33ha (2,5% đất đơn vị ở).

4.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu 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.

- Phân chia lưu vực thoát nước: Khu quy hoạch được chia thành 03 lưu vực chính, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Được giới hạn bởi một phần phía Nam quốc lộ 32; Phía Bắc các đường Châu Văn Liêm, Mễ Trì, Dương Đình Nghệ; Một phần phía Đông sông Nhuệ, diện tích khoảng 964ha. Khi mực nước sông Nhuệ tại đập Thanh Liệt $\leq 4,5$ m, toàn bộ lưu vực được thoát tự chảy ra sông Nhuệ thông qua hệ thống kênh hở, cống và hồ điều hòa. Khi mực nước sông Nhuệ tại đập Thanh Liệt $> 4,5$ m, đóng đập, sử dụng trạm bơm Đồng Bông 1 với công suất dự kiến 20m³/s để bơm cưỡng bức toàn bộ lưu vực ra sông Nhuệ.

+ Lưu vực 2: Được giới hạn bởi một phần phía Bắc quốc lộ 6; Phía Nam các đường Châu Văn Liêm, Mễ Trì, Dương Đình Nghệ; Một phần phía Đông sông Nhuệ, diện tích khoảng 1375ha. Khi mực nước sông Nhuệ tại đập Thanh Liệt

$\leq 4,5\text{m}$, toàn bộ lưu vực được thoát tự chảy ra sông Nhuệ thông hệ thống kênh hở, cống và hồ điều hòa. Khi mực nước sông Nhuệ tại đập Thanh Liệt $> 4,5\text{m}$, đóng đập, sẽ sử dụng các trạm bơm: Đồng Bông 2 với công suất dự kiến $9\text{m}^3/\text{s}$; Thanh Bình hiện có, cải tạo (công suất $4\text{m}^3/\text{s}$); Đồng Bông hiện có, cải tạo (công suất $4\text{m}^3/\text{s}$) để bơm cưỡng bức toàn bộ lưu vực ra sông Nhuệ.

+ Lưu vực 3: Phần lưu vực còn lại của khu quy hoạch, diện tích khoảng 285ha được thoát trực tiếp ra sông Tô Lịch thông qua hệ thống kênh hở, cống thoát nước.

- Hệ thống hồ điều hòa: 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 trống hiện có. Tổng diện tích mặt nước các hồ điều hòa chính trong khu quy hoạch khoảng 125,92ha, chiếm khoảng 4,80% diện tích khu quy hoạch. Trong quá trình triển khai các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 ở giai đoạn sau phải tiếp tục bổ sung diện tích mặt nước đảm bảo thoát nước theo quy định.

- Mạng lưới cống: Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa riêng bao gồm các tuyến cống tròn có kích thước $D600\text{mm} \div D2000\text{mm}$, cống bản có kích thước $B \times H = (0,6\text{m} \times 0,6\text{m}) \div (4,0\text{m} \times 3,5\text{m})$ dọc theo các tuyến đường quy hoạch kết hợp hệ thống kênh hở ($B_{\text{mặt}} = 10,0\text{m} - 22,0\text{m}$) phục vụ thoát nước cho khu quy hoạch. Khu vực dự án đã được phê duyệt: thông số kỹ thuật các tuyến cống nội bộ xác định theo dự án. Có bổ sung một số tuyến cống theo định hướng quy hoạch chung được duyệt.

- Việc triển khai dự án đầu tư xây dựng các tuyến mương hiện trạng (Đồng Bông; Mễ Trì, Mai Dịch-Phú Đô...) sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) San nền:

- Khu quy hoạch có cao độ nền trung bình khoảng 6,0m-7,5m. Giải pháp san nền đối với từng khu vực thực hiện như sau:

+ Khu vực dự án đã được phê duyệt: cao độ nền xác định theo dự án.

+ Khu vực dân cư cũ, làng xóm hiện có: Cơ bản giữ nguyên theo cao độ hiện trạng. Đối với khu vực thấp sẽ được từng bước cải tạo chỉnh trang phù hợp với cao độ nền và hệ thống thoát nước của khu vực.

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

4.4.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ Nhà máy nước mặt sông Đà, Nhà máy nước mặt sông Hồng và các nhà máy nước ngầm hiện có: Mai Dịch, Cáo Đình, Hạ Đình. Công suất các nhà máy nước thực hiện theo từng giai đoạn quy hoạch 2020, 2030 và theo dự án đầu tư.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Các tuyến ống truyền dẫn chính: 02 tuyến ống $D1500\text{mm}$ dọc Đại lộ Thăng Long, tuyến ống $D1200\text{mm}$ dọc đường Thanh Bình, tuyến ống $D800\text{mm}$ dọc đường Vành đai 3 và quốc lộ 6, tuyến ống $D600\text{mm}$ dọc quốc lộ 32, tuyến ống $D800 - D900\text{mm}$ dọc đường Trần Duy Hưng.

+ Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn $D300 - D400\text{mm}$ bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch chính, đầu nối các tuyến ống truyền dẫn chính.

+ Xây dựng các tuyến ống phân phối D100-D250mm bố trí dọc các trục đường quy hoạch đấu nối với tuyến ống truyền dẫn để cấp nước đến các ô đất.

+ Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính \geq D100mm bố trí các họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả theo quy định, quy phạm hiện hành. Đối với các công trình cao tầng, cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình. Tại các hồ chứa nước trong khu vực nghiên cứu có bố trí các hồ thu nước cứu hoả phục vụ cho hệ thống cứu hoả của Thành phố.

4.4.4. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ các trạm biến áp hiện có: 110/22KV Thanh Xuân, 110/22KV Mỹ Đình và trạm biến áp dự kiến 110/22KV Mỗ Lao.

- Mạng lưới điện cao thế: Xây dựng tuyến 220 KV Hà Đông - Thành Công dọc đường Lê Văn Lương, đường Tố Hữu, đường ven sông Tô Lịch, đường Láng; tuyến 110 KV Nghĩa Đô - Thanh Xuân - Thành Công dọc đường Vành đai 3, đường Lê Văn Lương, đường ven sông Tô Lịch, đường Láng; tuyến 110KV Thành Công - Thượng Đình dọc đường Láng, đường ven sông Tô Lịch.

- Mạng lưới điện trung thế: xây dựng các tuyến cáp ngầm 22 KV dọc các tuyến đường quy hoạch để đấu nối từ nguồn đến các trạm biến áp phân phối.

- Trạm biến áp phân phối:

+ Các trạm biến áp hiện có: Cải tạo, nâng cấp chuyển đổi 844 trạm hiện có với các cấp điện áp 6/0,4 KV, 10/0,4 KV và 22/0,4 KV, 35/0,4KV thành trạm 22/0,4KV.

+ Xây dựng mới 296 trạm biến áp 22/0,4KV (vị trí các trạm biến áp đảm bảo bán kính phục vụ $< 300m$, gần các phụ tải).

+ 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 0,4 KV 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.

** Số lượng, vị trí, công suất các trạm biến áp, tuyến cáp ngầm cao thế có thể được điều chỉnh, bổ sung theo các yêu cầu về chuyên ngành cấp điện và được điều chỉnh theo quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.*

4.4.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ Host Từ Liêm hiện có (công suất hiện trạng 9.674 thuê bao, công suất dự kiến 15.000 thuê bao) trong ranh giới khu quy hoạch và các Host Láng Trung, Thượng Đình, Hà Đông nằm ngoài ranh giới.

- Xây dựng 15 tổng đài vệ tinh, giữ lại 12 trạm vệ tinh hiện có (cải tạo, nâng công suất 03 trạm vệ tinh). 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 trực xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng các tuyến cáp từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao (vị trí, số

lượng và dung lượng các tủ cấp trong các ô đất sẽ được xác định theo dự án xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

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

a) Thoát nước thải:

- Nguyên tắc thoát nước:

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước chung giữa nước mưa và nước thải. Xây dựng các tuyến công bao thu gom nước mưa và nước thải từ khu vực làng xóm. Tại vị trí đầu nối tuyến công bao với tuyến cống thoát nước thải của Thành phố sẽ xây dựng các ga tách nước thải.

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

+ Nước thải nguy hại (y tế, bệnh viện...) phải được thu gom, xử lý riêng đảm bảo các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành trước khi xả ra môi trường (thực hiện theo dự án riêng).

- Hướng thoát nước: Tuân thủ định hướng thoát nước của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội được duyệt, hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được chia thành 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 (phía Bắc khu quy hoạch): Được giới hạn bởi một phần phía Bắc các đường Tố Hữu, Trần Duy Hưng, Đại lộ Thăng Long; Phía Tây đường Lương Thế Vinh kéo dài. Nước thải được thu gom về Nhà máy xử lý nước thải Phú Đô công suất 84.000m³/ngđ ở phía Tây (trong phạm vi khu quy hoạch).

+ Lưu vực 2 (phía Nam khu quy hoạch): Phần diện tích lưu vực còn lại, nước thải được thu gom về Trạm xử lý nước thải Yên Xá công suất 270.000m³/ngđ ở phía Nam (ngoài phạm vi khu quy hoạch).

+ Trong giai đoạn đến năm 2020, khi 02 trạm xử lý nước thải tập trung Phú Đô và Yên Xá chưa được xây dựng theo quy hoạch, xây dựng một số trạm bơm chuyển bậc bổ sung hạng mục xử lý nước thải tạm thời, gồm các trạm xử lý cục bộ: trạm Tây Công viên CV1, trạm Công viên Dịch Vọng, trạm Yên Hòa, trạm Công viên Tây Nam, trạm Tây Nam khu Liên hợp thể thao Quốc gia, trạm Trung Văn - Mỗ Lao. Nước thải sau khi được xử lý cục bộ đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường sẽ được thoát vào hồ điều hòa của các công viên, hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Trong tương lai, khi các trạm xử lý nước thải tập trung Yên Xá, Phú Đô được xây dựng, các hạng mục xử lý nước thải tạm thời sẽ ngừng hoạt động, các trạm xử lý nước thải cục bộ từng bước chuyển thành trạm bơm, bơm nước thải vào hệ thống cống thoát nước thải theo quy hoạch dẫn về các trạm xử lý nước thải tập trung. Công suất, công nghệ, quy mô chiếm dụng đất, các yếu tố kỹ thuật... của các hạng mục xử lý nước thải tạm thời nêu trên phục vụ xử lý giai đoạn đến năm 2020, được xác định cụ thể, chính xác theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm÷D1350mm dọc các tuyến đường quy hoạch và các trạm bơm chuyển bậc để dẫn nước thải về các trạm xử lý nêu trên.

- Vị trí, công suất, diện tích các công trình của hệ thống xử lý sẽ được xác

định cụ thể, chính xác theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng các công trình nêu trên sẽ được xem xét, rà soát với tiến độ đầu tư xây dựng các trạm xử lý nước thải tập trung của Thành phố đảm bảo đồng bộ, tránh lãng phí.

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

- Chất thải rắn:

+ 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 huỷ và nhóm chất thải nguy hại phải xử lý riêng theo quy định của pháp luật.

+ 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, bệnh viện...) 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 quy hoạch sẽ được xác định cụ thể trong các giai đoạn tiếp theo.

- 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. Tại các khu vực có giá trị đặc biệt về cảnh quan đô thị phải xây dựng nhà vệ sinh công cộng ngầm, khoảng cách giữa các nhà vệ sinh công cộng khoảng 1500m.

+ Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống riêng, chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn.

c) Nghĩa trang:

- Không xây dựng, bố trí nghĩa trang mới trong khu quy hoạch. Nhu cầu an táng mới của nhân dân trong khu được đáp ứng tại các nghĩa trang tập trung của Thành phố. Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu quy hoạch phải dừng các hoạt động táng (hung táng, cát táng...), từng bước đóng cửa, trồng cây xanh cách ly đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Khi có nhu cầu sử dụng đất, di chuyển đến nghĩa trang tập trung của Thành phố.

- Cải tạo, nâng cấp Nhà tang lễ bệnh viện 198 hiện có, phục vụ nhu cầu của khu quy hoạch. Khuyến khích, tuyên truyền vận động nhân dân chuyển dần sang hình thức hỏa táng.

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

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch. Cụ thể sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ ô đất, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường hoặc theo đồ án Quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng Quy chuẩn

xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

4.5. Đánh giá môi trường chiến lược:

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

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

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

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

Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng 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.

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

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

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

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Phân khu đô thị H2-2 nằm trong khu vực phát triển của Thành phố, 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. Đối với các khu vực được xác định phát triển trong quá trình dài hạn, cần ưu tiên các dự án trọng điểm, các công trình an sinh xã hội, hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các dự án đặc thù khác được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.7.2. Quy mô dân số dự kiến theo từng giai đoạn:

- Quy mô dân số tối đa xác lập đến năm 2050 khoảng 240.000 người.
- Quy mô dân số dự báo trong giai đoạn đến năm 2030 khoảng: 207.000 người.
- Quy mô dân số dự báo trong giai đoạn ngắn hạn năm 2020 khoảng 560.000 người.

Ghi chú: Để tạo điều kiện giảm tải cho khu vực nội đô lịch sử, thực hiện lộ trình giảm dân số tại các quận nội thành cũ theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, trong giai đoạn đầu (đến năm 2020 và các năm tiếp theo), với quy mô dân số khoảng 560.000 người; khi chuỗi đô thị phía Bắc sông Hồng và phía Đông Vành đai 4 chưa hình thành, dân số tại các khu vực nội đô mở rộng sẽ có sự gia tăng lớn do tăng dân số tự nhiên và tăng dân số cơ học như dịch chuyển dân số từ khu vực nội đô lịch sử ra, dân số từ các khu vực nông thôn đến,... Trong giai đoạn sau (đến năm 2030) khi chuỗi các đô thị phía Bắc sông Hồng và phía Đông Vành đai 4 hình thành với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh sẽ thu hút dân số từ khu vực nội đô lịch sử và nội đô mở rộng dịch chuyển ra, đưa dân số tại các khu vực về

theo phân bố quy mô dân số của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô (khoảng 207.000 người - năm 2030). Trong giai đoạn đến năm 2050, dân số tại Phân khu đô thị H2-2 sẽ phát triển theo đúng với định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô (khoảng 240.000 người - năm 2050).

4.7.3. 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:

+ Hoàn chỉnh dự án hạ tầng xã hội do địa phương đang triển khai.

+ Dự án phát triển các khu đô thị mới.

4.7.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt đầu:

Thực hiện các dự án đầu tư cấp thiết trong giai đoạn trước mắt 2015 - 2020 như:

- Xây dựng, hoàn chỉnh các tuyến đường chính trong phạm vi phân khu.

- Xây dựng đường ống cấp nước truyền dẫn D1500 thứ hai từ Nhà máy nước sông Đà trên trục Đại lộ Thăng Long.

- Xây dựng các trạm xử lý nước thải cục bộ trong giai đoạn trước mắt, giảm thiểu tối đa các ảnh hưởng tiêu cực từ ô nhiễm môi trường nước.

- Thực hiện các dự án đường sắt đô thị theo định hướng phát triển giao thông.

- Thực hiện quy hoạch chi tiết các khu vực ga theo định hướng giao thông công cộng.

- Quy hoạch hệ thống giao thông công cộng vận tải hành khách khối lượng nhỏ để phục vụ tương hỗ cho hệ thống đường sắt đô thị.

- Hoàn thiện hệ thống quy hoạch thoát nước đầu mối bao gồm các trạm bơm chính (Đồng Bông 1, Đồng Bông 2 xây dựng giai đoạn đầu), hệ thống các hồ điều hòa và mạng lưới kênh, đường ống thoát nước chính.

- Nạo vét sông Nhuệ, tạo điều kiện tự chảy cho hệ thống thoát nước trong giai đoạn chưa xây dựng hoàn thiện các trạm bơm.

- Các dự án truyền thông nhằm vận động thay đổi tập quán hung táng và cát táng tại các nghĩa trang trong đô thị sang hình thức hỏa táng và quy tập mộ ra các nghĩa trang ngoại đô theo đúng quy hoạch.

- Các dự án phân loại và thu gom rác tại nguồn.

4.8. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung Thành phố.

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

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000.

Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND các quận: Thanh Xuân, Cầu Giấy, Nam Từ Liêm, Hà Đông và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; Lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao Chủ tịch UBND các quận: Thanh Xuân, Cầu Giấy, Nam Từ Liêm, Hà Đông, Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Quyết định này thay thế cho các Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000÷1/5000) đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trong giai đoạn trước đây; trong quá trình triển khai nếu có vướng mắc cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương; Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Công an Thành phố; Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các quận: Thanh Xuân, Cầu Giấy, Nam Từ Liêm, Hà Đông; Chủ tịch UBND các phường: Nhân Chính, Thanh Xuân Trung, Thượng Đình, Thanh Xuân Bắc, Mai Dịch, Dịch Vọng, Dịch Vọng Hậu, Quan Hoa, Yên Hòa, Trung Hòa, Cầu Diễn, Mỹ Đình 1, Mỹ Đình 2, Phú Đô, Mễ Trì, Trung Văn, Mộ Lao; Giám đốc, thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBND: Các PCVP, các phòng CV;
- Lưu: VT (60 bản), QH_{Tr}.

CVĐ: 37 537

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Thảo

