SAO Y; VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN; Thời gian ký: 17/12/2025 12:17:43 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 6264 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 17 tháng 12 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 (Phân khu thành phần: A)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: số 913/QĐ-UBND ngày 15/03/2022 về phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000; số 1218/QĐ-UBND ngày 08/7/2022 phê duyệt Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy chế làm việc của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 505/TB-VPCP ngày 22/9/2025 của Văn phòng Chính phủ

thông báo kết luận của Thường trực Chính phủ tại cuộc họp về phát triển các Trung tâm thể thao, Khu liên hợp thể thao;

Căn cứ Quyết định số 5397/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu A, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Văn bản số 23-BC/TU ngày 18/11/2025 của Thành Ủy Hà Nội về phương án tổ chức triển khai thực hiện, cơ chế đặc thù cho dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic;

Căn cứ Văn bản số 1531/TTg-CN ngày 28/11/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc rà soát, điều chỉnh các quy hoạch của thành phố Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết số 496/NQ-HĐND ngày 14/12/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua Quy hoạch phân khu đô thị Thể thao Olympic (khu A, B, C, D), tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN01:2021/BXD), Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định, văn bản khác có liên quan;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 6545/TTr-QHKT-(QKĐ-HTKT) ngày 17/12/2025 và Báo cáo thẩm định số 6544/BC-QHKT-(QKĐ-HTKT) ngày 17/12/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 (Phân khu thành phần: A) với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 (Phân khu thành phần: A).

- Địa điểm: phường Thanh Liệt và các xã: Đại Thanh, Ngọc Hồi, Tam Hưng, Thường Tín, Bình Minh - thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, phạm vi và diện tích nghiên cứu lập quy hoạch

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Thanh Liệt và các xã: Đại Thanh, Ngọc Hồi, Tam Hưng, Thường Tín, Bình Minh - thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi:

- Phía Bắc giáp đường Phan Trọng Tuệ.

- Phía Nam giáp đường Vành đai 4.

- Phía Đông tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu và Cụm công nghiệp Ngọc Hồi.

- Phía Tây giáp với phân khu đô thị C4.

c) Quy mô nghiên cứu và lập quy hoạch phân khu:

- Quy mô nghiên cứu: khoảng 16.093 ha, tính trên toàn bộ Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic (gồm 04 phân khu thành phần) để tính toán cơ cấu, chỉ tiêu sử dụng đất đảm bảo khớp nối đồng bộ trong tổng thể nghiên cứu Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic theo các Nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt.

- Quy mô lập quy hoạch: 3.287,16 ha.

- Quy mô dân số: 310.000 người.

3. Mục tiêu quy hoạch

- Trục phía Nam Hà Nội: Phát triển mới trục không gian phía Nam gắn với trục văn hóa Mỹ Đình - Ba Sao - Bái Đính; kết nối di sản Thăng Long - Hoa Lư, gắn với vùng di tích Hương Sơn - Tam Chúc, Cảng hàng không thứ 2 vùng Thủ đô và đô thị Phú Xuyên, đồng bộ với trục quốc lộ 1A, 1B, đường Hồ Chí Minh, kết nối cao tốc Tây Bắc và các tỉnh phía Nam, tạo không gian và động lực phát triển mới.

- Bổ sung hoàn chỉnh, kết nối hệ thống hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị và nông thôn sẽ hình thành tại khu vực (Đường Vành đai 4, đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam, hệ thống đường sắt đô thị, đảm bảo phát triển đô thị hiện đại đồng bộ, bền vững, tiếp cận nội đô thông qua hệ thống đường sắt đô thị trong vòng 15 phút, có sức hút lớn để từng bước giãn mật độ tập trung dân cư trong khu vực nội đô lịch sử.

- Phân bổ và bổ sung quy mô dân số phù hợp với mô hình phát triển mới, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế trong nước, Tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài, giảm áp lực cho hạ tầng cơ sở đô thị khu vực nội đô lịch sử.

- Nghiên cứu định hướng phát triển đô thị trên tổng thể khu vực nghiên cứu hướng tới đô thị thông minh, xanh, tuần hoàn, kết nối đồng bộ, hài hòa với các khu vực lân cận, đảm bảo thuận lợi cho người dân tiếp cận đáp ứng một đô thị tầm cỡ tại khu vực cửa ngõ phía Nam cửa Thủ đô.

- Khai thác cảnh quan, mặt nước tự nhiên sông Nhuệ để hình thành trục không gian phía Nam Hà Nội với hệ thống công viên cây xanh mặt nước hoàn chỉnh, kết nối với hệ thống vành đai xanh, hành lang xanh Thành phố, thúc đẩy phát triển dịch vụ du lịch - văn hóa.

- Hình thành các vùng đệm quanh các làng xóm hiện hữu, kiểm soát sự phát triển đô thị hóa. Tôn tạo, phát huy giá trị lịch sử, hình thành các hành lang bảo vệ môi trường, cảnh quan, cân bằng môi trường trong đô thị.

- Thống kê, rà soát các quy hoạch đô thị, nông thôn các cấp độ đã thực hiện để xác định các nội dung còn phù hợp, kế thừa phát triển.

- Làm cơ sở pháp lý để chính quyền địa phương quản lý đất đai, quản lý xây dựng theo quy hoạch; là căn cứ để lập các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

4. Tính chất, chức năng chính

- Phát triển đô thị mới gắn với mô hình TOD (đô thị nén) và có tính đến việc là đầu mối giao thông kết nối, bổ trợ cho Khu liên hợp thể thao (sân vận động đẳng cấp quốc tế) nằm tại phân khu thành phần B.

- Phát triển mới trục không gian phía Nam gắn với trục văn hóa Mỹ Đình - Ba Sao - Bái Đính; kết nối di sản Thăng Long - Hoa Lư, gắn với vùng di tích Hương Sơn - Tam Chúc, đồng bộ với trục quốc lộ 1A, 1B, đường Hồ Chí Minh, kết nối cao tốc Tây Bắc và các tỉnh phía Nam, tạo không gian và động lực phát triển mới.

- Bổ sung hoàn chỉnh, kết nối hệ thống hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, hình thành tại khu vực (đường Vành đai 4, tổ hợp TOD ga Ngọc Hồi, đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam, đường sắt Quốc gia, hệ thống đường sắt đô thị, đảm bảo phát triển đô thị hiện đại, đồng bộ, bền vững, tiếp cận nội đô thông qua hệ thống đường sắt đô thị trong vòng 15 phút, có sức hút lớn để từng bước giãn mật độ tập trung dân cư trong khu vực nội đô lịch sử.

- Khai thác tính chất là khu vực đầu mối giao thông, hình thành các chức năng thương mại, khách sạn, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, công viên thể thao… liên kết chặt chẽ và bổ trợ chức năng cho Khu tổ hợp thể thao (tại phân khu thành phần: B), khi tổ chức các sự kiện thể thao, văn hóa và phục vụ người dân trong khu vực.

- Nghiên cứu định hướng phát triển đô thị trên tổng thể khu vực nghiên cứu hướng tới đô thị thông minh, xanh, tuần hoàn, kết nối đồng bộ, hài hòa với các khu vực lân cận, đảm bảo thuận lợi cho người dân tiếp cận, đáp ứng một đô thị tầm cỡ tại khu vực cửa ngõ phía Nam cửa ngõ Thủ đô.

- Khai thác cảnh quan, mặt nước tự nhiên sông Nhuệ để hình thành trục không gian phía Nam Hà Nội với hệ thống công viên cây xanh mặt nước hoàn chỉnh, kết nối với hệ thống vành đai xanh, hành lang xanh Thành phố, thúc đẩy phát triển dịch vụ du lịch - văn hóa.

- Phân bổ và bổ sung quy mô dân số phù hợp với mô hình phát triển mới, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế trong nước, tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài, giảm áp lực cho hạ tầng cơ sở đô thị khu vực nội đô lịch sử.

- Hình thành các vùng đệm quanh các làng xóm hiện hữu, kiểm soát sự phát triển đô thị hóa. Tôn tạo, phát huy giá trị lịch sử, hình thành các hành lang bảo vệ môi trường, cảnh quan, cân bằng môi trường trong đô thị.

5. Nội dung quy hoạch

5.1. Cơ cấu quy hoạch - chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cấp đô thị được cân đối chung trên tổng thể 04 phân khu thành phần A, B, C, D thuộc Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 theo các Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt:

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật
(cân đối trên tổng thể 04 phân khu thành phần: A, B, C, D)

TT	Chức năng	Đơn vị	Theo NVQH được duyệt	Chỉ tiêu đạt được
1	Đất dân dụng	m2/người	45 - 100	99,12
2	Đất đơn vị ở	m2/người	≥ 15	75,17
3	Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị	m2/người	4-5	5,42
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	m2/người	≥ 10	10,03
5	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	% (đất xây dựng đô thị)	≥ 18%	19,55

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định khác có liên quan.

5.2. Sử dụng đất quy hoạch

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic (phân khu thành phần: A) phù hợp Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và được xác định như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị
(Phân khu thành phần: A)

TT	CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	CHỈ TIÊU
		(ha)	*(%)*	*m2/ng*
	Tổng diện tích (A + B)	**3.287,16**	**100,00**	
A	**Đất xây dựng**	**3.133,75**	**95,33**	
I	**Đất dân dụng**	**2.622,58**	**79,78**	**84,60**
1	***Đất đơn vị ở***	***2.149,30***	***65,38***	***69,33***
1.1	Nhóm nhà ở hiện có (làng xóm đô thị hoá)	524,32	15,95	
1.2	Nhóm nhà ở mới	857,00	26,07	27,65
1.3	Đất hỗn hợp (nhóm nhà ở)	53,06	1,61	
1.4	Dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	165,85	5,05	5,35
1.5	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	86,48	2,63	2,79
1.6	Giao thông đơn vị ở	429,15	13,06	
1.7	Bãi đỗ xe đơn vị ở	33,44	1,02	
2	***Đất ngoài đơn vị ở***	***473,28***	***14,40***	
2.1	Dịch vụ - công cộng cấp đô thị	144,68	4,40	4,67
2.2	Cây xanh - mặt nước công cộng đô thị	245,13 (*)	7,46	7,91
2.3	Giao thông đô thị	45,99	1,40	
2.4	Bãi đỗ xe đô thị	6,07	0,18	
2.5	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị	31,41	0,96	
II	**Đất ngoài dân dụng**	**511,17**	**15,55**	
1	Dịch vụ - du lịch	11,53	0,35	
2	Cây xanh chuyên dụng	144,22	4,39	
3	Đào tạo, nghiên cứu	11,18	0,34	
4	Giao thông đối ngoại	138,58	4,22	
5	Hạ tầng kỹ thuật khác (ga, phụ trợ ga...)	135,28	4,12	
6	Di tích, tôn giáo	25,03	0,76	
7	Cơ quan, trụ sở	12,05	0,37	
8	An ninh	33,3	1,01	
B	**Đất khác**	**153,41**	**4,67**	
1	Mặt Nước (Sông Suối, Kênh, Rạch)	153,41	4,67	
	Dân số	**310.000 người**		
Ghi chú: (*) bao gồm cả diện tích mặt nước quy đổi theo QCVN 01:2021/BXD				

- Đồ án Quy hoạch phân khu thể hiện tỷ lệ 1/2.000 mang tính định hướng, xác định các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan toàn khu vực lập quy hoạch. Quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư sẽ xác định cụ thể vị trí, ranh giới, quy mô diện tích, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể tại các lô đất trên cơ sở căn cứ nguồn gốc, pháp lý sử dụng đất, dự án, quỹ đất cụ thể… tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các chỉ tiêu cơ bản khống chế tại ô quy hoạch xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của ô quy hoạch được xác lập tại đồ án là các chỉ tiêu "gộp" (bruto) tối đa nhằm kiểm soát phát triển chung. Chỉ tiêu cụ thể tại các lô đất sẽ được xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khung tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế. Các công trình hiện có (với yêu cầu đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng…) được phép tồn tại, cải tạo chỉnh trang; trường hợp đầu tư xây dựng mới phải tuân thủ các nguyên tắc, yếu tố khống chế chung tại đồ án quy hoạch phân khu. Các công trình xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đối với các chức năng đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng, an ninh, quốc phòng sẽ được xác định theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với ranh giới, chức năng cụ thể các lô đất nhỏ lẻ nằm xen kẹt trong các ô quy hoạch sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ về sở hữu đất, phù hợp với thực tiễn quản lý, sử dụng. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ khống chế khung của quy hoạch phân khu theo các chức năng sử dụng đất tương ứng.

- Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận, chưa đầu tư xây dựng: trường hợp phù hợp với quy hoạch phân khu này thì được tiếp tục triển khai thực hiện; trường hợp không phù hợp quy hoạch phân khu này thì phải báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định việc tiếp tục triển khai hoặc thực hiện theo quy hoạch phân khu. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt, thì thực hiện theo quy hoạch phân khu này.

- Đối với đất nhóm nhà ở mới:

+ Xây dựng đồng bộ hiện đại, đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc hiện đại. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn…) phù hợp với đặc trưng phát triển tại từng khu vực.

+ Đối với phần đất ở xây dựng mới trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất, đảm bảo cơ cấu diện tích sàn xây dựng theo quy định, ưu tiên giải quyết các nhu cầu theo thứ tự sau: tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị (đặc biệt phục vụ giải phóng mặt bằng cho các dự án lớn, trọng điểm, cấp bách của Thành phố trong phạm vi ranh giới quy hoạch phân khu như: Dự án đầu tư xây dựng đường sắt cao tốc, đường sắt Quốc gia, Dự án xây dựng đường Vành đai 4, Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic,...), nhà ở xã hội... Vị trí cụ thể sẽ xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư.

- Trong nhóm nhà ở hiện có (được hiểu là khu vực dân cư, làng xóm đô thị hóa gồm nhiều chức năng xen lẫn) bao gồm: Các công trình nhà ở hiện có; công trình phục vụ đời sống dân cư; đất trống, vườn hoa, sân chơi, đường giao thông, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đất vườn, ao gắn với đất ở trong cùng thửa đất, đất khác xen lẫn… Đất ở hiện có thực hiện theo đúng Luật Đất đai, Luật nhà ở và các quy định hiện hành có liên quan. Đối với quỹ đất trống ưu tiên phát triển công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để bổ sung, tăng cường chất lượng sống cho dân cư khu vực (như: sân chơi, vườn hoa, công trình sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe, trạm điện, điểm tập kết rác,…); trường hợp sử dụng để bố trí thành đất ở mới cần đảm bảo nguyên tắc ưu tiên dự án tái định cư các hộ dân khi thực hiện di dân, giải phóng mặt bằng xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của địa phương hoặc đấu giá quyền sử dụng đất nhằm bổ sung nguồn lực, nâng cao chất lượng sống cho dân cư khu vực.

- Đối với các khu vực dân cư hiện có nằm xen cài trong các ô đất cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu, an ninh, quốc phòng, công cộng, hỗn hợp…: Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở phải được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định và thực hiện theo quy định của pháp luật. Ranh giới, chức năng cụ thể sẽ được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai… và sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các ô đất sẽ được xác định theo chỉ tiêu đối với khu vực nhóm nhà ở trong cùng ô quy hoạch phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Đối với đất cơ quan, công trình có chức năng dịch vụ, công cộng phục vụ dân cư (dịch vụ, văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế...) hiện có nhỏ lẻ nằm xen cài trong các khu dân cư nhóm nhà ở, làng xóm hiện có; ranh giới cụ thể sẽ được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đất đai,... và sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch tổng mặt bằng, dự án đầu tư… Về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, tùy theo quy mô, diện tích và tính chất công trình có thể xác định mật độ xây dựng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy chuẩn xây dựng, không gian chung tại khu vực.

- Đối với đất hạ tầng xã hội, các công trình công cộng - dịch vụ: tính toán quy mô, bán kính phục vụ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn; trong đó:

+ Đất giáo dục đảm bảo quy mô từng cấp học, bán kính phục vụ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng, quy định chuyên ngành hiện hành;

+ Đất văn hóa, đất thể dục thể thao đảm bảo quy mô các hạng mục đầu tư xây dựng phù hợp quy định tại Quy chuẩn xây dựng, quy định chuyên ngành và các quy định về thiết chế văn hóa, thể thao hiện hành (bố trí các hạng mục văn hóa, thể dục thể thao bao gồm nhà văn hóa, khu sinh hoạt cộng đồng, sân chơi luyện tập TDTT trong, ngoài nhà đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu vực).

- Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất trường trung học phổ thông, trung học cơ sở, tiểu học, mầm non và trường liên cấp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau phù hợp với định hướng của quy hoạch phân khu được duyệt. Đối với một số trường hợp nằm trong khu vực làng xóm đô thị hóa, có quỹ đất hạn chế hoặc cần xây dựng công trình điểm nhấn cho đô thị, cho phép tăng chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng lớn hơn chỉ tiêu khống chế tại quy hoạch phân khu nhưng phải đảm

bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và các quy định khác có liên quan.

- Các khu đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng: sẽ xác định cụ thể theo hồ sơ xếp hạng di tích (nếu có), hồ sơ quản lý sử dụng đất đai, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Khi có nhu cầu xây dựng, cải tạo cần tuân thủ Luật Di sản văn hóa, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung khu vực; tăng cường bổ sung cây xanh, quảng trường, bãi đỗ xe đáp ứng yêu cầu sử dụng khi có lễ hội, sự kiện.

- Khu vực TOD ga Ngọc Hồi: Trong đồ án quy hoạch phân khu chủ yếu minh họa giải pháp quy hoạch. Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được tiếp tục nghiên cứu trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trên nguyên tắc đảm bảo nhu cầu sử dụng chức năng hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố kỹ thuật và cảnh quan khu vực đối với tổ hợp ga và các tuyến đường sắt (tốc độ cao, đường sắt đô thị và không gian kết nối với giao thông đô thị đường bộ), phần còn lại cho phép khai thác vào mục đích phát triển đô thị nén, đa chức năng theo mô hình TOD, báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Đối với đất quốc phòng, phạm vi ranh giới, vùng an toàn, bảo vệ cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về an ninh quốc phòng đồng thời hạn chế tối đa ảnh hưởng đến việc phát triển đô thị tại khu vực. Đối với các dự án đầu tư có phạm vi giáp ranh đất quốc phòng, nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên ngành của Bộ quốc phòng để được thỏa thuận, đảm bảo an toàn, an ninh quốc phòng theo quy định hiện hành.

5.3. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

5.3.1. Phân vùng kiểm soát và định hướng cảnh quan không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu:

a) Vùng trung tâm biểu tượng - cảnh quan TOD năng động:

- Vị trí: Nằm ở khu vực trung tâm phía Đông Bắc khu vực quy hoạch nơi tập trung các công trình trọng điểm như thương mại dịch vụ, dân cư cao tầng.

- Đặc trưng: Cấu trúc không gian đa tầng, đa lớp theo chiều đứng, kết hợp không gian nổi - ngầm, với các chức năng thương mại, dịch vụ, giao thông, văn hóa tạo lập điểm nhấn cảnh quan quan trọng của đô thị thông qua thiết lập các tổ hợp kiến trúc, cây xanh, mặt nước và quảng trường công cộng, bãi đỗ xe, không gian mở tạo tầm nhìn và chiều sâu đô thị.

- Vai trò: Là hạt nhân tổ chức không gian đô thị, điểm kết nối các khu chức năng chính - trung tâm thể thao, khu ở, khu văn hóa, công viên cây xanh và các trục giao thông. Giảm áp lực giao thông cá nhân, khuyến khích đi bộ, sử dụng phương tiện công cộng, giảm phát thải khí nhà kính và ô nhiễm môi trường. Tăng hiệu quả sử dụng đất và giá trị kinh tế.

b) Vùng đô thị hỗn hợp - cảnh quan thương mại và sinh hoạt hiện đại:

- Vị trí: nằm đan xen trong các khu vực lõi.

- Đặc trưng: Là khu vực phát triển đô thị hiện đại, gồm các khu ở mật độ trung bình - cao, kết hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và tiện ích công cộng theo hướng tạo lập các điểm nhấn khu vực. Cảnh quan được tổ chức theo mô hình cao tầng, hiện đại, kết hợp với các khu vực không gian mở, tuyến phố cây xanh và các không gian

đi bộ liên hoàn.

- Vai trò: Tạo sự chuyển tiếp hài hòa giữa khu trung tâm sôi động và các vùng ven sinh thái; là nơi hình thành không gian sống - làm việc - giải trí đồng bộ, mang bản sắc "đô thị thể thao xanh".

c) Vùng làng xóm đô thị hoá:

- Vị trí: Các cụm dân cư làng xóm hiện hữu và đất nông nghiệp xen kẹt.

- Đặc trưng: Bảo tồn cấu trúc làng xóm truyền thống, cải tạo chỉnh trang hạ tầng và không gian công cộng. Kiểm soát phát triển theo hướng "nông thôn đô thị hóa", khai thác giá trị văn hóa bản địa phục vụ du lịch cộng đồng.

- Vai trò: Là vùng đệm văn hóa - sinh thái, giúp bảo tồn ký ức không gian làng Việt trong lòng đô thị mới, đồng thời hỗ trợ phát triển du lịch cộng đồng, trải nghiệm văn hóa nơi chốn và ẩm thực địa phương.

d) Vùng không gian sinh thái mặt nước:

- Vị trí: Dọc hệ thống kênh tiêu, hồ hiện hữu và khu vực đất trũng.

- Đặc trưng: Hình thành trục sinh thái với chuỗi hồ điều hòa, công viên liên hoàn. Ưu tiên giải pháp thoát nước tự nhiên, phát triển mô hình "đô thị trong công viên".

- Vai trò: Điều hòa khí hậu, giảm ngập úng, bảo tồn đa dạng sinh học và cung cấp không gian xanh cho đô thị, là nền tảng để phát triển mô hình "đô thị trong công viên" đã được phát triển trên thế giới và khu vực.

e) Vùng cửa ngõ và trục cảnh quan động lực:

- Vị trí: Dọc các tuyến Đường Vành đai 4, Đường Vành đai 3.5, là các cửa ngõ chính kết nối khu quy hoạch với trung tâm Hà Nội và các đô thị vệ tinh.

- Đặc trưng: Cảnh quan mang tính mở, hiện đại, với bố cục công trình thương mại - dịch vụ quy mô lớn, các tổ hợp khách sạn, resort thể thao, khu ở cao tầng. Trục cây xanh và quảng trường đô thị được tổ chức song song tuyến đường, tạo hình ảnh các cửa ngõ cho toàn khu vực.

- Vai trò: Là không gian giới thiệu bộ mặt đô thị, thể hiện tính hội nhập, chuyển động và tầm nhìn quốc tế. Đây cũng là khu vực tạo ấn tượng đầu tiên với du khách khi tiếp cận đô thị thể thao Olympic.

5.3.2. Định hướng hệ thống công trình điểm nhấn và không gian trọng tâm

a) Công trình điểm nhấn chủ đạo:

- Xác định là nhà ga trung tâm và cụm các công trình thuộc TOD (tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, dịch vụ đô thị, công trình văn hóa - thể thao... cùng với các khu vực quảng trường, không gian mở, cây xanh mặt nước).

- Thể hiện tính sáng tạo, bản sắc, phù hợp với định hướng kiến trúc cảnh quan chung, đồng thời đảm bảo tính khả thi về kỹ thuật, công năng, kinh tế và môi trường.

b) Công trình điểm nhấn cảnh quan:

- Các công trình xây dựng tại các vị trí trung tâm, nút giao quan trọng, đầu mối giao thông, dọc trục cảnh quan chính, ven hồ, ven sông, hoặc tại các khu trung tâm công cộng của đô thị.

- Hình khối hiện đại, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, ưu tiên gam màu sáng. Tổ chức chiếu sáng nghệ thuật ban đêm và kết nối đồng bộ với hệ thống cây

xanh, mặt nước.

5.3.3. Tổ chức không gian các trục cảnh quan chính

a) Trục Đại lộ Thể thao - Văn hóa - Thương mại (Trục Bắc - Nam):

- Tính chất: là trục không gian biểu tượng xuyên suốt, đóng vai trò là xương sống không gian đô thị, gắn kết khu trung tâm thể thao đô thị với các khu chức năng lân cận như khu văn hóa, khu thương mại - dịch vụ, khu ở, không gian công cộng, các tuyến giao thông chính và đường vành đai đô thị.

- Định hướng tổ chức: Kết hợp không gian giao thông với quảng trường trung tâm, chuỗi các quảng trường khu vực, các không gian mở (được xác định tổ chức cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500), phố đi bộ và không gian tổ chức sự kiện quy mô lớn. Yêu cầu thiết kế đồng bộ về kiến trúc hai bên tuyến, cùng với vật liệu lát nền, chiếu sáng và tiện ích đô thị thông minh.

5.3.4. Quy định kiểm soát về tầng cao và mật độ xây dựng

a) Kiểm soát tầng cao công trình:

- Nguyên tắc chung:

+ Tầng cao công trình được kiểm soát thống nhất theo từng phân khu chức năng, phù hợp với định hướng thiết kế đô thị, nhu cầu sử dụng đất, tầm nhìn cảnh quan và điều kiện địa hình, địa chất khu vực.

+ Tập trung công trình cao tầng tại các khu vực trọng tâm, trung tâm thương mại - dịch vụ để tạo điểm nhấn không gian và nhận diện đô thị.

+ Đối với công trình cao tầng: Yêu cầu thiết kế khối đế và không gian tiếp cận tầng 1 linh hoạt, liên thông, ưu tiên khoảng lùi và không gian mở dành cho người đi bộ, kết nối với hệ thống giao thông công cộng.

- Quy định tầng cao tối đa theo chức năng sử dụng đất:

+ Đất nhóm nhà ở mới: Tối đa 35 tầng.

+ Công trình hỗn hợp: Tối đa 35 tầng;

+ Công trình dịch vụ - du lịch: Tối đa 15 tầng;

+ Công trình y tế: Tối đa 12 tầng;

+ Công trình giáo dục: Tối đa 5 tầng;

+ Công trình văn hóa thể thao: Tối đa 5 tầng;

+ Đất nhóm nhà ở hiện có (làng xóm đô thị hóa): Đặc trưng 05 tầng.

b) Kiểm soát mật độ xây dựng: Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) và chỉ tiêu khống chế tại ô quy hoạch.

+ Công trình nhà ở: ≤ 90% (tùy thuộc vào loại hình nhà ở cụ thể).

+ Công trình dịch vụ thương mại: ≤ 70%.

+ Công trình dịch vụ - du lịch: ≤ 60%.

+ Công trình công cộng đơn vị ở: ≤ 40%.

+ Khu công viên, cây xanh: ≤ 5%.

5.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.4.1. Quy hoạch giao thông:

**** Đường sắt và công trình đầu mối đường sắt:***

- Đường sắt Quốc gia:

+ Đường sắt Quốc gia và đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam chạy song song với nhau, nằm ở phía Đông khu vực lập quy hoạch. Điểm bắt đầu của các tuyến là tổ hợp TOD ga Ngọc Hồi. Tổ hợp ga Ngọc Hồi có chức năng nhiệm vụ: Tổ chức đón tiễn hành khách đường sắt quốc gia loại thường, đường sắt tốc độ cao và đường sắt đô thị; đón gửi tàu khách quốc gia và đô thị; Depot của đường sắt đô thị tuyến số 1, 6 và tuyến 1A kéo dài kết nối Cảng hàng không thứ 2 của thành phố Hà Nội.

+ Tuyến đường sắt vành đai được bố trí ở phía Nam đường Vành đai 4.

- Đường sắt đô thị:

+ Tuyến đường sắt đô thị số 06, bố trí xây dựng trên nền đường sắt Quốc gia hiện có, dọc theo đường Vành đai 3,5.

+ Tuyến đường sắt đô thị số 1A: phía Đông ngoài khu vực lập quy hoạch dự kiến chạy dọc theo Quốc lộ 1A.

Vị trí, hướng tuyến, ga đường sắt, quy mô các công trình đường sắt quốc gia, đường sắt tốc độ cao, đường sắt đô thị thể hiện trong hồ sơ quy hoạch mang tính định hướng sơ bộ. Phương án, hướng tuyến thiết kế cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

(Vị trí, quy mô, ranh giới, diện tích chiếm đất... các ga trên các tuyến đường sắt sẽ tiếp tục được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu tiếp theo)

**** Đường bộ:***

- Đường cao tốc đô thị:

+ Đường Vành đai 4: Bề rộng mặt cắt ngang đường điển hình B= 120m (phương án, vị trí tuyến đường được xác định theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ được UBND Thành phố phê duyệt tại các Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 và 3639/QĐ-UBND ngày 04/10/2022).

+ Trục phía Nam (Quốc lộ 21C): được mở rộng đều về hai phía trên cơ sở tuyến đường Trục phía Nam hiện có; tuyến đường có chức năng đường cao tốc đô thị; quy mô bề rộng đường sau mở rộng B= 80m.

+ Tuyến Đường Vành đai 3,5: Bề rộng mặt cắt ngang đường điển hình B= 80m (phương án, vị trí tuyến đường được xác định theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1572/QĐ-UBND ngày 04/4/2016.

- Đường cấp đô thị:

+ Tuyến Quốc lộ 1A (đường Ngọc Hồi): Chỉ giới đường đỏ được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 04/2005/QĐ-UB ngày 13/01/2025, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=46m. Được nâng cấp mở rộng so với quy hoạch được duyệt để đảm bảo nhu cầu phát triển đô thị và kết nối với khu liên hợp thể thao Quốc gia. Quy mô mặt cắt ngang sẽ được xác định cụ thể ở các giai đoạn nghiên cứu tiếp theo được cấp thẩm quyền phê duyệt đảm bảo thống nhất quy mô mặt cắt ngang toàn tuyến đường.

+ Đường trục chính đô thị đi dọc hai bên tuyến kênh mới (B=100m), là tuyến đường thay thế tuyến đường Ngọc Hồi-Phú Xuyên (xác định theo các đồ án quy hoạch được duyệt trước đây), quy mô mặt cắt ngang B=50m gồm hai lòng đường xe chạy chính rộng 2x10m (4 làn xe, mỗi hướng 02 làn xe), phần phân cách giữa rộng

2m, hai lòng đường bên rộng 2x7m (mỗi bên 02 làn xe), 02 dải phân cách phụ rộng 2x1m, vỉa hè hai bên rộng 2x6m. Riêng đoạn tuyến từ đường Vành đai 3,5 tới đường Phan Trọng Tuệ quy mô mặt cắt ngang 40m.

+ Đường Phan Trọng Tuệ: được nâng cấp mở rộng thành đường trục chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang B= 50m (phương án, vị trí tuyến đường được xác định theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5645/QĐ-UBND ngày 05/12/2011).

+ Tuyến đường trục chính đô thị kết nối ga Ngọc Hồi - phân khu A với phân khu B và sân vận động, theo hướng Bắc Nam có quy mô mặt cắt ngang B=80m, trong đó: đường gom rộng 2x16m, lòng đường rộng 2x19m (10 làn xe), dải phân cách giữa rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x6m.

+ Tuyến đường trục chính đô thị qua trung tâm kết nối tuyến đường Quốc lộ 1A với tuyến đường trục chính đô thị đi dọc hai bên tuyến kênh mới, quy mô mặt cắt ngang rộng B=54m, trong đó: lòng đường rộng 2x19m (06 làn xe), dải phân cách giữa rộng 2m và dải phân cách giữa làn xe chạy chính và làn xe hỗn hợp rộng 2x1m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

+ Tuyến đường trục đô thị, có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=40m.

+ Tuyến đường liên khu vực nằm ở phía Tây khu nghiên cứu, có quy mô mặt cắt ngang B=30m.

- Đường cấp khu vực:

+ Đường chính khu vực hai bên sông Nhuệ, sông Tô Lịch...: có quy mô mặt cắt ngang từ 11m-13m mỗi bên.

+ Các tuyến đường chính khu vực khác có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=24m-30m.

+ Các tuyến đường khu vực: có mặt cắt ngang điển hình rộng B=17m-19m-22,5m.

**** Đường cấp nội bộ:***

- Các tuyến đường phân khu vực được thiết kế với mặt cắt ngang điển hình rộng B=11-17m.

+ Đối với các tuyến đường phân khu vực đi qua khu vực dân cư làng xóm hiện có, tùy thuộc vào hiện trạng khu vực tuyến đường đi qua và để giảm bớt khối lượng giải phóng mặt bằng có thể thu hẹp hè xuống bề rộng tối thiểu là 2m.

+ Các tuyến đường nhóm nhà ở, vào nhà, ngõ xóm... được bổ sung, xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

(tỷ trọng đất giao thông đạt được tại đồ án tính đến loại đường phân khu vực đảm bảo ≥ 18%)).

- Các nút giao thông: hình thức giao cắt, phạm vi chiếm đất... của các nút giao thông sẽ được tiếp tục nghiên cứu, xác định cụ thể ở giai đoạn sau và thực hiện theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo tuân thủ theo các tiêu chuẩn thiết kế, quy chuẩn và các quy định hiện hành.

- Mạng lưới xe buýt hiện trạng (nếu có) được tiếp tục sử dụng, từng bước bổ sung thêm các tuyến xe buýt mới dọc theo các tuyến đường cấp khu vực trở lên,

khoảng cách các trạm dừng đỗ xe buýt khoảng 500m, xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường (cụ thể được thực hiện theo quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố).

- Bãi đỗ xe:

- Xây dựng các bãi đỗ xe công cộng tập trung phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực, khách vãng lai và khu vực dân cư làng xóm hiện có; đảm bảo yêu cầu theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD (tối thiểu 4m^2/người); Tại các bãi đỗ xe cho phép xây dựng trạm sạc, trạm đổi pin đáp ứng nhu cầu của các phương tiện.

- Các bãi đỗ xe tập trung: được xây dựng trên mặt bằng hoặc kết hợp xây dựng nhiều tầng (ngầm, nổi) để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực (quy mô, công suất, số tầng ngầm/nổi của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Các công trình cải tạo, xây dựng mới: Phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong phạm vi ô đất xây dựng công trình theo quy định và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

**** Một số lưu ý:***

- Các tuyến đường quy hoạch, nút giao thông, thành phần mặt cắt ngang đường tại đồ án chỉ là nghiên cứu sơ bộ để đảm bảo cơ cấu mật độ mạng lưới đường, dự trữ quỹ đất, đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khuyến khích xây dựng làn xe đạp và cây xanh dọc tuyến và sẽ được chính xác hóa trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các khu vực đã có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với định hướng tại đồ án quy hoạch phân khu này sẽ được tiếp tục xác định theo các đồ án, dự án được duyệt. Đối với các khu vực còn lại: vị trí, hướng tuyến, quy mô, chỉ giới đường đỏ, cấu tạo thành phần mặt cắt ngang các tuyến đường sẽ được xác định chính thức ở giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, phương án tuyến tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các đoạn tuyến đi qua khu vực dân cư hiện có, khu vực đất an ninh quốc phòng, đất di tích, tôn giáo…: quá trình triển khai tiếp theo, tùy tình hình thực tế cho phép thu hẹp mặt cắt ngang tuyến đường nhưng phải đảm bảo đủ chiều rộng tối thiểu phù hợp với cấp hạng đường theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn.

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

- Chỉ giới đường đỏ thể hiện trên bản vẽ được xác định sơ bộ hướng tuyến, quy mô các tuyến đường giao thông.

- Đối với các tuyến đường đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư hoặc nằm trong khu vực đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, chỉ giới đường đỏ phù hợp với định hướng tại quy hoạch phân khu đô thị được xác định theo các hồ sơ đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với các tuyến đường còn lại sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ phương án tuyến tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư xây dựng hoặc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo tiêu chuẩn ngành

và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

5.4.3. Quy hoạch Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Khu vực xây dựng mới: cao độ san nền trung bình khoảng 4,5m được xác định trên cơ sở cao độ nền các khu vực đã xây dựng ổn định; cao độ mực nước và chế độ hoạt động của các tuyến kênh, sông, trạm bơm thoát nước chính trong khu vực. Giải pháp san nền khu vực công viên cây xanh, thể dục thể thao, sân vận động...sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Khu vực dân cư hiện có: cơ bản giữ nguyên cao độ hiện trạng; đối với các khu vực thấp, trũng sẽ từng bước cải tạo chỉnh trang phù hợp với cao độ nền và hệ thống thoát nước của khu vực, giải pháp thiết kế cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện có.

- Cao độ nền hiện trạng của phân khu quy hoạch sẽ được rà soát, xác định chính xác trong giai đoạn lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, được Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, xác nhận theo quy định.

b) Thoát nước mưa:

- Phân khu quy hoạch nằm trong lưu vực thoát về các trạm bơm chính để bơm ra sông Đáy qua trạm bơm Cao Viên, Vân Đình; bơm ra sông Hồng qua trạm bơm Nam Thường Tín. Hiện nay trục tiêu thoát chính của khu vực là thoát tự chảy ra Sông Nhuệ mực nước sông Nhuệ thấp và bơm cưỡng bức khi mực nước sông Nhuệ lên cao.

- Hướng thoát nước chính: Chia khu vực quy hoạch thành 2 tiểu lưu vực.

+ Lưu vực 1: Lưu vực phía Tây sông Nhuệ, thoát nước mặt được thoát ra hệ thống cống, các kênh mương hiện có, kênh đào mới rồi thoát ra sông Nhuệ, có sử dụng hệ thống bơm cấp 2 ra sông Nhuệ khi mực nước sông lên cao (trạm bơm Khe Tang, Sái, Đan Thầm, Thạch Nham, Phú Diễn …).

+ Lưu vực 2: Lưu vực phía Đông sông Nhuệ, hệ thống thoát nước tiêu thoát ra hệ thống sông, mương hiện trạng (sông Tô Lịch, mương Hòa Bình,…), hệ thống kênh đào mới phía Đông mương Hòa Bình rồi thoát ra sông Nhuệ. Khi mực nước các hệ thống sông này lên cao sẽ được bơm cưỡng bức thông qua các trạm bơm cấp 2 dọc sông Nhuệ (trạm bơm Hòa Bình, Đan Nhiễm, Siêu Quần, Ba Xã và các trạm bơm dự kiến xây mới).

- Mạng lưới cống thoát nước: Tiết diện từ D600mm-D1500mm; B1000mm-B3000mm; đối với khu dân cư hiện có sử dụng cống xây có nắp đan kích thước B600mm-B2000mm.

- Cho phép nghiên cứu xây dựng các bể chứa ngầm (nằm dưới các khu vực đất cây xanh, thể dục thể thao …); đào sâu các hồ điều hòa, sông, kênh để tăng dung tích trữ nước, điều tiết thoát nước phân khu quy hoạch (giải pháp cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau).

- Công trình đầu mối:

+ Xây dựng nâng cấp, mở rộng tuyến mương Hòa Bình hiện có để phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực tiết diện B(20m÷60)xH(4,5m).

+ Xây dựng mới tuyến kênh thoát nước để phục vụ tiêu thoát nước và cảnh quan

cho khu vực tiết diện B(98m÷100m).

- Giải pháp cải tạo, mở rộng sông Nhuệ (xác định theo chỉ giới hành lang bảo vệ công trình thủy lợi sông Nhuệ được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5168/QĐ-UBND ngày 08/10/2014).

5.4.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp: Trước mắt, khu quy hoạch được cấp nước từ các Nhà máy nước mặt sông Đuống, Nhà máy nước mặt sông Đà và dự phòng nguồn cấp từ Nhà máy nước Hà Nam. Về lâu dài được bổ sung nguồn cấp từ các Nhà máy nước Xuân Mai, Nhà máy nước Hồng Vân và Nhà máy nước Phú Xuyên.

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn, phân phối dọc theo các tuyến đường giao thông theo dạng mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn cho khu quy hoạch.

- Cấp nước chữa cháy: lắp đặt các họng cứu hỏa đấu dọc các tuyến ống cấp nước có kích thước ≥ D100mm. Khoảng cách các họng cứu hoả trên mạng lưới được bố trí theo quy định 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 có bố trí các hố thu nước cứu hoả phục vụ cho hệ thống cứu hoả của thành phố.

* Một số lưu ý:

- Nguồn nước, phương án cấp nước cho khu quy hoạch sẽ được xác định cụ thể theo phân vùng cấp nước, phù hợp quy hoạch chuyên ngành cấp nước được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các thông số về lưu lượng tính toán, kích thước các tuyến ống; công suất, quy mô, vị trí Trạm bơm tăng áp được xác định cụ thể ở các bước lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan và thực tế triển khai.

5.4.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Đối với khu vực xây dựng mới: sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các công trình được thu gom vào các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông để dẫn về các trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực. Nước thải sau khi xử lý phải đảm bảo các yêu cầu vệ sinh môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Trong giai đoạn trước mắt, khi các trạm xử lý nước thải khu vực chưa được xây dựng, phải có giải pháp xử lý nước thải cục bộ, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định, được cơ quan quản lý về môi trường thẩm định, chấp thuận (giải pháp thiết kế xác định cụ thể khi triển khai lập Dự án đầu tư xây dựng công trình).

- Đối với khu vực dân cư hiện có: sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tại vị trí đấu nối tuyến cống bao với tuyến thoát nước thải sẽ xây dựng các ga tách nước thải. Nước thải được tách về các các tuyến cống thoát nước thải và được vận chuyển về trạm xử lý.

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

- Xây dựng mạng lưới cống thoát nước thải riêng kích thước D300mm-

D600mm và các trạm bơm chuyển bậc để thu gom, dẫn nước thải của các công trình về các trạm xử lý nước thải của khu vực.

- Giải pháp thiết kế các trạm xử lý, trạm bơm (vị trí, công suất, diện tích, công nghệ...) sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Về nhà máy xử lý rác thải Tả Thanh Oai: đưa ra khỏi quy hoạch Khu xử lý chất thải rắn Tả Thanh Oai để đảm bảo cảnh quan cho khu vực. Nhu cầu xử lý chất thải rắn của khu vực sẽ tiếp tục thực hiện theo Quy hoạch chuyên ngành 609.

- Chất thải rắn: Được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung Cao Dương, Châu Can (phía Nam ngoài phạm vi phân khu quy hoạch). Các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn được bố trí kết hợp tại khu vực cây xanh... phục vụ nhu cầu phân khu quy hoạch. Trước mắt, khi khu xử lý chất thải rắn tập trung Cao Dương, Châu Can chưa được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, chất thải rắn của khu vực sẽ được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải của Thành phố theo quy định.

- Nhà vệ sinh công cộng: Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bãi đỗ xe và các nơi công cộng,..... bố trí nhà vệ sinh công cộng đảm bảo tầm nhìn, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị (vị trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo).

c) Nghĩa trang và nhà tang lễ:

- Trong khu vực phát triển đô thị không xây dựng mới nghĩa trang. Các nghĩa trang hiện có trong phạm vi phân khu quy hoạch sẽ dừng hung táng, một số nghĩa trang hiện có tập trung sẽ được cải tạo thành khu công viên nghĩa trang, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định.

- Nhà tang lễ: Kết hợp sử dụng nhà tang lễ trong nghĩa trang Văn Điển để phục vụ nhu cầu tang lễ cho khu vực.

- Giữ nguyên nghĩa trang Văn Điển theo định hướng quy hoạch đã xác định.

5.4.6. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

a) Quy hoạch năng lượng:

- Nhu cầu: việc tính toán nhu cầu, bố trí cửa hàng xăng dầu sẽ được xác định trên cơ sở quy mô dân số của từng khu vực phát triển đô thị (quy mô dân số khoảng 7500-8000 người cho phép bố trí 01 cửa hàng xăng dầu). Khoảng cách giữa hai cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải đảm bảo tối thiểu là 300m.

- Vị trí bố trí: tại các khu đất có các chức năng sau: bãi đỗ xe, đất công cộng, đất hỗn hợp, đất công nghiệp, kho tàng,...Vị trí, quy mô các cửa hàng xăng dầu đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về khoảng cách an toàn giao thông, PCCC theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tiếp sau hoặc theo các dự án đầu tư riêng được duyệt.

b) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp điện từ các trạm biến áp 110kV Văn Điển hiện có; các trạm biến áp 110kV NC Văn Điển, 110kV Ga Ngọc Hồi, 110kV Thanh Trì dự kiến.

- Lưới điện cao thế:

+ Di chuyển, hạ ngầm đường dây 220kV Hà Đông - Thường Tín dọc các tuyến đường quy hoạch.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 220kV Văn Điển, 220kV Thanh Trì, 110kV NC Văn Điển, 110kV Thanh Trì và các tuyến cáp ngầm 220kV, 110kV đấu nối dọc các tuyến đường quy hoạch.

- Lưới điện trung thế:

+ Các tuyến điện trung thế hiện có được cải tạo, thay thế thống nhất cấp điện áp 22kv và được hạ ngầm theo các tuyến đường quy hoạch.

+ Cải tạo kết hợp xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22kV dọc các tuyến đường giao thông để cấp nguồn đến các trạm biến áp 22/0,4kV hiện có và dự kiến phục vụ nhu cầu phân khu quy hoạch. Các tuyến đường dây xây dựng mới sẽ được hạ ngầm, các tuyến đường dây nổi hiện có sẽ từng bước hạ ngầm.

+ Trạm biến áp: cải tạo, di chuyển các trạm biến áp phân phối và các tuyến đường dây trung thế hiện có vào các vị trí phù hợp mạng lưới giao thông; từng bước chuyển đổi thành cấp điện áp 22kV. Đối với các trạm biến áp xây dựng mới đảm bảo bán kính phục vụ không quá 300m, bố trí gần trung tâm các phụ tải và đường giao thông để thuận tiện trong công tác lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng.

- Trạm sạc điện, trạm đổi pin: Bố trí trạm, trụ sạc điện cho các phương tiện giao thông điện tại các điểm dừng đỗ xe trong thời gian từ 30' trở lên. Các công trình xây dựng mới (có gara, bãi đỗ xe) cần tính toán dự trữ hệ thống điện, nhu cầu điện và đi dây điện trước để có thể lắp đặt trụ sạc hoặc bộ sạc xe điện; Các công trình hiện có được cải tạo hệ thống điện và lắp đặt các trụ sạc hoặc bộ sạc cho xe điện; Các tuyến đường, phố cho phép dừng đỗ xe dọc đường, nghiên cứu bố trí các trụ sạc trên vỉa hè để tăng cường hệ thống trạm sạc, giảm tải cho các bãi đỗ xe và làm phong phú các hình thức trạm sạc từ đó thúc đẩy chuyển đổi các phương tiện sang chạy điện; Tại các khu vực vỉa hè, khu vực đất công cộng, công trình hai bên đường đảm bảo các yêu cầu về nguồn cấp điện, an toàn PCCC xem xét tổ chức lắp đặt các trạm, tủ đổi pin cho phương tiện giao thông điện.

- Cấp điện chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng đèn đường trong phạm được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng. Xây dựng cáp tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV cấp điện chiếu sáng đèn đường dọc vỉa hè hoặc trên dải phân cách. Các khu đất cây xanh, quảng trường trung tâm, nút giao thông khác cốt, mạng lưới chiếu sáng được thiết kế theo dự án riêng đảm bảo tiêu chuẩn quy phạm và thống nhất với quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

* Một số lưu ý:

- Số lượng, vị trí, công suất, ranh giới chiếm dụng đất, dây truyền công nghệ... các trạm biến áp 220kV, 110kV cấp nguồn cho khu quy hoạch được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Hướng tuyến di chuyển, hạ ngầm đường dây 220kV là nghiên cứu sơ bộ. Vị trí, phương án hương tuyến sẽ được nghiên cứu đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật của tuyến điện, được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình được quy hoạch dưới hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không hiện có chỉ được khai thác sau khi tuyến điện được di chuyển theo quy hoạch, trước mắt phải đảm bảo hành lang an toàn đường dây dẫn điện trên không theo quy định.

5.4.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn thông tin liên lạc từ tổng đài viễn thông trạm 500kV Thường Tín và các trạm vệ tinh trong khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới cáp quang:

+ Xây dựng các tuyến cáp trục dọc theo các tuyến đường quy hoạch đấu nối từ các tổng đài viễn thông đến các trung tâm viễn thông, trạm điều khiển.

+ Xây dựng các trung tâm viễn thông, trạm điều khiển đến các điểm tập trung cáp quang. Các tuyến cáp thuê bao sẽ được xác định cụ thể ở giai đoan thiết kế sau.

- Các điểm tập trung cáp quang dự kiến được bố trí tại các khu đất cây xanh, công trình hỗn hợp, công cộng của khu vực.

Vị trí, dung lượng, số lượng các trung tâm viễn thông, trạm điều khiển, điểm tập trung cáp quang được xác định, điều chỉnh theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và các quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

5.5.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

- Dọc theo các trục đường giao thông đô thị bố trí các tuynel hoặc hào kỹ thuật, kích thước sẽ được cụ thể và chi tiết ở giai đoạn sau, các tuynel hoặc hào kỹ thuật này chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc. Riêng hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải.... bố trí ngoài hệ thống tuynel hoặc hào kỹ thuật, đảm bảo khoảng cách giữa các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành.

- Các hào cáp kỹ thuật chứa đựng các đường cáp phục vụ các hộ tiêu thụ dọc tuyến đường các hào cấp này được xây dựng trên vỉa hè, hai bên đường kích thước hào cáp được chi tiết và cụ thể ở giai đoạn sau.

- Đối với các khu đô thị mới nằm trong khu vực chưa hình thành trạm xử lý và hệ thống thu gom nước thải tập trung, cho phép xây dựng các trạm xử lý cục bộ ngầm dưới các khu đất hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh... Khi không còn nhu cầu sử dụng trạm xử lý cục bộ, được phép nghiên cứu chuyển đổi thành các chức năng khác.

5.5.2. Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

* Công trình công cộng ngầm:

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng thành phố và khu ở. Quy hoạch không gian công cộng ngầm chỉ có tính minh hoạ, nhằm thể hiện ý đồ tổ chức không gian ngầm và mối liên hệ các không gian ngầm công cộng với nhau. Khuyến khích xây dựng liên thông các công trình công cộng ngầm để nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Vị trí không gian ngầm công cộng này được xác định trong bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm. Vị trí, quy mô, ranh giới cụ thể các không gian công cộng ngầm sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn.

- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: dịch vụ, thương mại, câu lạc bộ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, ga ra ngầm ...

- 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 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, 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.

Vị trí, ranh giới phạm vi, quy mô các khu vực phát triển không gian công cộng ngầm sẽ được cụ thể hóa, xác định chính xác theo Quy hoạch chi tiết không gian xây dựng ngầm hoặc các dự án đầu tư riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Tại các ô đất cây xanh thành phố, khu ở, đất bãi đỗ xe và đơn vị ở cho phép xây dựng các bãi đỗ xe ngầm nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực (không bố trí văn phòng giao dịch, khách sạn... trong bãi đỗ xe công cộng ngầm).

* Đối với phần ngầm của các công trình (cơ quan, văn phòng, các công trình có chức năng ở, nhà ở riêng lẻ...) sẽ được xác định theo các đồ án quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc xây dựng phần ngầm của các công trình phải tuân thủ các quy định về: quy hoạch đô thị, quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng, đảm bảo trong ranh giới sử dụng đất hợp pháp của ô đất, tối đa trùng chỉ giới đường đỏ, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

* Khi nghiên cứu xây dựng các không gian ngầm cụ thể của từng khu vực, phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành của Nhà nước.

5.6. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14. Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường (và phải được cơ quan chức năng có thẩm quyền chấp thuận theo quy định).

6. Quy định quản lý

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và "Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2.000 (phân khu thành phần: A)" được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này; đồng thời phải tuân thủ quy định tại các Luật và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố, Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

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

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

7. Các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

- Xây dựng các khu tái định cư cho các hộ gia đình thuộc diện giải phóng mặt

bằng phục vụ các dự án lớn, trọng điểm, cấp bách của Thành phố trong ranh giới quy hoạch phân khu (như Dự án đầu tư xây dựng đường sắt cao tốc, đường sắt Quốc gia, Dự án xây dựng đường Vành đai 4, Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic,...); Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.

- Xây dựng các công trình động lực như các tuyến giao thông chính của đô thị; mạng lưới hạ tầng kỹ thuật cơ bản.

- Đầu tư xây dựng tổ hợp các công trình trọng điểm: Ga Ngọc Hồi

- Nguồn lực thực hiện: Thu hút các nguồn lực đầu tư xã hội, nguồn vốn đầu tư nước ngoài để phát triển các dự án thành phần, thực hiện quản lý dự án theo chất lượng cao, để từng bước hình thành khu đô thị, du lịch đồng bộ, hiện đại. Huy động các nguồn lực của cộng đồng để phát triển các khu đô thị, cải tạo chỉnh trang khu nhà ở, cung cấp các dịch vụ đô thị và tham gia quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội: Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch); Hoàn chỉnh hồ sơ gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Xác nhận hồ sơ bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 (phân khu thành phần: B) và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phù hợp với nội dung Quyết định này, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định; Tổ chức cập nhật, tích hợp quy hoạch phân khu được duyệt vào Quy hoạch tổng thể Thủ đô đang nghiên cứu, đảm bảo đồng bộ, thống nhất, trong đó bổ sung đủ chỉ tiêu diện tích hồ điều hòa cho khu vực đô thị theo quy định; Phối hợp các Sở, ngành và chính quyền địa phương có liên quan rà soát các địa điểm quy hoạch, dự án đầu tư không phù hợp quy hoạch phân khu được duyệt, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định phương án giải quyết trên cơ sở nguyên tắc rà soát đã được UBND Thành phố chỉ đạo tại Thông báo số 787/TB-VP ngày 04/12/2025.

- Giao Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc chủ trì phối hợp với Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, UBND phường Thanh Liệt và các xã: Đại Thanh, Ngọc Hồi, Tam Hưng, Thường Tín và Bình Minh tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- Giao Sở Xây dựng: Trong quá trình tổ chức lập các đồ án chuyên ngành: Giao thông vận tải; Cao độ nền và thoát nước; Cấp nước thủ đô Hà Nội nghiên cứu giải pháp thiết kế, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị thể thao Olympic được duyệt với hệ thống giao thông (đường bộ, đường sắt) nói riêng và hạ tầng kỹ thuật nói chung của khu vực đảm bảo đồng bộ (ưu tiên bố trí các hồ điều hòa quy mô lớn tại các khu vực xung quanh phân khu đô thị thể thao Olympic; điều chỉnh giải pháp xử lý nước thải theo hướng hạn chế việc thu gom nước thải về điểm xử lý tập trung ...).

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường: rà soát, điều chỉnh Danh mục hồ, ao, đầm không được san lấp và Chỉ giới hành lang bảo vệ công trình thủy lợi sông Nhuệ trên địa bàn thành phố phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic được duyệt, báo cáo UBND Thành phố xem xét, phê duyệt; Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng; Sở Công thương; Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển thủy lợi sông Nhuệ và các đơn vị liên quan nghiên cứu giải pháp thiết kế cải tạo tổng thể sông Nhuệ để đảm bảo yêu cầu tưới, tiêu của khu vực và an toàn điện.

- Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Quy hoạch-Kiến trúc, Công thương, UBND các xã, các cơ quan quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật có liên quan và các Ban quản lý dự án hạ tầng chuyên ngành của Thành phố rà soát các dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật đã, đang triển khai trong phạm vi phân khu đô thị và phương án di chuyển, hoàn trả các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật hiện trạng theo phương án quy hoạch được duyệt; Trên cơ sở trách nhiệm của chủ đầu tư khu đô thị theo quy định để đề xuất giải pháp xử lý đối với từng dự án, phương án di chuyển cụ thể, đảm bảo hoạt động bình thường của các công trình hạ tầng kỹ thuật, báo cáo UBND Thành phố xem xét, chỉ đạo.

- Giao UBND phường Thanh Liệt và các xã: Đại Thanh, Ngọc Hồi, Tam Hưng, Thường Tín và Bình Minh chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát, quản lý xây dựng theo đúng 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 thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Giám đốc Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc; Chủ tịch UBND các phường, xã trong ranh giới quy hoạch phân khu; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, cơ quan, đơn vị và các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy *(để b/c)*;
- Chủ tịch UBND Thành phố *(để b/c)*;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, NNMT, KGVX, ĐT;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Đức Tuấn