

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Thượng Cát, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: các phường Thượng Cát, phường Tây Tựu và xã Ô Diên; thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội năm 2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 của HĐND Thành phố về việc thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025; danh mục các dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Quyết định số 2186/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 về việc ban hành danh mục dự án thu hút đầu tư thành phố Hà Nội đợt 1 năm 2024 (trong đó có dự án Khu chức năng đô thị Thượng Cát); Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 04/02/2013 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 và Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu đô thị S1; Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 10/3/2015 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ

Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu C-3; Quyết định số 3411/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 và Quyết định số 3769/QĐ-UBND ngày 12/7/2019 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu C-1; Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - Thành phố Hà Nội đến 2050, tỷ lệ 1/10.000; Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 07/03/2017 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Thượng Cát, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số /TTr-QHKT-NSH-HTKT ngày , và Báo cáo thẩm định số /BC-QHKT-NSH-HTKT ngày ,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Thượng Cát, tỷ lệ 1/500.

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Thượng Cát, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: phường Thượng Cát, phường Tây Tựu và xã Ô Diên, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Thượng Cát, tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính của các phường Thượng Cát, phường Tây Tựu và xã Ô Diên, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc: Giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang B=50m.
- Phía Đông Bắc và phía Nam: Giáp ranh giới quy hoạch phân khu đô thị GS.
- Phía Đông Nam: Giáp ranh giới Khu chức năng đô thị Tây Tựu.
- Phía Tây và Tây Nam: Giáp ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị Tân Lập và các ô đất định hướng quy hoạch chức năng đất nhóm nhà ở, trường học, cây xanh.

c) Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 143,2ha (khoảng 1.432.278m²).

3. Mục tiêu đồ án quy hoạch:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt và điều chỉnh và các quy định hiện hành có liên quan.

- Quy hoạch xây dựng Khu chức năng đô thị hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận

đảm bảo phát triển hiệu quả, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; Tạo lập, bổ sung quỹ nhà ở, trường học, cây xanh, công cộng, thương mại, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật cho Thành phố và khu vực.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng lô đất; đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với các tuyến đường và các dự án đầu tư lân cận.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy hoạch đô thị có liên quan được duyệt.

- Làm cơ sở để Chủ đầu tư đề xuất dự án đầu tư theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Đất dân dụng:

- Khu vực quy hoạch đất Công cộng thành phố (ký hiệu CCTP, CCQT): tổng diện tích khoảng 91.358m², bao gồm các lô đất quy hoạch ký hiệu CCTP [gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, y tế, văn hóa, tài chính (ngân hàng...); Trụ sở các cơ quan Đảng, chính quyền, đoàn thể, hành chính quản lý đô thị...]; các lô đất quy hoạch ký hiệu CCQT (quảng trường công cộng); và đường giao thông nội bộ.

- Đất Công cộng khu ở (ký hiệu CCKV): tổng diện tích khoảng 26.238m², bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ, văn phòng... phục vụ cho người dân trong khu ở và khu vực lân cận.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp thành phố (ký hiệu CXTP): tổng diện tích khoảng 202.406m², bao gồm: Công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước; đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình sân bãi tập luyện TDTT, công trình dịch vụ phục vụ phục vụ khu công viên.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu CX): tổng diện tích khoảng 52.248m², bao gồm: vườn hoa, công viên sân TDTT và các khu vui chơi giải trí phục vụ các lứa tuổi... nhằm giải quyết các nhu cầu vui chơi, nghỉ dưỡng và thể dục thể thao cho người dân trong đơn vị ở.

- Đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu CC): tổng diện tích khoảng 24.646m², bao gồm: các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở (chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế, nhà văn hóa, sân tập luyện TDTT, phòng truyền thống, thư viện, bưu điện; nhà làm việc các văn phòng quản lý hành chính đơn vị ở).

- Đất trường Mầm non (ký hiệu NT): tổng diện tích khoảng 5.130m².

- Đất trường Tiểu học (ký hiệu TH): tổng diện tích đất khoảng 6.072m².

- Đất nhà ở Liên kế (ký hiệu LK): tổng diện tích đất khoảng 50.045m².

- Đất nhà ở Biệt thự thấp tầng (ký hiệu BT): tổng diện tích đất khoảng 59.897m².

- Đất đường giao thông cấp nội bộ: tổng diện tích đất khoảng 112.214m²;

- Đất nhà chung cư (ký hiệu NOXH): tổng diện tích đất khoảng 53.312m²; bố trí nhà ở xã hội.

- Đất nhóm nhà ở (ký hiệu NO): tổng diện tích đất khoảng 21.764 m², được xác định căn cứ theo nguồn gốc, pháp lý hiện trạng quản lý sử dụng đất và phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận; bao gồm: đất ở (nếu có), cây xanh nhóm nhà ở, đường giao thông nội bộ, sân chơi, công trình hạ tầng kỹ thuật...

- Khu vực quy hoạch đất Hỗn hợp (ký hiệu HHCC, HHTM, HHCX): tổng diện tích đất khoảng 126.551m², bao gồm: các lô đất quy hoạch ký hiệu HHTM [có chức năng đất Hỗn hợp (gồm các chức năng: văn phòng, khách sạn, thương mại, dịch vụ...) - không bố trí ở và không có lưu trú]; lô đất quy hoạch ký hiệu HHCC (có chức năng nhà chung cư hỗn hợp); các lô quy hoạch ký hiệu HHCX (có chức năng cây xanh) và đường giao thông nội bộ.

- Đất bãi đỗ xe tập trung (ký hiệu P): tổng diện tích đất khoảng 12.135 m².

- Đất đường giao thông cấp đô thị: tổng diện tích đất khoảng 289.544m².

- Đất đường giao thông cấp khu vực: tổng diện tích đất khoảng 155.011m².

b) Đất ngoài dân dụng:

- Đất công trình Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): tổng diện tích đất khoảng 4.068m², bao gồm các chức năng: bãi xe, trạm xử lý nước thải, trạm bơm, thu gom rác...

- Đất an ninh, quốc phòng (ký hiệu QP): tổng diện tích đất khoảng 94.327m².

- Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo (ký hiệu NC): tổng diện tích đất khoảng 45.302m².

(Chức năng cụ thể tại các công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập phương án thiết kế công trình, dự án đầu tư... đảm bảo tuân thủ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo định hướng Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 và Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được duyệt; tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan).

Bảng 1: Tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người/học sinh)
I	Đất dân dụng		1.162.030		81,13	6.456
1	Đường giao thông cấp đô thị		289.554	34,2	20,22	
2	Đường giao thông cấp khu vực		155.011	18,3	10,82	
3	Khu vực đất công cộng thành phố <i>(gồm 11 lô đất ký hiệu I-CCTP1÷I-CCTPT3, I-CCQT1÷I-CCQT3, II-CCTP1, II-CCTP2, II-CCQT1÷II-CCQT3 và đường giao thông nội bộ)</i>	CCTP; CCQT	91.358	10,8	6,38	
4	Khu vực đất công cộng khu ở <i>(gồm 01 lô đất ký hiệu III-CCKV)</i>	CCKV	26.238	3,1	1,83	

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người/học sinh)
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp thành phố (gồm 07 lô đất ký hiệu I-CXTP1÷I-CXTP3, III-CXTP1 ÷ III-CXTP4)	CXTP	202.406	23,9	14,13	
6	Đất đơn vị ở		397.463	46,9	19,92	6.456
6.1	Đất công cộng đơn vị ở (gồm 07 lô đất ký hiệu I-CC1÷I-CC4, II-CC1÷II-CC3)	CC	24.646	2,9	1,72	
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (gồm 52 lô đất ký hiệu I-CX1÷I-CX3, I-CX4.1÷I-CX4.5, I-CX5, I-CX6.1÷I-CX6.14, II-CX1.1÷II-CX1.4, II-CX2.1÷II-CX2.7, II-CX3.1÷II-CX3.6, II-CX4, III-CX)	CX	52.248	6,2	3,65	
6.3	Trường tiểu học, trường THCS (gồm 01 lô đất ký hiệu II-TH)	TH	6.072	0,7	0,42	
6.4	Trường mầm non (gồm 01 lô đất ký hiệu I-MN)	MN	5.130	0,6	0,36	
6.5	Đất ở mới		163.254	19,3	11,40	6.256
6.5.1	Đất nhà ở biệt thự (gồm 40 lô đất ký hiệu I-BT1÷I-BT15, II-BT1.1÷II-BT1.7, II-BT2.1÷II-BT2.8)	BT	59.897	7,1	4,18	992
6.5.2	Đất nhà ở liền kề (gồm 53 lô đất ký hiệu I-LK1.1÷LK1.8, LK2.1÷LK2.3, LK3.1÷LK3.4, LK4.1÷LK4.8, I-LK1.1÷I-LK1.15, I-LK2.1÷I-LK2.15)	LK	50.045	5,9	3,49	1.460
6.5.3	Đất nhà chung cư (bố trí nhà ở xã hội - gồm 04 lô đất I-NOXH, III-NOXH1 ÷ III-NOXH3)	NOXH	53.312	6,3	3,72	3.804
6.6	Đất nhóm nhà ở (gồm 02 lô đất ký hiệu III-NO1, III-NO2)	NO	21.764	2,6	1,52	200
6.7	Đất đường giao thông cấp nội bộ		112.214	13,2	7,83	
6.8	Đất bãi đỗ xe (gồm 04 lô đất ký hiệu I-P1, II-P, III-P1, III-P2)	P	12.135	1,4	0,85	
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng		126.551	14,9	8,84	2.016
1	Khu vực đất Hỗn hợp (gồm 53 lô đất ký hiệu I-HHTM1÷I-HHTM3, I-HHCC, II-HHTM1÷II-HHTM22, II-HHCX1÷II-HHCX7, III-HHTM1÷III-HHTM17, III-HHCX1÷III-HHCX3 và đường giao thông nội bộ)	HHTM, HHCC, HHCX	126.551		8,84	2.016
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng		143.697		10,03	
1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (gồm 05 lô đất ký hiệu I-HT1, I-HT2, II-HT1, II-HT2, III-HT)	HT	4.068		0,28	
2	Đất an ninh, quốc phòng (gồm 05 lô đất ký hiệu II-QP, III-QP1÷III-QP4)	QP	94.327		6,59	
3	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo (gồm 04 lô đất ký hiệu III-NC1 ÷ III-NC4)	NC	45.302		3,16	
	Tổng		1.432.278		100	8.472

**Bảng 2: Phân bổ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc
Khu I:**

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	Hệ số sử dụng đất	Số lô	Dân số/ học sinh
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(m ²)	(m ²)	(lần)	(lô)	(người/ học sinh)
1	Đường giao thông cấp khu vực		64.614								
2	Khu vực đất công cộng thành phố (gồm 06 lô đất ký hiệu I-CCTP1÷I-CCTP3, I-CCQT1÷I-CCQT3 và đường giao thông nội bộ)	I-CCTP; I-CCQT	53.273	32	16.901	5	84.504	42.252	1,6	-	-
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp thành phố (gồm 03 lô đất ký hiệu I-CXTP1÷I-CXTP3)	I-CXTP	139.354	5	6.968	1	6.968	-	0,1	-	-
4	Khu đất hỗn hợp (gồm 04 lô đất ký hiệu I-HHTM1 ÷ I-HHTM3, I-HHCC và đường giao thông nội bộ)	I- HHTM; I-HHCC	43.068	36	15.342	1 ÷ 36	252.204	114.196	5,9	-	2.016
5	Đất công cộng đơn vị ở (gồm 04 lô đất ký hiệu I-CC1÷I-CC4)	I-CC	11.188	40	4.475	3 ÷ 5	21.410	9.980	1,9	-	-
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (gồm 23 lô đất ký hiệu I-CX1÷I-CX3, I-CX4.1÷I-CX4.5, I-CX5, I-CX6.1÷I-CX6.14)	I-CX	30.443	5	1.404	1	1.404	-	0,0	-	-
7	Trường mầm non (gồm 01 lô đất ký hiệu I-MN)	I-MN	5.130	40	2.052	2	4.104	-	0,8	-	428
8	Đất ở mới (gồm 39 lô quy hoạch)		54.790	64	35.142	1 ÷ 9	160.528	18.026	2,9	253	1.676
8.1	Đất nhà ở biệt thự (gồm 15 lô đất ký hiệu I-BT1÷I-BT15)	I-BT	23.049	50	11.525	3	34.574	11.525	1,5	72	288
8.2	Đất nhà ở liền kề (gồm 23 lô đất ký hiệu I-LK1.1÷ I-LK1.8, I-LK2.1÷ I-LK2.3, I-LK3.1÷ I-LK3.4, I-LK4.1÷ I-LK4.8)	I-LK	25.240	80	20.172	5	100.861	-	4,0	181	724
8.3	Đất nhà chung cư (bố trí nhà ở xã hội gồm 01 lô đất ký hiệu I-NOXH)	I-NOXH	6.501	53	3.446	1 ÷ 9	25.094	6.501	3,9	-	664
9	Đất đường giao thông cấp nội bộ		46.322								
10	Bãi đỗ xe (gồm 01 ô đất ký hiệu I-P1)	I-P	1.263	70	884	3	2.652	-	2,1	-	-
11	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (gồm 02 lô đất ký hiệu I-HT1, I-HT2)	I-HT	3.668				7.493				
	Tổng		453.113	19	85.665	1 ÷ 36	541.266	184.454		253	3.692

**Bảng 3: Phân bổ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc
Khu II:**

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	Hệ số sử dụng đất	Số lô	Dân số/ học sinh
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(m ²)	(lần)	(m ²)	(lô)	(người/ học sinh)
1	Đường giao thông cấp khu vực		30.950								
2	Khu đất công cộng thành phố	II-CCTP; II-CCQT	38.085	33	12.433	5	62.164	31.082	1,63	-	-

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	Hệ số sử dụng đất	Số lô	Dân số/học sinh
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(m ²)	(lần)	(m ²)	(lô)	(người/học sinh)
	<i>(gồm 05 lô đất ký hiệu II-CCTP1, II-CCTP2, II-CCQT1÷II-CCQT3 và đường giao thông nội bộ)</i>										
3	Khu đất hỗn hợp <i>(gồm 29 lô đất ký hiệu II-HHTM1÷II-HHTM22 ⁽¹⁾, II-HHCX1÷ II-HHCX7 và đường giao thông nội bộ)</i>	II-HHTM; II-HHCX	45.471	48	22.016	1 ÷ 21	153.164	26.767	3,37		
4	Đất công cộng đơn vị ở <i>(gồm 03 lô đất ký hiệu II-CC1÷II-CC3)</i>	II-CC	13.458	40	5.383	3 ÷ 5	24.287	10.172	1,80	-	-
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở <i>(gồm 28 lô đất ký hiệu II-CX1.1÷II-CX1.14, II-CX2.1÷II-CX2.7, II-CX3.1÷II-CX3.6, II-CX4)</i>	II-CX	17.448	4	773	1	773	-	0,04	-	-
6	Trường tiểu học, trường THCS <i>(gồm 01 lô đất ký hiệu II-TH)</i>	II-TH	6.072	20	1.214	4	4.858	6.072	0,80	-	607
7	Đất ở mới <i>(gồm 55 lô đất)</i>		61.653	65	40.367	3 ÷ 5	161.304	20.266	2,62	360	1.440
7.1	Đất nhà ở liền kề <i>(gồm 30 lô đất ký hiệu II-LK1.1÷II-LK1.15, II-LK2.1÷II-LK2.15)</i>	II-LK	24.805	81	20.101	5	100.505	-	4,05	184	736
7.2	Đất nhà ở biệt thự <i>(gồm 25 lô đất ký hiệu II-BT1.1÷II-BT1.17, II-BT2.1÷II-BT2.8)</i>	II-BT	36.848	55	20.266	3	60.799	20.266	1,65	176	704
8	Đất đường giao thông cấp nội bộ		49.107	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Bãi đỗ xe <i>(gồm 01 lô đất ký hiệu II-P)</i>	II-P	6.033	60	3.620	3	10.859	-	1,80	-	-
10	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật <i>(gồm 02 lô đất ký hiệu II-HT1, II-HT2)</i>	II-HT	350								
11	Đất an ninh, quốc phòng <i>(gồm 01 lô đất ký hiệu II-QP)</i>	II-QP	19.821								
	Tổng		288.448	30	85.807	1 ÷ 21	417.410	94.359		360	1.440

Bảng 4: Phân bổ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc Khu III:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	Hệ số sử dụng đất	Số lô	Dân số
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(m ²)	(m ²)	(lần)	(lô)	(người/học sinh)
1	Đường giao thông cấp khu vực		59.447								
2	Đất công cộng khu ở <i>(gồm 01 lô đất ký hiệu III-CCKV)</i>	III-CCKV	26.238	40	10.495	5	52.476	26.238	2,00	-	-
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp thành phố <i>(gồm 04 lô đất ký hiệu III-CXTP1÷III-CXTP4)</i>	III-CXTP	63.052	5	3.153	1	3.153	-	0,05	-	-
4	Khu đất hỗn hợp <i>(gồm 20 lô đất ký hiệu III-HHTM1÷III-HHCX)</i>	III-HHTM; III-HHCX	38.012	47	17.676	1 ÷ 21	133.150	28.879	3,50	-	-

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	Hệ số sử dụng đất	Số lô	Dân số
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(m ²)	(m ²)	(lần)	(lô)	(người/học sinh)
	HHTM17 ⁽¹⁾ , III-HHCX1÷III-HHCX3 và đường giao thông nội bộ)										
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (gồm 01 lô đất ký hiệu III-CX)	III-CX	4.357	5	218	1	218	-	0,05	-	-
6	Đất ở mới (gồm 03 lô đất nhà chung cư bố trí nhà ở xã hội ký hiệu III-NOXH1÷III-NOXH3)	III-NOXH	46.811	46	21.322	1 ÷ 9	136.383	24.252	2,91	-	3.140
7	Đất nhóm nhà ở (gồm 02 lô đất ký hiệu III-NO1, III-NO2)	III-NO	21.764								200
8	Đường giao thông cấp nội bộ		16.785								
9	Bãi đỗ xe (gồm 02 lô đất ký hiệu III-P1, III-P2)	III-P	4.839	56	2.687	3	8.062	-	1,67	-	-
10	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (gồm 01 lô đất ký hiệu III-HT)		50								
11	Đất an ninh, quốc phòng (gồm 04 lô đất ký hiệu III-QP1÷III-QP4)	III-QP	74.506								
12	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo (gồm 04 lô đất ký hiệu III-NC1÷III-NC4)	III-NC	45.302								
	Tổng		401.163	14	55.552	1 ÷ 21	333.441	79.369		-	3.340

*** Ghi chú:**

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được thể hiện tại Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04) và bảng Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất tại các ô quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng phần nổi của công trình và khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ, khoảng cách giữa các công trình (tuân thủ kích thước không chế tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án quy hoạch); và các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch chi tiết được duyệt và tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Ranh giới, quy mô diện tích đất, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng lô đất được xác định cụ thể phù hợp các nguyên tắc, chỉ tiêu sử dụng đất không chế trong đồ án Quy hoạch chi tiết; tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Quy mô tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi các khối công trình, diện tích sàn các khu chức năng của công trình (diện tích sàn dịch vụ công cộng; thương mại; diện tích sàn văn phòng; diện tích sàn sử dụng căn hộ...) và diện tích sàn các công trình kỹ thuật, phụ trợ; số lượng, cơ cấu căn hộ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo khi lập phương án thiết kế công trình (hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật...), lập dự án đầu tư (được cơ quan chức năng chuyên ngành có ý kiến thỏa thuận, đảm bảo đáp ứng phục vụ nhu cầu dân cư tại dự án và khu vực), trên cơ sở phải đảm bảo phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của đồ án Quy hoạch

chi tiết, tỷ lệ 1/500 được duyệt và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Quy chuẩn về nhà ở chung cư (QCVN 04:2021/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; phù hợp Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Diện tích xây dựng công trình phải đảm bảo phù hợp với mật độ xây dựng được duyệt và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tầng cao công trình phần nổi [chưa bao gồm lửng, tum thang kỹ thuật (nếu có)]: tuân thủ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng.

- Quá trình triển khai tiếp theo, cần lấy ý kiến của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về độ cao tầng không xây dựng công trình tại các ô đất Dự án theo quy định.

- Đối với quỹ đất nhà ở xã hội: Tổng diện tích quỹ đất nhà ở xã hội khoảng 53.312 m² (chiếm ≈31% tổng diện tích đất ở), đảm bảo tuân thủ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước và Thành phố;

- Đối với công trình nhà ở thấp tầng: Quy mô dân số xác định chỉ tiêu 04 người/lô đất.

- Ranh giới xây dựng phần ngầm công trình được xác định tại Bản đồ Quy hoạch không gian ngầm, tuân thủ quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị. Giải pháp thiết kế, quy mô diện tích xây dựng tầng hầm, diện tích đỗ xe cụ thể sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập phương án kiến trúc công trình, dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, quản lý không gian ngầm theo quy định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng phải tiến hành khảo sát cụ thể hiện trạng sử dụng đất, các công trình ngầm và nổi hiện có tại dự án và có liên quan theo quy định của Nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực (được cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận).

⁽¹⁾ Đối với các lô đất có chức năng đất Hỗn hợp (thương mại - dịch vụ) ký hiệu II-HHTM2÷II-HHTM17 (thuộc khu II), III-HHTM2÷III-HHTM17 (thuộc khu III): thể hiện giải pháp chia lô đất tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; phải đảm bảo đúng chức năng sử dụng đất là công trình Hỗn hợp (không bố trí ở và không có lưu trú), sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập phương án thiết kế công trình, lập dự án đầu tư...; đảm bảo phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, các yêu cầu đã khống chế tại đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt; tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 - Yêu cầu chung về thiết kế Nhà thương mại liên kết, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Khu vực quy hoạch xây dựng mới, tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan được xác định theo nguyên tắc:

- Đảm bảo kết nối hài hoà không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan của

khu chức năng đô thị Thượng Cát với các dự án đầu tư lân cận (Khu chức năng đô thị Tây Tựu...), khu vực dân cư hiện trạng, trục Tây Thăng Long và các khu vực xung quanh.

- Các khu nhà ở được bố trí xen kẽ với các mảng cây xanh, mặt nước kết hợp hệ thống đường dạo, không gian công cộng và hoạt động thư giãn mang lại môi trường sống tiện nghi cho người dân sống trong khu chức năng đô thị.

- Các công trình nhà ở, trường học, công cộng được thiết kế linh hoạt với quy mô diện tích hợp lý, giải pháp kiến trúc phù hợp, đảm bảo khai thác tối đa các không gian mở, không gian xanh xung quanh.

- Định hướng không gian đô thị theo trục Đông - Tây, đưa không gian cây xanh, mặt nước vào trong trung tâm khu chức năng đô thị, hướng đến mô hình sinh thái, bền vững. Khu vực công viên được tổ chức thành không gian mở, kết hợp với đường đi dạo và các khu cảnh quan, thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng làm nơi nghỉ ngơi, giao lưu, ngắm cảnh và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện. Cây xanh được bố trí dọc theo mạng lưới giao thông, hình thành những tuyến xanh kết nối đến trung tâm các cụm nhà ở.

- Hệ thống cây xanh tổ chức liên hoàn, kết nối chặt chẽ giữa các khu cây xanh tập trung, cây xanh đường phố, các dải - cụm cây xanh bố trí xen kẽ trong nhóm ở tạo những khoảng không gian xanh, đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng và đóng góp quan trọng cho cảnh quan kiến trúc đô thị, góp phần cải thiện điều kiện môi trường vi khí hậu.

- Hồ điều hòa được bố trí tại phía Bắc của khu đô thị đáp ứng nhu cầu tiêu thoát nước của khu vực, điều hòa vi khí hậu cho khu dân cư và góp phần tạo nên hình thái đô thị.

b) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Đề xuất giải pháp bố cục mặt bằng công trình trên các ô đất quy hoạch; Hình dáng và giải pháp thiết kế kiến trúc công trình cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập phương án thiết kế kiến trúc, lập dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phù hợp với Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Tổ chức không gian cây xanh, sân vườn, giao thông nội bộ trong khu đất tạo lập cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với từng chức năng sử dụng. Khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông chung của khu vực, đảm bảo các yêu cầu về PCCC, thoát người, VSMT... theo quy định. Giải pháp thiết kế công trình theo hướng khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện môi trường (vật liệu hoàn thiện, màu sắc trang trí...), tiết kiệm năng lượng, thiết kế kiến trúc xanh, thông minh, hiện đại, hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực, khí hậu và phù hợp chức năng sử dụng của công trình; thiết kế các hạng mục công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng thuận tiện theo quy định.

- Nghiên cứu thiết kế các công trình có đặc trưng kiến trúc riêng của Khu đô thị, đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan trong đô thị, hài hòa cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và Thành phố.

- Các công trình bố trí đảm bảo hài hòa về không gian, chiều cao trong khu vực quy hoạch và các khu vực đã xây dựng tại các khu đô thị xung quanh.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Bộ cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình nghiên cứu phù hợp với các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí, cảnh quan, hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng.

- Các yêu cầu về giao thông đối nội, đối ngoại, bán kính quay xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực... tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

c) Yêu cầu về kiến trúc công trình:

- Các công trình có chức năng công cộng: Yêu cầu hình thức kiến trúc phù hợp với công năng của công trình, chất lọc các giải pháp kiến trúc, kết cấu bao che phù hợp khí hậu của địa phương và tiết kiệm năng lượng. Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh và thân thiện môi trường. Sử dụng màu sắc đảm bảo bền đẹp và có tính định hướng thẩm mỹ cao. Công năng tính toán phù hợp với yêu cầu sử dụng, các yếu tố không chế của các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất. Các công trình được thiết kế theo dạng hợp khối để dễ bố trí trên địa hình và thuận tiện trong xử lý công năng.

- Các công trình nhà chung cư bố trí nhà ở xã hội: Hình thức kiến trúc, vật liệu, màu sắc công trình cần được nghiên cứu phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái đối với công trình xây dựng (sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp với điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng, cải thiện vi khí hậu), tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với cảnh quan kiến trúc xung quanh.

- Đối với công trình trường học: Cần đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định và giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh động, hấp dẫn, phù hợp lứa tuổi học sinh, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Đảm bảo các yêu cầu về giao thông tại khu vực lối vào chính của trường học được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn, tổ chức các vịnh ra vào xe, không gian chuyển tiếp và đưa đón trẻ, học sinh.

- Đối với các công trình nhà ở thấp tầng: Giải pháp thiết kế công trình cần nghiên cứu thống nhất theo một số kiểu mẫu, hình thức kiến trúc các mẫu nhà (màu sắc công trình, vật liệu, chi tiết cửa, ban công, lan can, mái...), nghiên cứu thiết kế theo hướng kiến trúc xanh thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng... Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và gờ, chỉ, phào... phải đảm bảo tính đơn giản thống nhất và tỷ lệ tương quan với các công trình lân cận, phù hợp với dãy nhà đã xây dựng để tạo sự thống nhất của ô phố, hài hòa tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, đảm bảo tuân thủ theo đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN01:2021/BXD, Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Đối với các công trình hỗn hợp: Giải pháp thiết kế công trình cần nghiên cứu đảm bảo tỷ lệ tương quan về tầng cao, chiều cao với các công trình lân cận theo quy hoạch, tạo sự thống nhất của ô phố và trên tuyến phố; hình thức kiến trúc, vật liệu, màu sắc công trình cần được nghiên cứu phù hợp với không gian chung và

tính chất sử dụng của công trình; kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái đối với công trình xây dựng, tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với cảnh quan kiến trúc xung quanh; đảm bảo tuân thủ theo đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Đối với các lô đất có chức năng đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: Trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực... hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện. Để tăng cường hiệu quả sử dụng, không được làm hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

- Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng hoặc tạo thành các phân vi ngang trên mặt đứng bằng nhau, hài hòa để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các công trình, tuyến phố. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và gờ, chỉ, phào... phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực.

- Công ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

- Trong các lô đất chức năng bố trí một số công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác... vị trí, quy mô, hành lang bảo vệ cụ thể sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

d) Yêu cầu về cây xanh:

- Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian và kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

- Các khu cây xanh, vườn hoa nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo... đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ cho khu dân cư.

- Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất, phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, đồng thời thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá

xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình một cách hợp lý, tạo nên sự hài hoà, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng, đảm bảo tính tự nhiên.

- Khuyến khích trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh với phần hè đường, sân vườn trong nhóm nhà ở, hạn chế sử dụng vật liệu bờ tường, gạch lát gây bức xạ nhiệt.

- Chọn loại cây và hình thái lối trồng phải đồng nhất trên trục tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố.

e) Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

- Nghiên cứu sử dụng trang thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, các loại vật liệu thân thiện môi trường, các thiết bị hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led chiếu sáng, hệ thống sử dụng năng lượng mặt trời ...)

- Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ở, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh...; có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

- Các thiết bị lộ thiên như trạm điện, trạm xử lý nước, cột đèn, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

- Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội hoạ...vào tổ chức các không gian cảnh quan của dự án.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. *Giao thông:*

a) Đường sắt đô thị:

- Dọc dải phân cách trung tâm của tuyến đường Vành đai 3,5 rộng B=60m dự kiến bố trí tuyến đường sắt đô thị số 7 đi ngầm và 01 ga hành khách tại khu vực tiếp giáp các ô đất ký hiệu I-CCTP3, I-CCQT3, II-CCTP1 và II-CCQT1.

- Dọc dải phân cách trung tâm của tuyến đường trục Tây Thăng Long rộng B=60,5m dự kiến bố trí tuyến đường sắt đô thị số 4 đi ngầm và 01 ga hành khách tại khu vực tiếp giáp các ô đất ký hiệu II-CCTP2 và III-CCKV.

- Vị trí, phạm vi ranh giới không gian ngầm của các tuyến đường sắt đô thị và các nhà ga, phương án kết nối với khu đô thị sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Khu vực các ô đất tiếp giáp với nhà ga đường sắt đô thị cần dành một phần diện tích đất khoảng 300m² để phục vụ cho việc bố trí các công trình phụ trợ của ga như giếng thông gió, tháp làm lạnh...

b) Đường bộ:

- Đường cấp đô thị:

+ Tuyến đường trục chính đô thị Vành đai 3,5 (mặt cắt 1A-1A):

Quy mô mặt cắt ngang đường rộng $B=60\text{m}$ gồm lòng đường xe chạy 02 bên rộng lòng đường xe chạy 02 bên rộng $2 \times 12,25\text{m}=24,5\text{m}$, dải phân cách trung tâm rộng $5,5\text{m}$, lòng đường gom 02 bên rộng $2 \times 6\text{m}=12\text{m}$, dải phân cách giữa thành phần đường chính và đường gom 02 bên rộng $2 \times 1\text{m}=2\text{m}$ và vỉa hè 02 bên rộng $2 \times 8\text{m}=16\text{m}$.

Riêng đoạn tuyến đường phía Đông Bắc nút giao thông giữa tuyến đường Vành đai 3,5 và đường trục Tây Thăng Long dài khoảng 300m đi qua khu vực các ô đất ký hiệu I-LK(3.3;3.4) và I-LK(4.6÷4.8); II-LK(1.1;1.2;1.14;1.15) được tổ chức giao thông ra vào từ tuyến đường giao thông nội bộ phía sau công trình, không đầu nối trực tiếp ra tuyến đường Vành đai 3,5.

+ Tuyến đường trục Tây Thăng Long (mặt cắt 1B-1B):

Quy mô mặt cắt ngang đường điển hình rộng $B=60,5\text{m}$ gồm lòng đường xe chạy 02 bên rộng $2 \times 11,25\text{m}=22,5\text{m}$, dải phân cách trung tâm rộng 6m , lòng đường gom 02 bên rộng $2 \times 7\text{m}=14\text{m}$, dải phân cách giữa thành phần đường chính và đường gom 02 bên rộng $2 \times 1\text{m}=2\text{m}$ và vỉa hè 02 bên rộng $2 \times 8\text{m}=16\text{m}$.

Riêng đoạn tuyến đường phía Đông Nam nút giao thông giữa tuyến đường Vành đai 3,5 và đường trục Tây Thăng Long dài khoảng 350m đi qua khu vực các ô đất ký hiệu II-HHTM1, II-HHTM(14÷17) và II-HHCX3; III-HHTM(1÷5) và III-HHCX3: Quy mô mặt cắt ngang đường điển hình rộng $B=77,5\text{m}$ gồm lòng đường xe chạy 02 bên rộng $2 \times 11,25\text{m}=22,5\text{m}$, lòng đường gom 02 bên rộng $2 \times 7\text{m}=14\text{m}$, dải phân cách trung tâm rộng 6m , dải phân cách giữa thành phần đường chính và đường gom 02 bên rộng $2 \times 1\text{m}=2\text{m}$, vỉa hè 02 bên rộng $2 \times 8\text{m}=16\text{m}$, lòng đường gom và vỉa hè 02 bên phía tiếp giáp với các ô đất nêu trên rộng $2 \times 5,5\text{m}=11\text{m}$ và $2 \times 3\text{m}=6\text{m}$.

+ Các tuyến đường liên khu vực (mặt cắt 2-2, 3-3, 3A-3A, 3B-3B):

Quy mô mặt cắt ngang đường điển hình rộng $B=40-50\text{m}$ gồm lòng đường xe chạy 02 bên rộng $2 \times (12 \div 15\text{m})=24-30\text{m}$, dải phân cách trung tâm rộng $3-4\text{m}$, vỉa hè 02 bên rộng $2 \times (6,5 \div 8\text{m})=13-16\text{m}$.

Riêng đoạn tuyến đường dài khoảng 120m đi qua khu vực các ô đất ký hiệu I-LK1.1 và I-LK1.2 (mặt cắt 2-2): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng $B=58\text{m}$ gồm lòng đường xe chạy 02 bên rộng $2 \times 15\text{m}=30\text{m}$, dải phân cách trung tâm rộng 4m , vỉa hè 02 bên rộng $2 \times 8\text{m}=16\text{m}$, lòng đường gom và vỉa hè phía tiếp giáp với các ô đất nêu trên rộng 6m và 2m .

- Đường cấp khu vực: Các tuyến đường cấp khu vực (mặt cắt 4-4 và 5-5) có quy mô mặt cắt ngang đường điển hình rộng $B=24-30\text{m}$ gồm lòng đường xe chạy 02 bên rộng $2 \times (7 \div 7,5\text{m})=14-15\text{m}$, vỉa hè 02 bên rộng $2 \times 5\text{m}=10\text{m}$; riêng tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang đường rộng $B=30\text{m}$ (mặt cắt 4-4) bố trí dải phân cách trung tâm rộng 5m .

- Đường cấp nội bộ:

+ Các tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 6-6 và 7-7): Quy mô mặt cắt ngang đường điển hình rộng $B=13-17\text{m}$ gồm lòng đường xe chạy rộng 7m , vỉa hè 02 bên rộng $2 \times (3 \div 5\text{m})=6-10\text{m}$.

+ Các tuyến đường nhóm nhà ở (mặt cắt 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12):

Quy mô mặt cắt ngang đường điển hình rộng $B=11-20\text{m}$ gồm lòng đường xe

chạy rộng 6-14m, vỉa hè 02 bên rộng $2 \times (2,5 \div 3 \text{m}) = 5-6 \text{m}$.

Riêng tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang đường rộng $B=26 \text{m}$ (mặt cắt 9-9) gồm lòng đường xe chạy 02 bên rộng $2 \times 6 \text{m} = 12 \text{m}$, vỉa hè 02 bên rộng $2 \times 2,5 \text{m} = 5 \text{m}$ và trục cây xanh cảnh quan trung tâm rộng 9m.

- Nút giao thông:

+ Nút giao thông khác mức:

Nút giao thông giữa tuyến đường Vành đai 3,5 và tuyến đường trục Tây Thăng Long: Dự kiến tổ chức nút giao lập thể và bố trí cầu vượt trục thông trên tuyến đường trục Tây Thăng Long.

Nút giao thông giữa tuyến đường Vành đai 3,5 và tuyến đường liên khu vực (mặt cắt 3-3): Dự kiến bố trí cầu vượt trục thông trên tuyến đường liên khu vực.

(Quy mô, hình thức tổ chức các nút giao thông khác mức sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

+ Nút giao cùng mức: Các nút giao thông còn lại trong ranh giới khu quy hoạch được tổ chức giao cùng mức.

- Bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe công cộng tập trung: Bố trí 03 bãi đỗ xe công cộng cao 03 tầng tại các ô đất ký hiệu I-P1, II-P, III-P1 với tổng diện tích 11.135m^2 ; 01 bãi đỗ xe cao 03 tầng tại ô đất ký hiệu I-HT2 có diện tích 3.568m^2 . Tổng diện tích bãi đỗ xe công cộng tập trung là 14.703m^2 . Trong quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng, khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để nâng cao khả năng phục vụ đỗ xe của khu vực.

+ Bãi đỗ xe công trình:

Các công trình công cộng, nhà ở cao tầng bố trí đỗ xe tại tầng hầm (tối đa 05 tầng hầm), tính toán đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy định tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố. Các công trình chung cư cần đảm bảo tối thiểu 6m^2 chỗ đỗ xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư theo quy định tại QCVN 04:2021/BXD. Vị trí, ranh giới xây dựng, số lượng và diện tích sàn tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của các công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Các công trình công cộng, nhà ở thấp tầng tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình trong phạm vi ranh giới khu đất bằng các hình thức đỗ xe trong khuôn viên, tầng 1 hoặc tầng hầm của công trình và được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Bãi đỗ xe buýt (thực hiện theo dự án riêng): Bố trí bãi đỗ xe buýt III-P2 rộng 1.000m^2 tại ô đất ký hiệu III-CXTP4.

Bố trí hệ thống trạm sạc và trụ sạc cho xe điện (ô tô và xe máy) tại các bãi đỗ xe công cộng tập trung và khu vực tầng hầm có bố trí đỗ xe của các công trình cao tầng. Bố trí hệ thống trạm sạc và trụ sạc cho xe buýt điện tại ô đất ký hiệu III-CXTP4. Vị trí, công nghệ, công suất, quy mô diện tích đất của hệ thống trạm sạc và trụ sạc xe điện sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các tuyến xe buýt, BRT, tramway (nếu có) sẽ được bố trí làn riêng trên các tuyến đường liên khu vực trở lên. Mạng lưới xe buýt được kết nối với các ga đường

sắt đô thị, bến xe khách thông qua các điểm trung chuyển đa phương tiện, khoảng cách giữa các trạm dừng đón trả khách khoảng 300-500m và không quá 800m (*cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt*).

- Các chỉ tiêu giao thông đạt được của đồ án:

+ Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 1.432.278m² (100%).

+ Tổng diện tích đất giao thông: 484.899m², trong đó:

Đường cấp đô thị: 289.544m² (20,22%).

Đường cấp khu vực: 155.011m² (10,82%).

Đường phân khu vực: 40.334m² (2,82%).

Tỷ trọng đất đường giao thông tính đến đường phân khu vực: 484.899m² (33,86%).

Mật độ đường giao thông tính đến đường phân khu vực: 12,32km/km².

c) Chỉ giới đường đỏ và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang đường điển hình và các yếu tố khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ QH-06.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo TCVN và QCVN có liên quan.

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền khu quy hoạch H=7-7,2m; tại một số vị trí tuyến đường tiếp giáp với khu vực dân cư hiện có phía Nam điều chỉnh cao độ tim đường tăng từ 0,5-0,7m. Khi triển khai đầu tư xây dựng các công trình cần có giải pháp san nền hoàn thiện phù hợp với tính chất của công trình, kiến trúc cảnh quan và thoát nước chi tiết của công trình.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước và lưu vực thoát nước: Khu quy hoạch nằm trong tiểu lưu vực sông Pheo thuộc lưu vực thoát nước sông Nhuệ; được chia thành 03 lưu vực thoát nước và phân lưu bởi các tuyến đường trục Tây Thăng Long, Vành đai 3,5.

+ Hệ thống thoát nước mưa:

Xây dựng mạng lưới thoát nước mưa gồm cống tròn D=600-1.750mm và cống hộp BxH=3x3m dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch để thu gom và thoát về các tuyến cống thoát nước mưa được bố trí dọc các tuyến đường giao thông cấp đô thị và khu vực, sau đó xả ra tuyến kênh tiêu phía Đông Bắc và Đông Nam ngoài ranh giới khu quy hoạch về sông Nhuệ.

Hệ thống kênh dẫn rộng B=20m được xây dựng hờ (cứng hoá tại một số đoạn qua đường với kích thước BxH=3x3m) và liên thông với hồ điều hòa phía Bắc rộng S=4,3ha, H_{max}=6,5m. Khi mực nước trong hồ điều hòa H_{max}≥6,5m, nước sẽ chảy vào hệ thống kênh dẫn, kênh tiêu thông qua các cửa phai điều tiết. Khi mực nước sông Nhuệ <5,5m, nước từ kênh tiêu tự chảy theo hướng từ Bắc xuống Nam để thoát ra sông Pheo về sông Nhuệ. Khi mực nước sông Nhuệ ≥5,5m, nước mưa sẽ thoát ra sông Hồng thông qua trạm bơm Liên Trung ở phía Bắc.

Hệ thống thoát nước mưa tại khu vực nút giao thông giữa tuyến đường Vành đai 3,5 và tuyến đường trục Tây Thăng Long; nút giao thông giữa tuyến đường Vành đai 3,5 và tuyến đường liên khu vực (mặt cắt 3-3) sẽ được thực hiện theo dự án nút giao được cấp thẩm quyền phê duyệt.

(Các điểm đấu nối với hệ thống thoát nước mưa ngoài phạm vi ranh giới khu quy hoạch có thể được điều chỉnh vị trí để phù hợp với hiện trạng hoặc để khớp nối với các dự án lân cận đã và đang được triển khai).

- Tại ô đất ký hiệu III-CXTP4 bố trí hồ cảnh quan rộng $S=0,78\text{ha}$, không tham gia điều tiết hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch. Việc bổ cập và xả nước giữa hồ và sông Pheo được thực hiện bằng trạm bơm chuyên dụng.

4.3.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước mặt Sông Hồng (công suất đến năm 2030 là $300.000\text{m}^3/\text{ngđ}$, đến năm 2045 là $600.000\text{m}^3/\text{ngđ}$).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Tuyến ống cấp nước truyền dẫn: Dọc các tuyến đường quy hoạch cấp đô thị bố trí các tuyến ống cấp nước truyền dẫn $\varnothing=400-1.200\text{mm}$. Dọc các tuyến đường quy hoạch cấp khu vực rộng $B=30\text{m}$ bố trí các tuyến ống cấp nước truyền dẫn $\varnothing=300-400\text{mm}$.

+ Tuyến ống cấp nước phân phối: Dọc các tuyến đường quy hoạch cấp khu vực rộng $B=24\text{m}$ và cấp nội bộ bố trí các tuyến ống cấp nước phân phối $\varnothing=100-200\text{mm}$. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục cho toàn bộ khu quy hoạch.

+ Tuyến ống cấp nước dịch vụ: Dọc các tuyến đường quy hoạch cấp nội bộ bố trí các tuyến ống cấp nước dịch vụ $\varnothing=50-75\text{mm}$ để cấp cho các công trình. Mạng lưới cấp nước của từng công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Xây dựng các họng cứu hỏa đấu nối với mạng lưới cấp nước phân phối. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới cấp nước được xác định theo quy định hiện hành. Vị trí đặt các họng cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư để thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy.

+ Các công trình cao tầng xây dựng hệ thống cấp nước chữa cháy riêng.

+ Bố trí các hồ thu nước cứu hỏa tại hồ điều hòa trong ranh giới khu quy hoạch để phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy.

4.3.4. Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Cấp điện:

+ Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110kV Chèm hiện có ở phía Đông và trạm biến áp 110kV Đan Phượng ở phía Tây.

+ Mạng lưới cấp điện:

Tuyến điện 220kV trong phạm vi khu quy hoạch được bố trí trong hào kỹ thuật dọc các tuyến đường Vành đai 3,5 và đường trục Tây Thăng Long; thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Tuyến điện 110kV hiện có đi nối trong khu quy hoạch sẽ được di chuyển, hạ ngầm dọc các tuyến đường Vành đai 3,5 và đường trục Tây Thăng Long. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, nếu chưa thực hiện hạ ngầm tuyến điện 110kV theo quy hoạch, chủ đầu tư cần có giải pháp bố trí công trình phù hợp, đảm bảo an toàn về điện tại các ô đất ký hiệu I-HHCC; I-HHTM1 và 2; I-MN; I-CC2; I-LK2.1; I-LK3.1 và 3.2; I-BT13,14 và 15.

Tuyến điện 35kV hiện có đi nổi trong khu quy hoạch sẽ được dỡ bỏ, thay thế thành các tuyến cáp ngầm 22kV được bố trí trong hào kỹ thuật (nếu có) dọc các tuyến đường giao thông cấp khu vực trở lên trong phạm vi khu quy hoạch.

Xây dựng mới 36 trạm biến áp 22kV bố trí trên vỉa hè, trong các khu đất cây xanh, trong tầng hầm của các công trình công cộng, hỗn hợp và cao tầng; tổng công suất khoảng 90.000kVA.

Bố trí hệ thống trạm sạc và trụ sạc cho xe điện (ô tô và xe máy) tại các bãi đỗ xe công cộng tập trung và khu vực tầng hầm có bố trí đỗ xe của các công trình cao tầng. Bố trí hệ thống trạm sạc và trụ sạc cho xe buýt điện tại bãi đỗ xe buýt III-P2 thuộc ô đất ký hiệu III-CXTP4.

(Vị trí, công suất, hình thức của các trạm biến áp; vị trí, hướng tuyến của các tuyến cáp ngầm 22kV; giải pháp thiết kế hệ thống trụ và trạm sạc xe điện sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy định).

- Chiếu sáng:

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm 0,4kV được bố trí trong hào kỹ thuật (nếu có) trên vỉa hè hoặc dải phân cách trung tâm dọc các tuyến đường để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

+ Hệ thống chiếu sáng đường phố được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng. Việc bố trí chiếu sáng một bên hoặc hai bên tùy thuộc vào cấp hạng và quy mô mặt cắt ngang đường.

(Vị trí, hướng tuyến của các tủ điều khiển, cột đèn chiếu sáng và tuyến cáp ngầm 0,4kV sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy định).

4.3.5. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Thông tin liên lạc:

+ Nguồn cấp từ tổng đài vệ tinh N2 (dung lượng 5.000-10.000 lines đặt tại ô đất ký hiệu II-HT2 trong khu quy hoạch) và tổng đài vệ tinh Tây Tựu hiện có phía Đông Nam khu quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến cáp thông tin dọc theo các tuyến đường quy hoạch cấp khu vực trở lên nổi từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao. Các tủ cáp dự kiến được bố trí trên vỉa hè, trong các khu đất cây xanh, trong tầng hầm của các công trình công cộng, hỗn hợp và cao tầng. Tổng dung lượng thuê bao dự kiến khoảng 7.927 số.

- Mạng lưới cáp quang: Xây dựng các tuyến cáp quang dọc theo các tuyến đường Vành đai 3,5 và đường trục Tây Thăng Long đầu nổi từ tổng đài vệ tinh đến tổng đài điều khiển.

- Mạng lưới thông tin hữu tuyến: Cấp điện thoại, internet, truyền hình bố trí đi chung trong hào kỹ thuật (nếu có). Đối với những tuyến đường không có hào kỹ thuật sẽ chôn trực tiếp trong đất.

(Mạng lưới cáp thông tin, vị trí và dung lượng tủ cáp sẽ được xác định cụ thể, trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy định).

4.3.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

+ Hướng thoát nước và lưu vực thoát nước: Khu quy hoạch thuộc 02 lưu vực gồm Tây đường Vành đai 3,5 và Đông đường Vành đai 3,5, cụ thể:

Lưu vực Tây đường Vành đai 3,5: Nước thải được thu gom từ các công trình về trạm xử lý nước thải Tân Hội ở phía Tây Nam khu quy hoạch (thuộc phạm vi Quy hoạch phân khu đô thị GS).

Lưu vực Đông đường Vành đai 3,5: Nước thải được thu gom từ các công trình về trạm xử lý nước thải Tây Sông Nhuệ ở phía Đông Nam khu quy hoạch (thuộc phạm vi Quy hoạch phân khu đô thị GS).

+ Hệ thống thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng để thu gom, vận chuyển nước thải từ các công trình về trạm xử lý nước thải Thượng Cát $Q=6.300\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt ngầm tại ô đất ký hiệu I-HT2. Trong giai đoạn trước mắt khi 02 trạm xử lý nước thải nêu trên chưa được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, toàn bộ nước thải từ các lưu vực được thu gom về trạm xử lý nước thải Thượng Cát xây dựng ngầm tại ô đất ký hiệu HT-2, công suất $Q=6.300\text{m}^3/\text{ngđ}$; nước thải sau xử lý phải đảm bảo QCVN về môi trường và được cấp thẩm quyền cho phép sẽ xả vào hệ thống thoát nước mưa của khu vực. Về lâu dài khi trạm xử lý nước thải Tân Hội và Tây Sông Nhuệ được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, trạm xử lý nước thải Thượng Cát sẽ chuyển thành trạm bơm chuyển bậc để bơm nước thải về các trạm xử lý nước thải của thành phố.

Xây dựng mạng lưới cống tròn thoát nước thải $D=300-400\text{mm}$ dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch để thu gom và thoát về trạm xử lý nước thải Thượng Cát thông qua 02 trạm bơm nước thải (công suất $2.000-3.475\text{m}^3/\text{ngđ}$), cống áp lực $D=200-300\text{mm}$ và tuyến cống tròn $D=300\text{mm}$ được bố trí dọc tuyến đường chính khu vực rộng $B=30\text{m}$ (mặt cắt 4-4) phía Đông Bắc nút giao thông giữa tuyến đường Vành đai 3,5 và đường trục Tây Thăng Long.

Dọc các tuyến cống thoát nước thải bố trí các giếng thăm tại điểm xả của các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để thuận tiện cho việc nạo vét, sửa chữa và bảo dưỡng định kỳ.

(Các điểm đấu nối với hệ thống thoát nước thải/nước mưa ngoài phạm vi ranh giới khu quy hoạch có thể được điều chỉnh vị trí để phù hợp với hiện trạng hoặc để khớp nối với các dự án lân cận đã và đang được triển khai).

- Quản lý chất thải rắn:

+ Phân loại chất thải rắn:

Chất thải rắn phải được phân loại từ nơi phát thải để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng.

Chất thải rắn gồm 02 loại: Chất thải rắn vô cơ không tái chế sẽ đưa về khu xử lý của thành phố để đốt hoặc chôn lấp. Chất thải rắn hữu cơ sẽ đưa về khu xử lý của thành phố để chế biến thành phân hữu cơ.

+ Giải pháp quy hoạch:

Các công trình cao tầng: Bố trí phòng/điểm tập kết và thu gom chất thải rắn tại tầng hầm, tầng 1 hoặc trong khuôn viên công trình.

Các công trình thấp tầng: Chất thải rắn được thu gom trực tiếp (bằng xe đẩy tay hoặc xe có tải trọng nhỏ) theo giờ cố định, cư dân trực tiếp đổ rác vào xe.

Các công trình công cộng, khu đất cây xanh, trục đường chính...: Bố trí các thùng rác có nắp kín (dung tích từ 0,1-1m³) trên vỉa hè dọc các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/thùng.

Xây dựng 03 điểm tập kết và trung chuyển chất thải rắn (diện tích khoảng 50m²/điểm) tại các ô đất ký hiệu I-HT1, II-HT1 và III-HT, đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường $\geq 20m$ đến các công trình khác theo quy định. Các xe chở rác sẽ tiếp nhận và vận chuyển chất thải rắn đến khu xử lý của thành phố.

- Nhà vệ sinh công cộng:

+ Trên các trục đường cấp chính khu vực trở lên và khu vực công cộng phải bố trí nhà vệ sinh công cộng.

+ Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường.

(Vị trí, quy mô diện tích và công nghệ xử lý nước thải, chất thải của các nhà vệ sinh công cộng sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Nghĩa trang: Trong giai đoạn trước mắt, nghĩa trang Thượng Cát hiện có chưa được di chuyển, quy tập về nghĩa trang tập trung của thành phố cần dừng mọi hình thức táng; cải tạo chỉnh trang thành công viên nghĩa trang, xung quanh bố trí cây xanh cách ly để đảm bảo vệ sinh môi trường và được xác định chức năng sử dụng đất là đất cây xanh (vị trí, ranh giới nghĩa trang hiện có thuộc các ô đất ký hiệu I-CX2, I-CX3, I-CX5, I-CXTP1 và đường giao thông rộng B=24m). Về lâu dài sẽ tiến hành di dời về nghĩa trang tập trung của thành phố.

4.3.7. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm:

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm: Được xây dựng ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông. Tùy theo điều kiện thực tế có thể đặt trong hào kỹ thuật, tuynel, bó ống kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp dưới lòng đường; đảm bảo khoảng cách giữa các đường dây, đường ống theo quy định. Kích thước, vị trí hào kỹ thuật, tuynel, bó ống kỹ thuật... sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Không gian xây dựng ngầm:

+ Bao gồm không gian công cộng ngầm; khu vực phát triển TOD của tuyến đường sắt đô thị số 4 và số 7; tầng hầm đỗ xe và kỹ thuật phụ trợ tại các công trình cao tầng và công trình thấp tầng; phần ngầm của ô đất ký hiệu I-HT2 để bố trí trạm xử lý nước thải. Số lượng tầng hầm từ 1-5 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm khoảng 374.157m².

+ Ranh giới xây dựng tầng hầm tối đa trùng chỉ giới đường đỏ của khu đất. Ranh giới, quy mô xây dựng tầng hầm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc bố trí đỗ xe tại tầng hầm cần đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại QCVN 13:2018/BXD; QCVN 06:2022/BXD; Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD và các quy định hiện hành khác.

- Đâu nổi và dự phòng phát triển không gian ngầm: Nghiên cứu xây dựng hành lang giao thông kết nối liên thông tầng hầm của các ô đất ký hiệu II-HHTM1, II-HHTM(14÷17) và II-HHCX3; III-HHTM(1÷5) và III-HHCX3 với 02 nhà ga của tuyến đường sắt đô thị số 4 và số 7 để tạo thành khu vực phát triển TOD trong

tương lai. Khi hình thành không gian công cộng ngầm chung của khu vực, cho phép phát triển mở rộng phạm vi không gian ngầm để bố trí các chức năng công cộng, dịch vụ thương mại, đỗ xe... đảm bảo đồng bộ tổng thể quy hoạch không gian ngầm của khu đô thị.

4.4. Phân kỳ đầu tư:

- Việc phân kỳ đầu tư cần phù hợp với nhu cầu và tốc độ phát triển của dự án và khu vực cụ thể như sau:

- Dự án phát triển hệ thống hạ tầng khung.

- Dự án nâng cấp cải tạo kênh mương kết hợp xây dựng các kênh thoát nước và hệ thống hồ trung tâm nhằm hạn chế ngập lụt, đồng thời đảm bảo hệ thống thoát nước chung của toàn khu vực.

- Xây dựng mạng lưới đường trong các khu vực được hoạch định phát triển trong giai đoạn đầu.

- Việc triển khai đầu tư xây dựng phải đảm bảo ưu tiên hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo khả năng kết nối về giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước với hệ thống giao thông đô thị, khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối đáp ứng đầy đủ nhu cầu thiết yếu cho khu chức năng đô thị.

4.5. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Khu chức năng đô thị Thượng Cát, tỷ lệ 1/500” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

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

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Thượng Cát, tỷ lệ 1/500 tại các phường Thượng Cát, phường Tây Tựu và xã Ô Diên, phù hợp với Quyết định này.

- UBND phường Thượng Cát chủ trì phối hợp với UBND phường Tây Tựu, UBND xã Ô Diên và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm hướng dẫn UBND các phường: Thượng Cát, Tây Tựu; UBND xã Ô Diên; các cơ quan, đơn vị có liên quan; các Chủ đầu tư dự án thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, nghĩa vụ tài chính với nhà nước và các nghĩa vụ, trách nhiệm có liên quan; Việc thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư dự án tại khu vực này phải đảm bảo tuân thủ theo quy định của Pháp luật hiện hành của Nhà nước và Thành phố về đầu tư, nhà ở, đất đai và các pháp luật hiện hành khác có liên quan.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND các phường: Thượng Cát, Tây Tựu; UBND xã Ô Diên và các đơn vị có liên quan kiểm tra, xác định chính xác ranh giới, mốc giới, quy mô diện tích đất trên thực địa, đảm bảo phù hợp quy hoạch, không chồng lấn giữa các dự án đầu tư trong khu vực.

- Chủ tịch UBND các xã, phường: Thượng Cát, Tây Tựu, Ô Diên chịu trách nhiệm: Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, kịp thời xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch (nếu có) theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- UBND phường Thượng Cát, UBND phường Tây Tựu; UBND xã Ô Diên; các tổ chức, cá nhân có liên quan; các Chủ đầu tư dự án đầu tư: căn cứ các nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Thượng Cát, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, có trách nhiệm liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn các thủ tục liên quan về dự án đầu tư, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính theo các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch (UBND quận Bắc Từ Liêm trước sắp xếp) và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 (bao gồm cả quy trình, phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp... ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan), số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ giữa bản vẽ và thuyết minh (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch).

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo, Du lịch, Y tế; Chủ tịch UBND phường Thượng Cát; Chủ tịch UBND phường Tây Tựu; Chủ tịch UBND xã Ô Diên; Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; các tổ chức, cá nhân có liên quan; các Chủ đầu tư dự án đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, ĐT;
- Lưu VT (bản), ĐT.

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

Dương Đức Tuấn