

Số: **4874** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **15** tháng 8 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5.000

Địa điểm: Xã Tây Mỗ, Đại Mỗ, Xuân Phương - huyện Từ Liêm; An Khánh, An Thượng, Vân Canh, Đông La, La Phù, Lại Yên, Song Phương - huyện Hoài Đức và phường Dương Nội - quận Hà Đông - thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ thông qua tại công văn số 1945/VPCP-KTN ngày 26/3/2012;

Căn cứ Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 30/01/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ công văn số 1288/BXD-KTQH ngày 28/6/2013 của Bộ Xây dựng về ý kiến về đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S2, S3, S4 trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại tờ trình số 2201/TT- QHKT ngày 15 tháng 7 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5.000 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5.000.

2. Vị trí, ranh giới nghiên cứu quy hoạch phân khu:

Phân khu đô thị S3 thuộc địa giới hành chính các xã: Tây Mỗ, Đại Mỗ, Xuân Phương- huyện Từ Liêm; An Khánh, An Thượng, Vân Canh, Đông La, La Phù, Lại

Yên, Song Phương- huyện Hoài Đức và phường Dương Nội- quận Hà Đông - thành phố Hà Nội và được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp đất canh tác, đất ở làng xóm các xã Lại Yên và xã Vân Canh - huyện Hoài Đức.

- Phía Nam giáp đất canh tác, đất ở làng xóm các xã La Phù - huyện Hoài Đức, xã Đại Mỗ - huyện Từ Liêm và phường Dương Nội - quận Hà Đông.

- Phía Đông, Đông Bắc giáp đường 70.

- Phía Tây giáp đường vành đai 4.

3. Nội dung quy hoạch phân khu:

3.1. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:

- Cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến 2050 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và đáp ứng yêu cầu quản lý quy hoạch đô thị.

- Rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư có liên quan; Đề xuất giải pháp khớp nối đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã và đang triển khai (theo hướng giữ nguyên cập nhật vào quy hoạch phân khu, được điều chỉnh tổng thể hoặc điều chỉnh cục bộ để phù hợp với định hướng chung của Quy hoạch phân khu).

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các quy định của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội có liên quan đến phân khu đô thị. Xác định cụ thể quy mô đất đai, quy mô dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch mạng lưới... và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực cải tạo chỉnh trang, khu xây dựng mới (mật độ xây dựng, tầng cao...).

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án trên địa bàn. Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính, các trục không gian cảnh quan, khu trung tâm.

- Làm cơ sở tổ chức lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong khu vực.

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

3.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

a) Dân số:

Quy mô dân số được tính toán và cân đối trên toàn bộ chuỗi đô thị phía Đông Vành đai 4 (bao gồm cả dân số trong khu vực hành lang xanh và vành đai xanh).

- Dân số đến 2030 khoảng: 158.000 người.

- Dân số tối đa đến 2050 khoảng: 252.700 người.

Trong đó:

+ Dân số đô thị: 203.530 người

+ Làng xóm đô thị hóa: 49.170 người

b) Đất đai:

- Tổng diện tích đất xây dựng đô thị khoảng: 2.595,96 ha

Trong đó:

+ Đất xây dựng trong phạm vi khu dân dụng: 2.561,01 ha (98,66%)

+ Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng: 34,95 ha (1,34%)

c) Các chỉ tiêu cơ bản:

Đất xây dựng đô thị khoảng: 90 - 120 m² đất/người

Trong đó:

Đất dân dụng đô thị: 80-95 m² đất/người

Bao gồm:

- Đất công trình công cộng, hỗn hợp: $\geq 5,0$ m² đất/người

- Đất trường THPT, dạy nghề $\geq 0,6$ m² đất/người

- Đất cây xanh, TDDT: $\geq 7,0$ m² đất/người

- Đất giao thông (đến đường khu vực): $\geq 15,0$ m² đất/người

- Đất đơn vị ở: 26-50 m² đất/người

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

3.2.2. Cơ cấu quy hoạch:

Phân khu đô thị S3 có tổng diện tích nghiên cứu khoảng 2.595,96 ha được chia thành 6 khu (ký hiệu: A, B, C, D, E, F) và 30 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển. Mỗi khu quy hoạch nêu trên được phân chia các ô quy hoạch, tương đương các đơn vị ở hoặc nhóm ở độc lập, được giới hạn bởi các tuyến đường chính khu vực trở lên, trong các ô quy hoạch có đất công cộng, cây xanh, trường học, đường giao thông và các đơn vị ở.

Chức năng sử dụng đất chính trong quy hoạch phân khu đô thị S3 gồm:

a/ Công trình công cộng:

+ Công cộng thành phố gồm: Công cộng hành chính, trung tâm y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ và trường trung học phổ thông, cây xanh và sân TDDT.

+ Cụm các công trình hành chính, chợ, trung tâm thương mại, trạm y tế đơn vị ở gắn với vườn hoa, cây xanh TDDT đơn vị ở.

+ Cải tạo, mở rộng, hợp khối hoặc xây dựng mới các công trình công cộng trên cơ sở đảm bảo bán kính phục vụ dân cư trong từng khu vực theo các cấp.

b/ Cây xanh thể dục thể thao:

+ Công viên cây xanh thành phố là khu công viên nằm ở phía Tây khu vực nghiên cứu.

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

- + Các vườn hoa, sân bãi TDTT cấp đơn vị ở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở.
- + Hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa được kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố và các trục không gian cây xanh gắn với các hoạt động đi bộ và mặt nước.

c/ Đất trường học:

+ Trường trung học phổ thông được bố trí tại trung tâm khu ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ không chỉ trong khu ở mà còn đảm bảo phục vụ nhu cầu dân cư khu vực lân cận. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường trung học phổ thông hiện có.

+ Trường tiểu học, trung học cơ sở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường tiểu học, trung học cơ sở hiện có.

+ Trường mầm non được bố trí tại trung tâm nhóm ở gắn với cây xanh sân vườn nhóm nhà ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường mầm non hiện có.

d/ Đất đơn vị ở:

+ Các đơn vị ở, nhóm nhà ở độc lập được phân bố đều trên toàn khu vực nghiên cứu, với hạt nhân là vườn hoa, cây xanh, công trình công cộng đơn vị ở và trường học.

+ Nhà ở bao gồm nhà ở làng xóm hiện có, đất nhà ở đô thị hiện có và xây dựng mới.

e/ Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo:

+ Đất cơ quan, trường đào tạo chủ yếu được xác định trên cơ sở cơ quan, trường đào tạo hiện có và theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

f/ Đất hỗn hợp:

+ Đất hỗn hợp là khu đất kết hợp nhiều chức năng như công cộng, trụ sở cơ quan, văn phòng, trung tâm thương mại, nhà ở, ... Trong đất hỗn hợp không xây dựng công trình ngoài dân dụng. Đất dành cho xây dựng nhà ở không quá 30% diện tích đất hỗn hợp. Với công trình đa chức năng có nhà ở, thì quy mô nhà ở không quá 50% diện tích sàn của công trình.

+ Đất hỗn hợp địa phương: bao gồm đất phục vụ giãn dân, di dân phục vụ tái định cư giải phóng mặt bằng, đất đào tạo chuyển đổi nghề và đất phục vụ công cộng khác của địa phương (nhà trẻ, nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng...).

g/ Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng:

Bảo tồn, tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng đảm bảo các hành lang bảo vệ theo Luật di sản văn hóa.

h/ Đất an ninh, quốc phòng:

Các cơ sở hiện có và được chuyển đổi thành đất dân dụng nhà ở theo chủ trương của cấp thẩm quyền sẽ thực hiện theo dự án riêng.

i/ Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển trung tâm tiếp vận, trạm điện, nhà tang lễ....

k/ Đất giao thông:

+ Đất giao thông cấp đô thị, gồm đường cao tốc đô thị, đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; quảng trường, bến bãi đỗ xe và công trình đầu mối giao thông.

+ Đất giao thông cấp khu vực, gồm đường chính khu vực, đường khu vực điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở, các công trình công cộng cấp khu vực và đầu mối giao thông chính khu vực.

+ Đất giao thông cấp nội bộ, chủ yếu phục vụ các đơn vị ở và khu chức năng, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe (quy mô được xác định theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng, vị trí và các tuyến đường nội bộ cụ thể xác định ở giai đoạn sau).

Quy hoạch sử dụng đất đề án quy hoạch phân khu được thống kê tổng hợp theo bảng sau:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ

Tổng cộng					Trong đê	Ngoài đê
TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	(ha)	(ha)
A	Đất dân dụng	2380,46	94,20	91,70	2176,47	203,99
1	Đất công cộng thành phố	13,68	0,54	0,54	13,68	-
2	Đất cây xanh, TDTT thành phố (*)	302,31	11,96	11,65	98,32	203,99
3	Đường, quảng trường, nhà ga (**) và bến - bãi đỗ xe thành phố	357,66	14,15	13,78	357,66	-
4	Đất khu ở	1.706,81	67,54	65,75	1706,81	-
4.1	- Đất công cộng khu ở	51,14	2,02		51,14	-
	<i>Trường trung học phổ thông (cấp 3) (***)</i>	<i>18,50</i>	<i>19,29</i>		<i>18,5</i>	-
4.2	- Đất cây xanh, tdtđ khu ở	186,36	7,37		186,36	-
4.3	- Đường phố, điểm đỗ - dừng xe khu ở (****)	197,34	7,81		197,34	-
4.4	- Đất đơn vị ở	1.253,47	49,6		1.253,47	-
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	180,55	-	6,96	180,55	0
5	Đất hỗn hợp	103,99	-	4,01	103,99	0
6	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	70,96	-	2,73	70,96	-
7	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	5,60	-	0,22	5,60	-
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	34,95	-	1,34	34,95	-
8	Đất an ninh, quốc phòng	19,05	-	0,73	19,05	-
9	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5,45	-	0,21	5,45	-
10	Đất cây xanh cách ly vệ sinh, cây xanh vườn ươm	10,45	-	0,40	10,45	-
	Tổng cộng:	2.595,96	102,73	100	2.391,97	203,99
	Dân số (người)	252.700				

Chú thích, ghi chú:

- (*) Bao gồm cả hồ điều hòa.
- (**) Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; đường sắt đô thị và ga đường sắt đô thị.
- (***) Quy mô học sinh cấp 3 tính toán khoảng 9.588 học sinh.
- (****) Đường chính khu vực, đường khu vực.
- Đồ án quy hoạch phân khu được lập trên tỷ lệ 1/5000, độ chính xác còn hạn chế. Chi tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là chi tiêu chung của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chi tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- Đối với các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã triển khai xây dựng, phù hợp với quy hoạch phân khu, đề xuất tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được duyệt. Các dự án đầu tư chưa triển khai xây dựng cần xem xét kiểm tra, rà soát để điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.
- Đất nhóm ở, đất hỗn hợp địa phương bao gồm các chức năng: đất ở, trường mầm non, cây xanh, vườn hoa, sân thể thao, bãi đỗ xe, đường giao thông... vị trí, quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư; giải quyết nhu cầu theo thứ tự ưu tiên: đất dịch vụ, đất giãn dân, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại.
- Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở, đất ở xây dựng mới phải xác định quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ và Thành phố.
- Đối với đất hỗn hợp: tỷ lệ đất xây dựng nhà ở không quá 30% diện tích đất hỗn hợp, công trình đa chức năng có nhà ở thì diện tích sàn nhà ở không quá 30% diện tích sàn của công trình. Phần diện tích còn lại bố trí các chức năng dịch vụ, công cộng phục vụ dân cư đô thị đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xem xét cụ thể trong quá trình quy hoạch, lập dự án và trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định. Dân số trong đất hỗn hợp được tính toán, cân đối đảm bảo tổng dân số của cả ô quy hoạch không vượt quá số dân đã khống chế trong quy hoạch phân khu.
- Đối với dự án nằm trong khu vực nê-m-xanh sẽ thực hiện theo dự án riêng do cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Đối với đất công nghiệp kho tàng hiện có không phù hợp với quy hoạch phân khu, trước mắt khai thác sử dụng theo hiện trạng, không phát triển mới. Lâu dài sẽ di chuyển theo quy định của Đồ án Quy hoạch chung và Quy định quản lý. Quỹ đất sau khi di chuyển được thực hiện theo quy hoạch.
- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác khi triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực.
- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến khu vực nghĩa trang tập chung của Thành phố; Trong giai đoạn trước mắt sử dụng theo hiện trạng, đầu tư xây dựng các hạng mục cây xanh cách ly, hệ thống thu gom nước, xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Sau khi di chuyển, quỹ đất sau khi di chuyển được thực hiện theo quy hoạch.
- Đối với các tuyến đường giao thông trong quy hoạch phân khu, các tuyến đường quy hoạch đi qua khu ở, khu làng xóm hiện có... chỉ mang tính định hướng. Chi giới đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư, phù hợp với điều kiện thực tế hiện trạng.

3.2.3. Phân bổ quỹ đất trong các khu quy hoạch:

- Phân khu đô thị S3 có tổng diện tích nghiên cứu khoảng 2.595,96 ha được chia thành 6 khu và 30 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển. Ranh giới các ô quy hoạch được giới hạn từ cấp đường chính khu vực trở lên. Quy mô dân số toàn khu: 252.700 người.

- **Khu A:** có diện tích khoảng 195,49ha; quy mô dân số: 8.700 người, được chia thành 2 ô quy hoạch như sau:

+ Ô A1 có diện tích khoảng 99,09ha (*chức năng cây xanh thể dục thể thao thành phố, cây xanh sinh thái nông nghiệp - được thực hiện theo dự án riêng*).

+ Ô A2 có diện tích khoảng 96,40ha; quy mô dân số: 8.700 người.

- **Khu B:** có diện tích khoảng 341,97ha; quy mô dân số: 55.820 người, được chia thành 4 ô quy hoạch như sau:

+ Ô B1 có diện tích khoảng 90,98ha; quy mô dân số: 10.900 người.

+ Ô B2 có diện tích khoảng 50,42ha; quy mô dân số: 18.600 người.

+ Ô B3 có diện tích khoảng 119,50ha; quy mô dân số: 13.300 người.

+ Ô B4 có diện tích khoảng 81,07ha; quy mô dân số: 13.020 người.

- **Khu C:** có diện tích khoảng 348,41ha; quy mô dân số: 35.550 người, được chia thành 5 ô quy hoạch như sau:

+ Ô C1 có diện tích khoảng 71,73ha; quy mô dân số: 7.750 người.

+ Ô C2 có diện tích khoảng 59,17ha; quy mô dân số: 8.300 người.

+ Ô C3 có diện tích khoảng 84,59ha; quy mô dân số: 10.000 người.

+ Ô C4 có diện tích khoảng 101,93ha; quy mô dân số: 9.500 người.

+ Ô C5 có diện tích khoảng 30,99ha (*có chức năng cây xanh thể dục thể thao thành phố, đất công cộng đô thị, đất cơ quan trường đào tạo*).

- **Khu D:** có diện tích khoảng 449,26ha; quy mô dân số: 19.180 người, được chia thành 4 ô quy hoạch như sau:

+ Ô D1 có diện tích khoảng 104,90ha (*chức năng cây xanh thể dục thể thao thành phố, cây xanh sinh thái nông nghiệp- được thực hiện theo dự án riêng*).

+ Ô D2 có diện tích khoảng 124,70ha; quy mô dân số: 11.400 người.

+ Ô D3 có diện tích khoảng 122,37ha; quy mô dân số: 3.900 người.

+ Ô D4 có diện tích khoảng 97,29ha; quy mô dân số: 3.880 người.

- **Khu E:** có diện tích khoảng 658,03ha; quy mô dân số: 86.100, được chia thành 9 ô quy hoạch như sau:

+ Ô E1 có diện tích khoảng 118,08ha; quy mô dân số: 13.580 người.

+ Ô E2 có diện tích khoảng 75,51ha; quy mô dân số: 19.320 người.

+ Ô E3 có diện tích khoảng 12,09ha; quy mô dân số: 2.150 người.

+ Ô E4 có diện tích khoảng 46,04ha; quy mô dân số: 5.500 người.

+ Ô E5 có diện tích khoảng 94,05ha; quy mô dân số: 7.900 người.

+ Ô E6 có diện tích khoảng 84,81ha; quy mô dân số: 11.300 người.

+ Ô E7 có diện tích khoảng 83,93ha; quy mô dân số: 8.850 người.

+ Ô E8 có diện tích khoảng 80,77ha; quy mô dân số: 9.900 người.

+ Ô E9 có diện tích khoảng 62,75ha; quy mô dân số: 7.600 người.

- **Khu F:** có diện tích khoảng 245,14ha; quy mô dân số: 47.350 người, được chia thành 06 ô quy hoạch như sau:

- + Ô F1 có diện tích khoảng 29,98ha quy mô dân số: 6.400 người.
- + Ô F2 có diện tích khoảng 29,65ha quy mô dân số: 9.300 người.
- + Ô F3 có diện tích khoảng 33,20ha; quy mô dân số: 5.000 người.
- + Ô F4 có diện tích khoảng 22,77ha; quy mô dân số: 9.600 người.
- + Ô F5 có diện tích khoảng 25,70ha quy mô dân số: 6.700 người.
- + Ô F6 có diện tích khoảng 103,84ha; quy mô dân số: 10.350 người.

3.3. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị.

3.3.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Bố trí khu cây xanh tập trung ở phía Tây khu vực nghiên cứu, tạo hướng mở của đô thị về phía không gian cảnh quan lớn và phân khu GS. Ngoài ra, bố trí các khu cây xanh trong các lõi các đơn vị ở.

- Tổ chức các công trình hỗn hợp tập trung bám dọc theo tuyến Đại lộ Thăng Long có chiều cao nổi trội tạo điểm nhấn cho toàn khu vực (khu Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở cao cấp An Khánh; Khu hỗn hợp thuộc Khu đô thị Nam An Khánh...).

- Đối với các công trình làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống.

- Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng của các dự án và hiện trạng, điều chỉnh một số tồn tại bất hợp lý trong Quy hoạch chung Hà Nội.

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

- Không gian mở, điểm nhấn: xây dựng một số công trình điểm nhấn cao tầng như tại khu đô thị Bắc An Khánh, Nam An Khánh, khu đô thị Tây Mỗ-Đại Mỗ, kết hợp với các công trình điểm nhấn này là hệ thống các quảng trường lớn tạo điểm nhìn và không gian sinh hoạt cộng đồng, các quảng trường này cũng được kết nối với nhau bởi các tuyến cây xanh, mặt nước cảnh quan và đường cảnh quan.

- Điểm nhấn quan trọng là không gian xung quanh các nút giao cắt của tuyến Đại lộ Thăng Long với đường vành đai 3,5 và tỉnh lộ 70.

3.3.3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ không gian, kiến trúc, cảnh quan::

- Đại lộ Thăng Long là trục kết nối Trung tâm Thủ đô với đô thị vệ tinh Hòa Lạc, là trục không gian và cảnh quan quan trọng của Thủ đô. Đảm bảo chỉ giới xây dựng công trình từ chỉ giới đường đỏ tuyến đường gom dọc hai bên Đại lộ Thăng Long về mỗi bên tối thiểu 20m. Trong phạm vi bảo vệ cảnh quan, được phép trồng cây xanh, tạo cảnh quan kiến trúc 2 bên tuyến đường, không được phép xây dựng công trình. Đối với các công trình hiện hữu (xây dựng trên cơ sở hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt) dọc theo tuyến đường nằm trong khu vực hành lang bảo vệ cảnh quan, được chấp nhận tồn tại, nhưng cần phải điều chỉnh khi tiến hành cải tạo, sửa chữa, chuyển đổi chức năng sử dụng đất, để đảm bảo phù hợp với các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn chuyên ngành.

- Các khu di tích lịch sử được xếp hạng cần bảo tồn chỉnh trang cải tạo; nghiên cứu các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch bảo tồn phát huy giá trị, quy hoạch cải tạo

chính trang tái phát triển ở các nghiên cứu chuyên ngành cụ thể hơn, để xác định ranh giới kiểm soát và hành lang bảo vệ.

- Các khu vực làng xóm hiện hữu được cải tạo chính trang gìn giữ được những đặc trưng truyền thống, kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu đô thị phát triển mới đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, tránh ngập úng.

- Bảo tồn hệ thống làng nghề truyền thống trong khu vực đô thị và nông thôn.

3.3.4. Các nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

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

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

- Tuân thủ quy định khoảng lùi công trình đối với tuyến Đại Lộ Thăng Long.

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

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

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

3.3.5. Phân vùng thiết kế đô thị:

Phân vùng thiết kế đô thị các khu vực dựa trên cơ sở ranh giới nghiên cứu với các không gian cảnh quan tự nhiên hoặc các tuyến đường giao thông chính đô thị đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất.

Phân vùng thiết kế đô thị trong phân khu bao gồm các khu chức năng đô thị, các ô quy hoạch, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, cụ thể như sau:

- Các khu chức năng đô thị, gồm: công trình công cộng thành phố, khu ở, đơn vị ở; công viên, cây xanh mặt nước; công trình thể dục thể thao; đường giao thông và các tiện ích đô thị; các nhóm nhà.

- Các ô quy hoạch đã xác lập trong phân khu đô thị.

- Các trục tuyến chính, quan trọng là tuyến Đại Lộ Thăng Long, tuyến đường vành đai 3,5, tính lộ 70.

- Điểm nhấn quan trọng là các không gian xung quanh điểm giao cắt giữa tuyến Đại lộ Thăng Long với tuyến đường vành đai 3,5 và tính lộ 70.

- Các không gian mở: kết nối với khu cây xanh trung tâm thành phố phía Tây khu vực nghiên cứu.

3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.4.1 Quy hoạch giao thông.

3.4.1.1 Giao thông đối ngoại:

- Đường sắt quốc gia: Tuyến đường sắt quốc gia từ Văn Điển nối với ga Hà Đông, ga Phú Diễn đi các tỉnh phía Bắc sẽ được thay bằng tuyến đường sắt vành đai đi dọc theo đường Vành đai 4.

- Đường bộ:

+ Xây dựng mới đường vành đai cao tốc kết nối các tuyến quốc lộ và cao tốc hướng tâm, nối các khu công nghiệp, khu đô thị liền kề Thủ đô Hà Nội. Vành đai 4 đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu có quy mô 6 - 8 làn xe chạy chính, chiều rộng 120 m. Chi tiết được xác định theo Dự án riêng.

+ Xây dựng tuyến đường Láng – Hòa Lạc là đường cao tốc hướng tâm liên kết thành phố Hoà Lạc và các khu đô thị dọc theo đại lộ Thăng Long với trung tâm Hà Nội, chiều rộng mặt cắt ngang điển hình B = 140m gồm 6 làn xe cao tốc, hành lang dành cho tuyến đường sắt đô thị số 5 và đường gom hai bên. Chi tiết được xác định theo Dự án riêng

- Ga Tây Hà Nội dự kiến ở phía Nam gần nút giao giữa đường vành đai 4 và đại lộ Thăng Long nhằm liên kết đường sắt đô thị tuyến số 5 với tuyến đường sắt ngoại ô phía Tây, quy mô rộng khoảng 120ha. Kết hợp bố trí bến xe trung chuyển và bến xe buýt.

3.4.1.2. Giao thông đô thị :

a. Đường sắt đô thị:

- Tuyến đường sắt đô thị số 5: Xây dựng nối dọc theo dải phân cách giữa của đường Láng – Hòa Lạc. Giai đoạn I: Xây dựng đề pô trong khu vực hành lang xanh Vành đai IV, phía Nam trục đường Hồ Tây – Ba Vì. Giai đoạn II: Xây dựng tuyến chính đi nối tiếp theo dọc theo dải phân cách giữa của tuyến đường đến Hòa Lạc. Chi tiết được xác định theo Dự án riêng.

- Tuyến đường sắt đô thị số 6: Xây dựng tuyến đường sắt nối trên cơ sở tuyến đường sắt hiện có phía Tây.

- Tuyến đường sắt đô thị số 7: Xây dựng dọc theo đường Vành đai 3,5.

Dọc các tuyến đường sắt đô thị dự kiến xây dựng các nhà ga, khoảng cách trung bình giữa các ga khoảng 800-1000m trong đó xây dựng các ga kết nối giữa tuyến đường sắt đô thị số 3, số 7 và số 8.

b. Các tuyến đường cấp đô thị :

- Xây dựng tuyến đường vành đai 3,5: Là đường trục chính vành đai đô thị, có mặt cắt ngang điển hình rộng 60m gồm 6 làn xe chính, đường gom đô thị hai bên mỗi bên 2 làn xe.

- Xây dựng tuyến đường 70: Là tuyến đường trục chính đô thị, chiều rộng mặt cắt ngang điển hình 40 - 50m, quy mô 6 - 8 làn xe.

- Xây dựng các tuyến đường liên khu vực, mặt cắt ngang điển hình rộng 40m ÷ 50m, quy mô 6 làn xe.

c) Các tuyến đường cấp khu vực:

- Xây dựng các tuyến đường chính khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng 30m, quy mô 4 làn xe.

- Xây dựng các tuyến đường khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng 17m ÷ 24m, quy mô 2 đến 4 làn xe.

d. Các nút giao thông :

- Các nút giao thông khác mức liên thông: Xây dựng tại các nút giữa đường vành đai 4 với các tuyến đường trục chính đô thị; giữa các tuyến đường trục chính đô thị và đường chính đô thị với nhau.

- Các nút giao khác mức trực thông dạng cầu vượt hoặc hầm chui: Xây dựng tại các nút giao giữa đường bộ và tuyến đường sắt quốc gia; giữa các tuyến đường trục chính đô thị, chính đô thị với hệ thống đường liên khu vực. Cho phép giao nhập giữa các tuyến đường cấp khu vực trở xuống vào hệ thống đường gom của các tuyến đường chính, trục chính đô thị .

- Các nút giao còn lại áp dụng hình thức nút giao bằng.

e) Trạm dừng đỗ xe buýt: Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, khoảng cách các trạm khoảng 300 ÷ 500m và không quá 800m.

g) Giao thông tĩnh:

- Các trung tâm vận tải đa phương thức: được bố trí tại khu vực các ga đường sắt đô thị, kết nối các tuyến đường sắt đô thị với mạng lưới xe buýt; có thể kết hợp với các trung tâm thương mại, dịch vụ, công trình công cộng quy mô lớn hoặc bố trí thành khu đất riêng.

- Trạm trung chuyển xe buýt: được bố trí tại khu vực có nhiều tuyến xe buýt (các ngã giao nhau giữa các tuyến đường cấp đô thị), kết nối các tuyến xe buýt; có thể kết hợp với các trung tâm thương mại, dịch vụ, công trình công cộng hoặc bố trí thành khu đất riêng.

- Các bãi đỗ xe công cộng:

+ Xây dựng bãi đỗ xe công cộng (nằm trong thành phần đất đơn vị) phục vụ khách vãng lai và khu vực làng xóm hiện có (chi tiêu diện tích khoảng 4% đất đơn vị ở hoặc 2-5m²/người) đảm bảo bán kính phục vụ. Quy mô diện tích tùy theo quỹ đất thực tế được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết. Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất.

+ Đối với các khu chức năng đô thị xây mới: Cần đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình cao tầng và bố trí bãi đỗ xe tập trung dành cho khách vãng lai.

+ Các bãi đỗ xe công cộng: Xây dựng các bãi đỗ xe kết hợp trong đất cây xanh (chi tiêu không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất). Ngoài ra cần khai thác quỹ đất trong các nút giao khác cốt, gầm cầu cạn đường bộ... làm bãi đỗ xe trên nguyên tắc phải đảm bảo an toàn giao thông đường bộ.

Các chỉ tiêu đạt được:

- Diện tích đất giao thông cấp khu vực trở lên: 549,5 ha (21,18%)

Trong đó:

+ Đường cấp đô thị: 351,81 ha (chiếm 13,56%).

+ Đường cấp khu vực: 197,69 ha (chiếm 7,62%)

- Mật độ mạng lưới đường cấp đô thị : 2,02 km/km²

- Mật độ mạng lưới đường khu vực : 5,52 km/km².

- Diện tích bãi đỗ xe và công trình phục vụ giao thông chính: 34,96 ha (2-4% đất đơn vị ở)

3.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa trong phân khu đô thị S3 là hệ thống thoát nước hỗn hợp, khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng tự chảy, khu vực làng xóm hiện hữu sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng.

- Phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Các tuyến công thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

- Phân chia lưu vực thoát nước:

* Lưu vực 3A: phía Bắc Đại lộ Thăng Long thoát tự chảy ra sông Nhuệ khi mực nước sông Nhuệ $\leq 5.2m$ và được bơm cưỡng bức ra sông Đáy qua trạm bơm Yên Thái và trạm bơm Đào Nguyên khi mực nước sông Nhuệ $> 5.2m$. Lưu vực 3A sẽ chia ra làm 3 lưu vực nhỏ:

+ Lưu vực 3A1: gồm toàn bộ khu vực dân cư làng xóm và khu vực phía Đông đường vành đai 3.5. Lưu vực này diện tích nhỏ, có sông Cầu Ngà chảy qua nên các tuyến cống thiết kế chủ yếu là cống tròn kích thước D800mm-D1500mm, cống bản BxH= 1,0mx1,0m – 2,0mx1,5m.

+ Lưu vực 3A2: gồm toàn bộ phía Tây đường 3.5. Lưu vực này có hệ thống hồ điều hòa Bắc An Khánh và kênh Đào Nguyên nối thông với các kênh mương quy hoạch phía bắc lưu vực. Các tuyến cống thiết kế bao gồm các cống chính nối hồ điều hòa với kênh mương quy hoạch kích thước BxH=1.5mx1.5m-2.0mx2.0m, ngoài ra các tuyến cống nhánh sử dụng các cống bản loại nhỏ BxH=0.8mx0.8m-1.0mx1.0m và các cống tròn kích thước D800mm-D1250mm

+ Lưu vực 3A3: gồm toàn bộ phía đông đường vành đai 4 đến đê Tả Đáy. Mạng lưới thoát nước mưa được thực hiện theo dự án riêng. Nước mưa trong lưu vực này thoát vào tuyến cống ngang trên đường Đại lộ Thăng Long rồi đổ vào kênh dẫn Đào Nguyên ở phía nam trước khi thoát ra sông Đáy.

* Lưu vực 3B: phía nam Đại lộ Thăng Long. Lưu vực 3B thoát tự chảy ra sông Nhuệ khi mực nước sông Nhuệ $\leq 5.2m$ và được bơm cưỡng bức ra sông Đáy qua trạm bơm Đào Nguyên và trạm bơm Yên Nghĩa khi mực nước sông nhuệ $> 5.2m$. Lưu vực 3B chia làm 3 lưu vực nhỏ:

+ Lưu vực 3B1: nằm ở phía đông đường sắt, khu vực này chủ yếu tiêu nước ra sông Cầu Triều và tự chảy ra sông Nhuệ, chủ yếu sử dụng các tuyến cống tròn kích thước D800mm-D1500mm.

+ Lưu vực 3B2: nằm phía tây đường sắt lưu vực này tương đối lớn và có hệ thống hồ điều hòa nối khu Nam An Khánh và hệ thống mương quy hoạch phía nam, sử dụng các tuyến cống bản kích thước BxH=1.2mx1.2m-3.5mx3.5m và cống tròn kích thước D800mm-D2000mm để đầu nối các hồ điều hòa với trạm bơm Đào Nguyên

+ Lưu vực 3B3: gồm toàn bộ phía đông đường vành đai 4 đến đê Tả Đáy. Mạng lưới thoát nước mưa được thực hiện theo dự án riêng. Nước mưa trong lưu vực được thoát vào hệ thống mặt nước dự kiến bố trí trong khu vực sau đó thoát ra sông Đáy.

Tổng diện tích mặt nước các hồ điều hòa chính trong phân khu đô thị S3 khoảng 110ha chiếm khoảng 4,35% diện tích đất xây dựng đô thị, phần diện tích hồ điều hòa còn thiếu so với chỉ tiêu 5% diện tích đất xây dựng đô thị được bù đắp bởi hệ thống mương, hồ, mặt nước bố trí trong phân khu đô thị GS.

b. Quy hoạch san nền

- Được căn cứ vào cao độ mực nước tính toán trên sông Nhuệ, cao độ thiết kế hệ thống thoát nước mưa. Theo đó, phân khu đô thị S3 có cao độ nền trung bình khoảng 6.5m-7.0m, cơ bản bám sát cao độ của các khu vực dân cư làng xóm hiện hữu.

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

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

3.4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước chính cho phân khu S3 là từ Nhà máy nước mặt sông Đà (Công suất hiện tại là 300.000 m³/ngày đêm, công suất đến năm 2020 là 600.000 m³/ngày đêm, đến năm 2030 là 1.200.000 m³/ngày đêm); Nhà máy nước mặt sông Hồng (Công suất đến năm 2020 là 300.000 m³/ngày đêm, đến năm 2030 là 450.000 m³/ngày đêm).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn Ø300mm-Ø1500mm trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt và định hướng quy hoạch chuyên ngành đã phê duyệt, lấy nguồn từ các nhà máy nước của Thành phố để cấp cho phân khu S3 (các tuyến ống truyền dẫn sẽ được xem xét điều chỉnh bổ sung và thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành đã được cấp thẩm quyền phê duyệt).

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

- Cấp nước chữa cháy:

+ Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ Ø100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Ngoài các họng cứu hỏa cần bố trí thêm các hố lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực các hồ điều hòa theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

3.4.4. Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc:

a. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ các trạm biến áp 110/22KV Bắc An Khánh công suất 3x63MVA; Trạm biến áp 110/22KV Nam An Khánh công suất 3x63MVA; Trạm biến áp 110/22KV Đại Mỗ công suất 2x63MVA.

- Mạng lưới điện cao thế: Các tuyến điện cao thế 220KV, 110KV hiện có từ trạm biến áp 220KV Hà Đông đến trạm biến áp 220KV, 110KV Chèm dự kiến dỡ bỏ và thay thế bằng tuyến cáp ngầm 220KV, 110KV đi dọc theo tuyến đường 3,5; Xây dựng các tuyến cáp ngầm 220kV, 110kV cấp nguồn cho các trạm 110/22kV trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt. Dự kiến xây dựng tuyến điện 110KV từ nhánh rẽ tuyến điện 110KV Hà Đông - Mỹ Đình cấp cho trạm biến áp Bắc An Khánh trong giai đoạn trước mắt.

- Mạng trung thế: Xây dựng các tuyến cáp trung thế 22kV trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV được thiết kế theo mạng vòng vận hành hở và được tính toán với công suất cực đại cho phép. Dây cáp 22KV dùng dây cáp ngầm đảm bảo tiêu chuẩn quy phạm và bố trí đi trong hào cáp hoặc tuyen kỹ thuật, chiều dài tối đa của một tuyến cáp 22kV không quá 8km, khoảng cách giữa các tuyến cáp nhánh không quá 500-600m đảm bảo kết nối với các trạm hạ thế 22/0,4kV trong các khu quy hoạch.

- Trạm biến áp 22/0,4kV:

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

+ Vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô đất sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt. Bán kính phục vụ của các trạm 22/0,4kV không quá 300m.

+ Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc các dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp điện sẽ được thực hiện theo các quyết định của cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Mạng hạ thế 0,4kV chiếu sáng đèn đường: Hệ thống chiếu sáng đèn đường được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng, đi ngầm. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc :

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ các trạm vệ tinh khu vực có dung lượng từ 15.000-33.000line trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được duyệt.

- Các Tổng đài vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển bằng các tuyến cáp trực xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng các tuyến cáp từ Tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao (vị trí, số lượng và dung lượng các tủ cáp trong các ô đất sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

3.4.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 77.224 m³/ng.đ.

- Các chỉ tiêu tính toán nhu cầu thoát nước thải lấy bằng chỉ tiêu cấp nước.

- Nguyên tắc thu gom, xử lý nước thải:

- + Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải đô thị.
- + Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tại vị trí đầu nối tuyến cống bao với tuyến thoát nước thải sẽ xây dựng các ga tách nước thải.
- + Đối với khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn với thoát nước mưa.
- + Nước thải của khu công nghiệp, bệnh viện, làng nghề sản xuất... được xử lý bằng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng của khu đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.
- + Các nhà máy xử lý nước thải, trạm bơm chuyển bậc cần sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, ít ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định.
- Khu quy hoạch được phân chia thành 03 lưu vực thoát nước chính cụ thể:
 - + Lưu vực được giới hạn bởi phía Bắc đại lộ Thăng Long và phía Tây đường sắt quốc gia: nước thải được thoát về trạm xử lý Lại Yên (nằm phía Bắc ngoài phạm vi lập quy hoạch).
 - + Lưu vực được giới hạn bởi phía Nam đại lộ Thăng Long và phía Tây đường Vành đai 3,5: nước thải được thoát về trạm xử lý Nam An Khánh (nằm phía Nam trong phạm vi lập quy hoạch).
 - + Lưu vực được giới hạn bởi phía Nam đại lộ Thăng Long và phía Đông đường Vành đai 3,5: nước thải được thoát về trạm xử lý Dương Nội (nằm phía Nam ngoài phạm vi lập quy hoạch).
- (Một phần nhỏ lưu vực được giới hạn bởi phía Bắc đại lộ Thăng Long và phía Đông đường sắt quốc gia: nước thải được thoát về trạm xử lý Tây Mỗ, nằm phía Đông ngoài phạm vi lập quy hoạch. Riêng khu vực đô thị Bắc An Khánh được xử lý bằng trạm xử lý nước thải riêng công suất dự kiến khoảng 19.000 m³/ng.đ, diện tích khoảng 2,0ha. Sau khi trạm xử lý hết niên hạn sử dụng, nước thải sẽ được chuyển về nhà máy xử lý nước thải Lại Yên để xử lý).
- Công suất xác định theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt của Nhà máy xử lý nước thải Lại Yên công suất dự kiến khoảng 44.400m³/ng.đ, diện tích khoảng 4,5ha, xây dựng trong khu vực cây xanh hồ điều hòa thuộc xã Lại Yên. Nhà máy xử lý nước thải Tây Mỗ công suất dự kiến khoảng 10.000m³/ng.đ, diện tích khoảng 1ha, xây dựng trong khu vực xã Tây Mỗ. Nhà máy xử lý nước thải Nam An Khánh công suất khoảng 20.000m³/ng.đ, diện tích khoảng 2ha, xây dựng trong khu vực cây xanh thuộc xã An Khánh. Nhà máy xử lý nước thải Dương Nội công suất khoảng 40.000m³/ng.đ, diện tích khoảng 4,0ha.
- Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm÷D1000mm, BxH=(0,4x0,6)m và các trạm bơm chuyển bậc để dẫn nước thải về các trạm xử lý Lại Yên, Tây Mỗ, Nam An Khánh và Dương Nội.
- Công suất, quy mô các trạm xử lý, trạm bơm chuyển bậc nước thải sẽ được xác định cụ thể theo Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt và theo dự án riêng

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

- Rác thải sinh hoạt: được tiến hành phân loại rác ngay từ nguồn thải, rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Rác thải nguy hại: Rác thải nguy hại của bệnh viện, khu công nghiệp, làng nghề... phải được thu gom, xử lý riêng với rác thải sinh hoạt.

- Vị trí các điểm trung chuyển rác của khu vực sẽ được xác định cụ thể trong các giai đoạn tiếp theo.

c. Nhà vệ sinh công cộng:

- Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác... phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị.

d. Nghĩa trang:

- Nhu cầu an táng mới của nhân dân trong khu vực quy hoạch được đáp ứng tại các nghĩa trang tập trung của Thành phố.

Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu vực quy hoạch là đất cây xanh phải dùng hung táng, cải táng từ nơi khác đến, có kế hoạch đóng cửa, trồng cây xanh, cải tạo thành nghĩa trang công viên.

Các nghĩa trang không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cần dùng hung táng, cải táng từ nơi khác đến. Khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng phục vụ mục tiêu phát triển đô thị cần di chuyển về các nghĩa trang tập trung của Thành phố.

3.5. Không gian xây dựng ngầm:

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

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng thành phố và khu ở.

- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ...)

- Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt.

- Đối với đất ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng để bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

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

- Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

- Đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm.

- Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý.

3.6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và công văn số 2534/STNMT-KHTH ngày 06/7/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý thẩm định các đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S2, S3 (lần2) S4, N4, N11.

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước và thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

** Vị trí, quy mô công suất các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật sẽ được xem xét cụ thể và có điều chỉnh phù hợp trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.*

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

3.7.1 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đợt đầu:

- Phần lớn quỹ đất khu vực phát triển đô thị từ đường vành đai 4 cũ về phía Đông và một số khu đô thị được xác định phát triển đặc biệt trong Quy hoạch chung sẽ nằm trong quy hoạch xây dựng đợt đầu. Một phần được phát triển ở giai đoạn sau, bao gồm chủ yếu quỹ đất khu cây xanh tập trung thành phố nằm giáp tuyến đường vành đai 4 mới dự kiến, cơ sở công nghiệp Lại Yên, kho tàng, nhà máy, xí nghiệp, trụ sở cơ quan không phù hợp với quy hoạch phân khu này, dần từng bước chuyển đổi chức năng cho phù hợp.

- Các nội dung sử dụng đất của quy hoạch xây dựng đợt đầu tuân thủ các yêu cầu như đã xác định đối với quy hoạch dài hạn.

3.7.2 Quy mô dân số dự kiến giai đoạn đầu:

- Quy mô dân số tối đa xác lập theo phân khu đô thị khoảng: 252.700 người.

Trong đó:

+ Quy mô dân số dự báo trong giai đoạn ngắn hạn khoảng: 158.000 người.

+ Dân số dự báo phát triển tiếp đến thời hạn tối đa khoảng: 94.700 người.

- Phân bố dân số đối với các ô quy hoạch trong quy hoạch đợt đầu như đã xác lập đối với quy hoạch sử dụng đất dài hạn.

3.7.3 Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội & đô thị đợt đầu:

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

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

+ Phát triển các khu đô thị dọc theo các tuyến đường vành đai 3.5, tỉnh lộ 70, hình thành các trung tâm hành chính, thương mại, tài chính, văn hóa, y tế khu vực, phát triển hoàn thiện các dự án đã được Thủ tướng Chính phủ cho phép triển khai hoặc đang được nghiên cứu.

+ Các khu đô thị Nam An Khánh, khu đô thị Bắc An Khánh, khu đô thị Hai bên trục đường Lê Trọng Tấn khu A, khu đô thị Tây Mỗ-Đại Mỗ.

+ Dự án cụm công trình công cộng, hỗn hợp dọc tuyến trục Đại Lộ Thăng Long, tạo động lực phát triển chính cho phân khu đô thị làm cơ sở chuyển dịch ngành nghề lao động, phục vụ chuyển đổi nghề để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và giải quyết nhu cầu chuyển đổi cơ cấu lao động.

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

- Các chức năng chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tuân thủ cho quy hoạch dài hạn.

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

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

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

+ Phát triển tuyến đường vành đai 3,5.

+ Phát triển tuyến đường sắt số 7.

+ Phát triển tuyến đường vành đai.

3.8. 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 Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000*” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết còn phải tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

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

Điều 2.

- Sở Quy hoạch- Kiến trúc và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S3.

- Sở Quy hoạch- Kiến trúc: chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5.000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định; chủ trì, phối hợp với UBND các huyện: Hoài Đức, Từ Liêm, UBND quận Hà Đông và Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu S3 tỷ lệ 1/5.000 được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Chủ tịch UBND quận Hà Đông, chủ tịch UBND các huyện Hoài Đức, Từ Liêm có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và qui định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch- Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Khoa học công nghệ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Phòng cháy chữa cháy; Công an Thành phố; Bộ tư lệnh quân khu Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các huyện: Hoài Đức, Từ Liêm; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND các xã: Tây Mỗ, Đại Mỗ, Xuân Phương - huyện Từ Liêm; An Khánh, An Thượng, Văn Canh, Đông La, La Phù, Lại Yên, Song Phương - huyện Hoài Đức và Chủ tịch UBND phường Dương Nội - quận Hà Đông - thành phố Hà Nội; Giám đốc, thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các Bộ: Xây dựng, Giao thông- Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công An, Quốc Phòng, Nông nghiệp và PTNT, Y tế, Công thương;
- TTTU, TT HĐND TP;
- Chủ tịch và các đ/c PCT UBND TP;
- VPUB: các đ/c PVP; các phòng: TH, QHXDGT;
- Lưu VT (bản), QH_{H1}

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH *th*



Nguyễn Thế Thảo