SAO Y; VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN; Thời gian ký: 17/12/2025 12:17:44 +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: 6265 /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: C)

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 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 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 các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ 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 của Chính phủ 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch 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 của Bộ Xây dựng 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 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ các Quyết định: số 913/QĐ-UBND ngày 15/03/2022 của UBND Thành phố 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 của UBND Thành phố 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 5244/QĐ-UBND ngày 20/10/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh bổ sung danh mục, kế hoạch thực hiện các đồ án quy hoạch tại Quyết định số 4202/QĐ-UBND ngày 11/8/2025 của UBND Thành phố về việc ban hành Kế hoạch triển khai cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 5399/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 C, 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 các văn bản tổng hợp ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic (liên quan Khu C): Văn bản số 156/UBND-KT ngày 04/11/2025 của UBND xã Hồng Vân; Văn bản số 536/UBND-KT ngày 06/11/2025 của UBND xã Nam Phù; Văn bản số 506/UBND-KT ngày 07/11/2025 và Văn bản số 622/UBND-KT ngày 05/12/2025 của UBND xã Ngọc Hồi; Văn bản số 635/UBND-KT ngày 09/11/2025 của UBND xã Thượng Phúc; Văn bản số 694/UBND-KT ngày 11/11/2025 của UBND xã Thường Tín và Văn bản số 461/UBND-KT ngày 14/11/2025 của UBND xã Chương Dương;

Căn cứ các văn bản tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 của các cơ quan có liên quan: số 6922/SCT-VP ngày 14/11/2025 của Sở Công thương; số 590/SYT-KHTC ngày 14/11/2025 của Sở Y tế; số 14445/STC-HTĐT ngày 14/11/2025 của Sở Tài chính; số 5201/SKHCN-KHSHTT ngày 15/11/2025 của Sở Khoa học và Công nghệ; số 1767/SDL-KHPTTNDT ngày 15/11/2025 của Sở Du lịch; số 15847/SXD-PTĐT ngày 17/11/2025 của Sở Xây dựng; số 9555/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 17/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; số 4854/SGDĐT-KHTC ngày 19/11/2025 của Sở Giáo dục và Đào tạo; số 6226/EVNNPT-KTAT ngày 14/11/2025 của Tổng Công ty truyền tải điện Quốc gia; số 11039/EVNHANOI-KH ngày 14/11/2025 của Tổng Công ty điện lực Hà Nội; số 690/VNC-ĐT ngày 16/11/2025 của Viện Nghiên cứu phát triển kinh tế - xã hội; số 2251/CTSN-KHKT ngày 17/11/2025 của Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển thủy lợi Sông Nhuệ;

Căn cứ Thông báo số 5838/HĐTĐ (QKĐ+HTKT) ngày 18/11/2025 của Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch đô thị và nông thôn Thành phố về Kết luận của Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch đô thị và nông thôn thành phố Hà Nội đối với đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Thể thao Olympic – Khu C, tỷ lệ 1/2000;

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 Văn bản số 539/BC-UBND ngày 14/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội về rà soát, nghiên cứu, đánh giá xây dựng các đề xuất, ý tưởng quy hoạch của thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Thông báo: số 620/TB-VP ngày 26/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố về Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp nghe báo cáo, xem xét về đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic, thành phố Hà Nội do tập đoàn Vingroup - Công ty CP đề xuất; số 750/TB-VP ngày

22/11/2025 của Văn phòng UBND Thành phố về Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp xem xét về một số nhiệm vụ triển khai của Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo của Thành phố triển khai, thực hiện Quy hoạch Thủ đô và Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô; số 787/TB-VP ngày 04/12/2025 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về Kết luận chỉ đạo của Phó Chủ tịch thường trực UBND thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp đôn đốc, kiểm điểm tiến độ, phương án tổ chức triển khai các Dự án lớn, trọng điểm, cấp bách phục vụ phát triển Thủ đô;

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 (QCVN 01:2021/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 6547/TTr-QHKT-(QKĐ-HTKT) ngày 17/12/2025 và Báo cáo thẩm định số 6546/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: C) 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: C).

- Địa điểm: các xã Ngọc Hồi, Nam Phù, Hồng Vân, Chương Dương, Thượng Phúc, Thường Tín, 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 các xã Ngọc Hồi, Nam Phù, Hồng Vân, Chương Dương, Thượng Phúc, Thường Tín - thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi:

- Phía Bắc giáp với đất nông nghiệp, Khu dân cư thôn Hạ Thái.
- Phía Nam giáp Khu dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp.
- Phía Đông tiếp giáp đê Hữu sông Hồng.
- Phía Tây tiếp giáp với đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu.

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 được duyệt.
- Diện tích đất lập quy hoạch: khoảng 4.503,60 ha.
- Dân số dự kiến khoảng: 345.000 người.

3. Mục tiêu quy hoạch

- Hình thành Trung tâm Thể thao Olympic và Đô thị cửa ngõ, xây dựng phân khu thành phần C trở thành Khu đô thị dịch vụ, nghỉ dưỡng; phát triển mô hình đô thị hiện đại, thông minh, sinh thái kết nối với mô hình TOD tại cửa ngõ phía Nam Thủ đô.
- Mở rộng không gian vùng đô thị phía Nam Thành phố; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa các khu vực xây dựng mới và làng xóm hiện hữu; khớp nối đồng bộ, bổ sung hoàn chỉnh, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

khu vực đô thị và nông thôn. Hình thành đô thị hiện đại, thông minh, sinh thái đáp ứng vai trò động lực (đầu mối về giao thông) để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho khu vực cửa ngõ phía Nam của Thủ đô.

- Tạo lập quỹ đất và không gian hạ tầng để thu hút đầu tư, phát triển các chức năng dịch vụ, du lịch, thể thao chất lượng cao; góp phần giãn mật độ dân cư cho khu vực nội đô lịch sử.

- 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 và chức năng chính:

- Phát triển đô thị thể thao, đô thị dịch vụ gắn với Khu liên hợp thể thao (sân vận động đẳng cấp quốc tế). 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 đặc trưng về vị trí kề cận không gian sông Hồng, nghiên cứu hình thành khu chức năng dịch vụ bổ trợ Khu tổ hợp thể thao khi tổ chức các môn thi đấu thể thao dưới nước (dọc sông Hồng). Phát triển mô hình nghỉ dưỡng gắn với không gian sinh thái sông Hồng, hình thành công trình Làng vận động viên, hệ thống khách sạn, nghỉ dưỡng, ẩm thực... kết nối và bổ trợ chức năng cho Khu tổ hợp thể thao (Khu B).

- Khu đô thị cửa ngõ phía Nam Thủ đô, phát triển theo định hướng đô thị thông minh, hiện đại, tuần hoàn và mô hình TOD (lấy định hướng giao thông công cộng làm cơ sở phát triển); đóng vai trò là động lực mới kết nối trục văn hóa - tâm linh Mỹ Đình - Ba Sao - Bái Đính - Hương Sơn - Tam Chúc.

- Khu vực đô thị sinh thái, hành lang xanh, phát triển dựa trên cấu trúc không gian mặt nước sông Nhuệ và bảo tồn cấu trúc làng xóm hiện hữu, góp phần giãn dân và giảm tải áp lực cho khu vực nội đô lịch sử.

5. Nội dung đồ án 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

TT	Chức năng	Đơn vị	theo NV QH 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: C) 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: C

STT	Chức năng sử dụng	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		ha	%	m2/ng
	Tổng diện tích (A+B)	4.503,60	100,00	
A	**Đất xây dựng**	4.442,01	98,63	
I	**Đất dân dụng**	3.231,88	71,76	93,68
1	Đất đơn vị ở	2.327,41	51,68	67,46
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	791.24	17,57	
1.2	Nhóm nhà ở mới	880,47	19,55	25,52
1.3	Đất hỗn hợp (nhóm nhà ở)	16,49	0,37	
1.4	Dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	209,65	4,66	6,08
1.5	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	92,34	2,05	2,68
1.6	Giao thông đơn vị ở	297,10	6,60	
1.7	Bãi đỗ xe đơn vị ở	40,12	0,89	
2	Đất ngoài đơn vị ở	904,47	20,08	
2.1	Dịch vụ - công cộng cấp đô thị	145,17	3,22	4,21
2.2	Cây xanh - mặt nước công cộng đô thị	260,12 (*)	5,78	7,54
2.3	Giao thông đô thị	412,45	9,16	
2.4	Bãi đỗ xe đô thị	28,16	0,63	
2.5	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị	58,57	1,30	
II	**Đất ngoài dân dụng**	1.210,13	26,87	
1	Dịch vụ - du lịch	97,27	2,16	
2	Cây xanh chuyên dụng	226,99	5,04	
3	Đào tạo, nghiên cứu	18,83	0,42	
4	Giao thông đối ngoại	284,87	6,33	
5	Hạ tầng kỹ thuật khác (ga, phụ trợ ga...)	97,92	2,17	
6	Di tích, tôn giáo	44,31	0,98	
7	Cơ quan, trụ sở	52,07	1,16	
8	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	357,49	7,94	
9	Quốc phòng	25,02	0,56	
10	An ninh	5,36	0,12	
B	**Đất khác**	61,59	1,37	

STT	Chức năng sử dụng	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		ha	%	m2/ng
1	Mặt nước (Sông suối, kênh, rạch)	61,59	1,37	
	Dân số	345.000		
(*) diện tích 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.

- Các cụm công nghiệp được bố trí trong quy hoạch phân khu cần đảm bảo tính chất công nghiệp phụ trợ, công nghiệp phục vụ phát huy các làng nghề truyền thống nhằm di dời cơ sở sản xuất ra khỏi khu dân cư làng xóm hiện hữu, giải quyết ô nhiễm môi trường và tạo sinh kế bền vững cho người dân địa phương; Xây dựng mô hình sản xuất các sản phẩm làng nghề truyền thống gắn với du lịch văn hóa, trải nghiệm thực tế, giao lưu, giới thiệu các sản phẩm, bảo tồn di sản làng nghề, cải tạo hạ tầng để khai thác lợi thế của đô thị Thể thao - Du lịch, theo hướng xanh, sạch, bảo vệ môi trường với đồng bộ về hạ tầng đảm bảo vệ sinh môi trường, hành lang cách ly, xử lý nước thải, khí thải, chất thải rắn tập trung.

- Đối với đất quốc phòng, an ninh, 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 quốc phòng, an ninh 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:

Được phân chia thành 05 vùng đặc trưng với các yêu cầu quản lý cụ thể như sau:

a) Vùng cảnh quan khu dịch vụ hỗn hợp:

- Phạm vi: nằm tại giao điểm giữa trục cảnh quan chính, đường vành đai, trục giao thông công cộng, kết nối trực tiếp với quảng trường trung tâm và khu vực mặt nước cảnh quan. Các tổ hợp công trình quanh khu ga trung tâm, quảng trường trung tâm, khu thương mại – dịch vụ hỗn hợp, khu văn hóa – thể thao trọng điểm.

- Định hướng: Là khu vực tổng hợp đa chức năng gồm thương mại – dịch vụ – văn hóa – thể thao – du lịch; đồng thời là trung tâm tổ chức sự kiện, giao lưu cộng đồng và hoạt động công cộng cấp vùng.

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

- Phạm vi: Nằm đan xen trong lõi đô thị, dọc các trục giao thông chính.

- Định hướng: Là khu vực phát triển đô thị hiện đại với mô hình "Làng vận động viên", gồm các khu ở mật độ trung bình – cao, kết hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và tiện ích công cộng. Cảnh quan được tổ chức theo hướng hiện đại, kết hợp với các tuyến phố cây xanh, không gian đi bộ liên hoàn.

c) Vùng làng đô thị - cảnh quan bản địa và sinh thái cộng đồng:

- Phạm vi: Phân bố ở các cụm dân cư hiện hữu thuộc các xã, nơi mật độ dân cư trung bình.

- Định hướng: 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 và ẩm thực địa phương.

d) Vùng mặt nước – cây xanh sinh thái – cảnh quan tự nhiên chủ đạo:

- Phạm vi: Phân bố dọc các kênh nước, hồ cảnh quan và hành lang ven sông Hồng.

- Định hướng: Điều hòa khí hậu, giảm ngập úng, bảo tồn đa dạng sinh học và cung cấp không gian xanh cho đô thị. Đây là nền tảng để phát triển mô hình "đô thị trong công viên".

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

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

- Định hướng: 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:

- Công trình nổi bật xác định là các công trình: Công viên vui chơi giải trí quy mô lớn; Làng ẩm thực Quốc tế các châu lục kết hợp Tổ hợp mua sắm, vui chơi giải trí, trải nghiệm hàng đầu Thế giới & khu vực; Làng Vận Động Viên Quốc Tế Hệ thống khách sạn, resort nghỉ dưỡng.

- Các công trình nổi bật chính phải được lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc - cảnh quan đảm bảo giá trị thẩm mỹ, biểu tượng và tính khả thi.

b) Công trình điểm nhấn cảnh quan:

- Công trình cảnh quan nổi bật xác định là các công trình: thương mại dịch vụ, hạ tầng xã hội; Các công trình kiến trúc biểu tượng tại công trình công cộng, quảng trường, không gian mở kết hợp cây xanh - mặt nước.

- 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

* Trục cảnh quan Đông - Tây:

- Tính chất: là trục không gian xuyên suốt gắn kết khu C với các khu B và D, 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 Công viên vui chơi giải trí quy mô lớn; Làng ẩm thực Quốc tế các châu lục kết hợp Tổ hợp mua sắm, vui chơi giải trí, trải nghiệm hàng đầu Thế giới & khu vực; Làng Vận Động Viên Quốc Tế và Hệ thống khách sạn, resort nghỉ dưỡng, các tuyến giao thông vùng của đô thị.

- Định hướng tổ chức: Tạo lập không gian mở liên tục, đa lớp. Ưu tiên bố trí các hoạt động công cộng, thương mại, sự kiện văn hóa và nghệ thuật đường phố.

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 như sau:

+ Nhóm nhà ở: tối đa 35 tầng;

+ Công trình giáo dục: tối đa 5 tầng;

+ Công trình y tế: tối đa 12 tầng;

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

+ Công trình dịch vụ, thương mại: tối đa 30 tầng.

+ Công trình dịch vụ - du lịch: tối đa 15 tầng.

+ Công trình sản xuất công nghiệp, kho bãi: tối đa 7 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 tốc độ cao trên trục Bắc – Nam: hướng tuyến được giữ nguyên theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi của Dự án được Ban Quản lý dự án Đường sắt - Bộ Xây dựng đã bàn giao cho Thành phố tại văn bản số 594/BQLDAĐS-DA6 ngày 14/3/2025, theo đó tuyến đi dọc phía Tây phân khu đô thị.

+ Tuyến đường sắt quốc gia cải dịch: phù hợp với hướng tuyến đã được xác định sơ bộ tại Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được duyệt và Quy hoạch các tuyến, ga đường sắt khu vực đầu mối thành phố Hà Nội đang trình cấp thẩm quyền phê duyệt. Theo đó, hướng tuyến đi song song với tuyến đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc- Nam.

+ Tuyến đường sắt vành đai: đi dọc theo và nằm trong thành phần đường Vành đai 4.

+ Tuyến đường sắt đô thị số 1A (Ngọc Hồi – Sân bay phía Nam dự kiến): tuyến hướng tâm phía Nam của thành phố kết nối với cảng hàng không thứ 2. Tuyến đi dọc theo và trong thành phần đường QL1A.

+ Ga Thường Tín: dịch chuyển xuống phía Nam khoảng 1,1km để đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

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

**** Đường bộ:***

- Cao tốc đô thị:

+ Cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ: tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang đường B= 130,0m bao gồm: thành phần đường cao tốc 10-12 làn xe (phù hợp với với Điều chỉnh Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 12/QĐ-TTg ngày 03/01/2025), đường song hành (đường đô thị) hai bên và các hành lang để bố trí cây xanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Đường Vành đai 4: tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang đường điển hình B= 120,0m bao gồm: thành phần đường cao tốc 06 làn xe, đường song hành (đường đô thị) hai bên và các hành lang để bố trí cây xanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật và dự trữ cho tuyến đường sắt quốc gia vành đai (thực hiện theo dự án riêng).

+ Đường Quốc lộ 1A: quy mô bề rộng đường B= 70m-90m được mở rộng trên cơ sở kế thừa tối đa phần đất đường sắt sau khi cải dịch tuyến đường sắt quốc gia hiện có và các đường đô thị tiếp giáp (nếu có) dọc theo tuyến đường sắt; bố trí riêng thành phần đường cao tốc với đường gom đô thị song hành hai bên.

- Đường cấp đô thị:

+ Đường trục chính đô thị: tuyến đường chủ yếu theo hướng Đông Tây, có vai trò kết nối với các phân khu đô thị ở lân cận, khu thể thao, Quốc lộ 1A, cao tốc Pháp Vân-Cầu Giẽ; tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang B=120m.

+ Các tuyến đường trục chính đô thị, chính đô thị đóng vai trò là các tuyến khung trục của phân khu đô thị có bề rộng B= 40m-54m.

+ Đường liên khu vực dọc tuyến đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam có bề rộng B= 33m-47m.

+ Các tuyến đường liên khu vực khác có bề rộng B= 30m-47m.

- Đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường chính khu vực chạy dọc theo đê sông Hồng được kết hợp bố trí đường trên đê (02 làn xe) và đường hành lang chân đê (02 làn xe).

+ Các tuyến đường chính khu vực khác có bề rộng B=22,5m-47m.

+ Các tuyến đường khu vực: có bề rộng B=15m-19m.

- Đường cấp nội bộ:

+ Các tuyến đường phân khu vực được thiết kế với mặt cắt ngang điển hình rộng B≥ 11m. Trong đó chỉ áp dụng bề rộng B= 11m (thu hẹp vỉa hè còn 2m) đối với các tuyến đường qua khu vực dân cư làng xóm hiện có, mật độ dân cư cao để giảm bớt khối lượng giải phóng mặt bằng.

+ 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%, tuân thủ theo quy định hiện hành).

- 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 quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế 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 (trên mặt bằng, ngầm, cao tầng hoặc kết hợp) phục vụ nhu cầu đỗ xe của khách vãng lai và khu vực dân cư; đảm bảo yêu cầu theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD (tối thiểu 4m^2/người); cho phép xây dựng trạm sạc, trạm đổi pin đáp ứng nhu cầu của các phương tiện.

+ Các bãi đỗ xe có thể 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 trên cơ

sở giữ nguyên diện tích đất đỗ xe xác định theo quy hoạch phân khu, bán kính phục vụ khoảng 400-500m, đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành).

+ 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 được thoát nước tự chảy ra sông Nhuệ, sông Om, sông Cầu Rành khi mực nước sông thấp và được bơm cưỡng bức ra sông Hồng bằng các trạm bơm Đông Mỹ, Nam Thường Tín... khi mực nước sông cao (công suất, chế độ hoạt động, quy mô kênh dẫn...các trạm bơm được xác định cụ thể theo dự án riêng, đảm bảo yêu cầu thoát nước khu vực). Xây dựng các hồ điều hòa và cải tạo, xây dựng các tuyến sông, kênh (sông Cầu Rành, sông Om…) để phục vụ thoát nước cho phân khu quy hoạch.

- Xây dựng mạng lưới cống thoát nước kích thước D600mm-D2000mm; B1500mm-2B3000mm; đối với khu dân cư hiện có sử dụng cống xây có nắp đan kích thước B600mm-B2500mm.

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

- Giải pháp thiết kế đập điều tiết tại các vị trí giao cắt giữa các tuyến sông, kênh, hồ; xây dựng cầu tại các vị trí đường giao thông cắt qua sông, kênh; Giải pháp thiết kế các trạm bơm (số lượng, vị trí, công suất, diện tích, chế độ hoạt động...) 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 thoát nước và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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. 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, tập trung về các trạm xử lý nước thải khu vực. Nước thải tại trạm xử lý được làm sạch đạt 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-D800mm và các trạm bơm chuyển bậc để thu gom, dẫn nước thải của công trình về các trạm xử lý nước thải.

- Giải pháp thiết kế các trạm xử lý, trạm bơm (số lượng, 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. Chất thải rắn:

- 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). Bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn tại khu vực cây xanh...; bãi xử lý chất thải rắn xây dựng phục vụ nhu cầu phân khu quy hoạch và khu vực lân cận. Bố trí khu xử lý bùn thải Chương Dương phía Đông Nam phục vụ nhu cầu chung của khu vực.

- 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, bố trí nhà vệ sinh công cộng đảm bảo 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 đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD; QCVN 07:2023/BXD; cho phép quy tập mộ phục vụ việc GPMB trong phạm vi phân khu quy hoạch.

Xây dựng 01 nhà tang lễ để phục vụ nhu cầu của khu quy hoạch.

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 Thường Tín, 110kV Quất Động hiện có và 110kV Ninh Xá dự kiến. Trong đó trạm biến áp 110kV Ninh Xá (công suất 2x63MVA) được đề xuất bổ sung trong ranh giới khu quy hoạch để đảm bảo nhu cầu cấp điện cho khu vực.

- Lưới điện cao thế:

+ Giữ lại các đường dây 500kV, 220kV Thường Tín - Phố Nối, 110kV Thường Tín - Thường Tín hiện có, đảm bảo hành lang an toàn đường dây dẫn điện theo quy định.

+ Di chuyển, hạ ngầm các đường dây 220kV, 110kV còn lại 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 di chuyển, hạ ngầm các đường dây 220kV, 110kV 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 đoạn 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.

* Đối với bãi đỗ xe công cộng ngầm: cho phép xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố, khu ở, đất bãi đỗ xe và đơn vị ở 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 xây dựng trên mặt đất (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 xây dựng trên mặt đất 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 tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước.

5.6. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý ra nguồn nước.
- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh dọc các tuyến đường giao thông trục chính…
- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư cho phù hợp.
- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường: Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.
- Khi triển khai lập các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi phân khu đô thị, Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 và các quy định khác về môi trường có liên quan.

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: C)" 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: Công viên vui chơi giải trí quy mô lớn, các khu Làng ẩm thực Quốc tế các châu lục, Làng Vận Động Viên Quốc Tế với hệ thống khách sạn, resort nghỉ dưỡng,…
- 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: C) 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 các xã Ngọc Hồi, Nam Phù, Hồng Vân, Chương Dương, Thượng Phúc, Thường Tín 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 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.

- 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 các xã Ngọc Hồi, Nam Phù, Hồng Vân, Chương Dương, Thượng Phúc, Thường Tín, Thanh tra xây dựng 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 xã trong ranh giới lập 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;
- VP UBTP: 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