UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số : 3663 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên tuyến đường Nhật Tân – Nội Bài (đoạn 3) khu vực dự án đầu tư xây dựng Thành phố thông minh giai đoạn 1 và giai đoạn 2

Địa điểm: xã Hải Bối, Vĩnh Ngọc, Kim Nỗ - huyện Đông Anh - Thành phố Hà Nội

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 về quản lý cây xanh đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các thông tư của Bộ Xây dựng: số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 61/2015/QĐ-TTg ngày 29/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách đặc thù đầu tư phát triển đô thị hai bên tuyến đường Võ Nguyên Giáp (Nhật Tân – Nội Bài);

Căn cứ Quyết định số 528/QĐ-TTg ngày 01/4/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 khu vực cây xanh hồ Phương Trạch và đô thị huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4427/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN và N8, tỷ lệ 1/5000 khu vực cây xanh hồ Phương Trạch và đô thị, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội - khu vực ô quy hoạch VIII.1.1 thuộc phân khu đô thị N8;

Căn cứ Quyết định số 4428/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN và N8, tỷ lệ 1/5000 khu vực cây xanh hồ Phương Trạch và đô thị, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội - khu vực ô quy hoạch 6-8 thuộc phân khu đô thị GN;

Căn cứ Quyết định số 6630/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài, tỷ lệ 1/500 (đoạn 1, đoạn 2, đoạn 3);

Căn cứ Quyết định số 3003/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của UBND thành phố Hà Nội quyết định chủ trương đầu tư dự án thành phố thông minh;

Căn cứ Thông báo số 149-TB/BCSĐ ngày 21/4/2023, Tờ trình số 138/TTr-BCSĐ ngày 29/5/2023 và Tờ trình số 155/TTr-BCSĐ ngày 08/6/2023 của Ban Cán sự Đảng UBND Thành phố về việc xem xét, cho ý kiến chủ trương Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên tuyến đường Nhật Tân – Nội Bài (đoạn 3) khu vực dự án Thành phố thông minh giai đoạn 1 và giai đoạn 2 tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 1213/TB-TU ngày 27/6/2023 của Thành ủy Hà Nội thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đoạn 3) khu vực dự án thành phố thông minh giai đoạn 1 và giai đoạn 2 tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Văn bản số 3217/UBND-QLĐT ngày 30/12/2022 của UBND huyện Đông Anh, các Văn bản số 211/UBND-ĐC ngày 20/12/2022 của UBND xã Hải Bối, số 236/UBND-ĐT ngày 20/12/2022 của UBND xã Kim Nỗ, số 257/UBND-ĐCXD ngày 20/12/2022 của UBND xã Vĩnh Ngọc về việc góp ý và tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đoạn 3) khu vực dự án thành phố thông minh giai đoạn 1 và giai đoạn 2 thuộc xã Hải Bối, xã Kim Nỗ và Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, Hà Nội; Văn bản số 05/2023-CV ngày 02/02/2023 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành phố thông minh Bắc Hà Nội về việc hoàn thiện, tiếp thu và giải trình ý kiến của cơ quan, tổ chức cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3293/TTr-QHKT ngày 14/7/2023 và Báo cáo thẩm định 3294/BC-QHKT ngày 14/7/2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên tuyến đường Nhật Tân – Nội Bài (đoạn 3) khu vực dự án đầu tư xây dựng Thành phố thông minh giai đoạn 1 và giai đoạn 2 với các nội dung chính:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên tuyến đường Nhật Tân – Nội Bài (đoạn 3) khu vực dự án đầu tư xây dựng Thành phố thông minh giai đoạn 1 và giai đoạn 2.

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

- Vị trí, ranh giới:

+ Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính các xã Hải Bối, Vĩnh Ngọc, Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

+ Phía Bắc trùng với chỉ giới tuyến đường trục chính đô thị (đường Hoàng Sa) B=72,5m.

+Phía Tây trùng với chỉ giới tuyến đường chính khu vực B=30m và tuyến đường liên khu vực B= 40m.

+Phía Nam trùng với chỉ giới tuyến đường chân đê sông Hồng; trùng với ranh giới dự án trạm bơm Phương Trạch 2 - Dự án kênh dẫn trạm bơm Phương Trạch và tuyến đường phân khu vực B= 17m giáp thôn Phương Trạch.

+ Phía Đông trùng với tim tuyến đường liên khu vực B= 50m và chỉ giới tuyến đường chính khu vực B= 30m (giáp thôn Phương Trạch).

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu: 1.402.283,6 m2 (khoảng 140,23ha).

- Quy mô dân số sau điều chỉnh: 21.110 người

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Triển khai cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN, N8 tỷ lệ 1/5.000 tại khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Xây dựng khu đô thị xanh, thông minh đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đáp ứng các tiêu chí theo mô hình đô thị các nước phát triển. Sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, ứng dụng công nghệ thông tin thông minh để vận hành, quản lý khu đô thị xanh, tiết kiệm năng lượng nâng cao chất lượng cuộc sống người dân trong đô thị.

- Làm cơ sở lập 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.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài được duyệt, khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích khoảng 1.402.283,6 m2, được phân thành 02 khu vực:

+ Khu A là phần lớn ô quy hoạch 3.1 (thuộc khu vực ô quy hoạch 6-8 thuộc phân khu đô thị GN) gồm các chức năng sử dụng đất: mặt nước hồ Phương Trạch; 06 ô đất công cộng thành phố; 08 ô đất cây xanh thành phố; 02 ô đất di tích tôn giao tín ngưỡng (chùa Hưng Long Tự và chùa Tỉnh Âm); 02 ô đất nhà ở thấp tầng; 01 ô đất giãn dân thôn Hải Bối; 01 ô đất công cộng đơn vị ở; 01 ô đất Nhà trẻ mẫu giáo; 01 ô đất cây xanh đơn vị ở và 01 ô đất bãi đỗ xe và đường giao thông.

+ Khu B là một phần ô quy hoạch ký hiệu 3.2 (thuộc ô quy hoạch VIII.1.1 thuộc phân khu đô thị N8) gồm các chức năng sử dụng đất: 04 ô đất ở chung cư cao 25 tầng; 01 ô đất trường mầm non; 01 ô đất bãi đỗ xe; 01 ô đất cây xanh đơn vị ở và đường giao thông.

Để cụ thể hóa, phù hợp theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN, tỷ lệ 1/5000 (khu vực ô quy hoạch 6-8); Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N8, tỷ lệ 1/5000 (khu vực ô quy hoạch VIII.1.1) đã được phê duyệt, nay thực hiện như sau:

* Tại Khu A:

- Các nội dung giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt:

+ Giữ nguyên vị trí, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô đất giãn dân ký hiệu GD/3.1.1 và ô cây xanh đơn vị ở ký hiệu CX/3.1.1 (đổi tên kí hiệu ô đất để thống nhất với các ô đất điều chỉnh và thuận tiện theo dõi).

- Giữ nguyên các tuyến đường giao thông liên khu vực và chính khu vực; tuyến đường phân khu vực B=17m phía Bắc, giáp khu vực cây xanh và hồ X3; tuyến đường phân khu vực phía Đông Nam, giáp làng Phương Trạch; tuyến đường gom chân đê sông Hồng.

- Các nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh hình dáng hồ Phương Trạch (khu vực phía Nam hồ), quy mô diện tích mặt nước đảm bảo 54ha, tổ chức lại hệ thống cây xanh, đường dạo quanh hồ và các lô nhà ở thấp tầng để khai thác hiệu quả cảnh quan đô thị.

+ Điều chỉnh để hình thành một đơn vị ở hoàn chỉnh với các chức năng: đất trường học, nhà trẻ, đất công cộng đơn vị ở, cây xanh đơn vị ở, đất nhà ở (cao tầng, thấp tầng), đất ở hỗn hợp cao tầng, đường giao thông. Bố trí các ô đất ở hỗn hợp cao tầng tại phía giáp đê Tả Hồng.

+ Các khu vực giữ lại theo hiện trạng: Giữ lại khu đất Trạm y tế xã Hải Bối hiện có; Rà soát điều chỉnh phạm vi ranh giới các khu vực tín ngưỡng, di tích đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

+ Dân số: Theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt dân số khoảng: 740 người; nay bổ sung khoảng 10.498 người, dân số sau điều chỉnh là 11.238 người (phù hợp với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu GN tại ô 6-8 được duyệt).

* Tại Khu B:

+ Tại khu vực các ô đất ở chung cư: điều chỉnh chức năng các ô đất ở chung cư thành các ô đất ở hỗn hợp, nâng tầng cao công trình từ 25 tầng lên thành 45 tầng (diện tích sàn nhà ở chung cư hỗn hợp là 70m2/người), bố cục lại quy hoạch mặt bằng, hình dáng ô đất, bổ sung trục cây xanh và đất bãi đỗ xe phục vụ chung cho khu vực để phù hợp với mô hình đô thị thông minh và khu vực TOD với lợi thế được tiếp giáp với ga của tuyến đường sắt đô thị số 2; dân số theo quy hoạch chi tiết được duyệt khoảng 3.072 người, bổ sung khoảng 6.800 người, dân số sau điều chỉnh là 9.872 người (phù hợp Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N8 tại ô VIII.1.1 được duyệt).

+ Điều chỉnh ô đất bãi đỗ xe thành đất cây xanh đơn vị ở; Giảm khoảng 3.469m2 đất nhà trẻ kí hiệu NT3 (diện tích nhà trẻ được bố trí bổ sung tại các ô đất NT1, NT2, NT4 tại Khu A), trong đó: một phần diện tích bố trí một công trình công cộng đơn vị ở phục vụ cho khu vực TOD và khu vực lân cận; một phần diện tích bố trí dải cây xanh kết hợp với ô đất cây xanh đơn vị ở tạo khoảng lùi lớn cho chức năng đất nhà trẻ tránh tiếp giáp với các tuyến đường chính khu vực và liên khu vực.

* Kết quả điều chỉnh:

Quy mô dân số theo quy hoạch chi tiết được duyệt là 3.812 người, quy mô dân số sau khi điều chỉnh là 21.110 người. Chỉ tiêu bình quân đối với nhà ở (tại các ô đất ở chung cư và ở hỗn hợp và ở thấp tầng) là 3,58 người/căn hộ (theo số liệu điều tra dân số tại huyện Đông Anh), diện tích sàn nhà chung cư hỗn hợp khoảng 70m2/người. Tổng số căn nhà ở trong khu vực điều chỉnh quy hoạch khoảng 5.897 căn hộ. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN, tỷ lệ 1/5000 tại khu vực ô quy hoạch 6-8); Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N8, tỷ lệ 1/5000 tại khu vực ô quy hoạch VIII.1.1 được phê duyệt, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất sau khi điều chỉnh quy hoạch

Tt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Ghi chú
			(m2)	*(%)*	
I		**Đất dân dụng**	**1.347.692,8**	**96,11**	
1		**Đất giao thông thành phố, khu vực**	**91.065,7**	**6,49**	
2	**CCTP**	**Đất công cộng thành phố**	**14.162,6**	**1,01**	

Tt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Ghi chú
			(m2)	*(%)*	
3	**CXTP**	**Đất cây xanh thành phố**	**119.895,5**	**8,55**	
4	**MN**	**Mặt nước**	**564.643,8**	**40,27**	
5		**Đất đơn vị ở**	**557.925,2**	**39,79**	
5.1	CC	Đất công cộng đơn vị ở	24.244,6	1,73	
5.2		Đất cây xanh	57.050,6	4,07	
5.2.1	*CX*	*Đất cây xanh đơn vị ở*	*38.859,1*	2,77	
5.2.2	*CXO*	*Đất cây xanh nhóm ở*	*18.191,5*	1,30	
5.3	THCS	Đất trường trung học cơ sở	12.875,3	0,92	
5.4	TH	Đất trường tiểu học	18.333,0	1,31	
5.5	NT	Đất trường mầm non	18.273,9	1,30	
5.6		Đất nhà ở	275.623,8	19,66	*Số căn hộ khoảng 5.897 căn (chỉ tiêu 3.58ng/căn)*
5.6.1		*Đất nhà ở thấp tầng*	*154.112,1*	*10,99*	
A	*BT*	*Đất nhà ở biệt thự*	*141.061,7*	*10,06*	
B	*LK*	*Đất nhà ở liền kề*	*8.857,5*	*0,63*	
C	*GD*	*Đất ở giãn dân*	*4.192,9*	*0,30*	*Thực hiện theo QHCT hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài tỷ lệ 1/500 đoạn 3 được duyệt*
5.6.2	*CT*	*Đất nhà chung cư*	*4.568,4*	*0,33*	
5.6.3	*HH*	*Đất nhà chung cư hỗn hợp*	*116.943,3*	*8,34*	
5.7	P	Đất bãi đỗ xe	13.933,3	0,99	
5.8		Đường nội bộ	137.590,7	9,81	
II		**Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng**	**32.283,7**	**2,30**	
1	TG	Đất tôn giáo, di tích	32.283,7	2,30	*Thực hiện theo dự án riêng*
III		**Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng**	**22.307,1**	**1,59**	
1	HT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	22.307,1	1,59	*Thực hiện theo dự án riêng (Kênh dẫn trạm bơm Phương Trạch)*
Tổng cộng			**1.402.283,6**	**100,00**	

Ghi chú:

- Các lô đất được xác định trên cơ sở ranh giới nghiên cứu, chỉ giới đường đỏ, ranh giới giữa các chức năng. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể để kiểm soát xây dựng theo quy hoạch (chi tiết tại Phụ lục1- Bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất).

- Mật độ xây dựng trong các ô đất nhà ở thấp tầng (biệt thự, liền kề) được xác định trên cơ sở lô đất điển hình, trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng phải xác định mật độ xây dựng đối với từng lô đất phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Đối với hệ thống các công trình trường học trong khu vực quy hoạch: Việc khai thác sử dụng với mô hình ngoài công lập cần có ý kiến của chính quyền địa phương và cơ quan chuyên ngành giáo dục đảm bảo không thiếu trường công lập phục vụ cho khu vực. Đối với trường liên cấp tiểu học và trung học phổ thông có quy mô khoảng 1,3ha, trong đó 0,7ha là trường trung học phổ thông. Về cơ cấu quỹ sàn sử dụng giữa các cấp học: sẽ được xem xét, tính toán theo tỷ lệ học sinh thực tế, được xác định trong giai đoạn sau.

- Đối với khu vực tại lô đất ký hiệu TG2, đang thể hiện là đất tôn giáo, di tích: Xác định thực hiện theo dự án riêng. Quá trình quản lý đất đai, đầu tư xây dựng, tu tổ, tôn tạo khu vực chùa Long Hưng được thực hiện trên cơ sở hồ sơ xếp hạng di tích (nếu có), các văn bản pháp lý về đất đai hợp pháp và được cấp thẩm quyền chấp thuận. Phần diện tích đất nghĩa trang thôn Phương Trạch hiện có, thực hiện theo đúng Văn bản số 11537/VP-ĐT ngày 28/10/2021 của UBND Thành phố và Văn bản số 4595/QHKT-P2 ngày 11/10/2021 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Phần đất từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng là khoảng lùi quy định, đối với diện tích nằm trong phạm vi này: tùy theo yêu cầu sử dụng của dự án được duyệt có thể làm đường nội bộ, sân vườn hoặc bãi đỗ xe cho mỗi công trình, khuyến khích trồng nhiều cây xanh, thảm cỏ, tạo điều kiện cải thiện vi khí hậu, hạn chế "bê tông hóa" tránh hiện tượng tăng nhiệt độ do hiệu ứng đô thị.

- Đối với hệ thống mặt nước khu vực hồ điều hòa được quản lý theo quy định: Đảm bảo quy mô 54ha. Trong giai đoạn tiếp theo, có thể nghiên cứu phương án trang trí, bố trí các hạng mục để tăng hiệu quả sử dụng khu vực mặt nước tạo sự sinh động, đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực. Đảm bảo không ảnh hưởng tới diện tích mặt nước - được nghiên cứu thực hiện theo dự án riêng và được cấp thẩm quyền xem xét quyết định, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

- Đối với việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội:

** Về quy mô diện tích:*

+ Căn cứ quy định tại Quyết định số 61/2015/QĐ-TTg ngày 29/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách đặc thù đầu tư phát triển đô thị hai bên tuyến đường Võ Nguyên Giáp (Nhật Tân – Nội Bài), Nghị Quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của HĐND Thành phố, tại đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6630/QĐ-UBND ngày 02/12/2015, đã quy định việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tập trung theo đoạn tuyến.

+ Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, tại khu vực Đoạn 3: Diện tích đất nhà ở xã hội tương ứng cần bố trí tối thiểu 25% tổng diện tích đất ở trong Đoạn 3 tương ứng 80.193m2 (trong đó, diện tích đất nhà ở xã hội cho dự án thành phố thông minh là 26.386m2).

+ Theo nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết, phần diện tích để xây dựng nhà ở xã hội cần bố trí với tỷ lệ tối thiểu 25% cho phần đất ở tăng thêm khoảng 41.471m2. Do vậy, diện tích đất nhà ở xã hội cho toàn khu vực Đoạn 3 cần bố trí bổ sung tối thiểu là 29.982m2.

** Về vị trí:*

+ Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt đã xác định quỹ đất để xây dựng khu nhà ở xã hội cho toàn bộ Đoạn 3 tại ô đất ký hiệu 3.4.4 có tổng diện tích 105.149m2 gồm: 13.467m2 đất đường nội bộ và 91.682m2 đất ở chung cư và đất ở thấp tầng.

+ Thực hiện theo quy định của Quyết định số 61/2015/QĐ-TTg ngày 29/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ, sau khi điều chỉnh diện tích đất nhà ở xã hội tăng thêm do vậy, cần bố trí bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội: tại các 04 ô đất ở trong các ô quy hoạch 3.5.1 và 3.5.2, liền kề với ô đất 3.4.4 với tổng diện tích là 31.454m2 (gồm các ô đất ký hiệu: 3.5.1-CT1; 3.5.1-CT2; 3.5.2-CT1; 3.5.2-CT2).

** Về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội của Chủ đầu tư Dự án: thực hiện theo các quy định của pháp luật và chỉ đạo của cấp có thẩm quyền.*

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

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN,N8 đã được phê duyệt.

- Khu vực nghiên cứu có nhiều lợi thế về mặt cảnh quan từ không gian cây xanh mặt nước từ hồ Phương Trạch. Để hài hòa về cảnh quan và tận dụng lợi thế đó thì khu vực được đề xuất theo mô hình sinh thái chủ yếu là các công trình thấp tầng. Hệ thống cây xanh trong khu đô thị được bố trí hài hòa nằm ở trung tâm các nhóm ở tạo thành các lõi xanh. Tận dụng lợi thế về cảnh quan khai thác không gian cây xanh mặt nước vào các mục đích vui chơi giải trí, thể dục thể thao.

- Tổ chức trục không gian mặt nước tại khu vực trung tâm thông qua hệ thống cây xanh - mặt nước của hồ Phương Trạch và hồ X3 kết nối liên thông với không gian xanh sông Hồng và sông Cà Lồ. Các công trình công cộng thành phố (thương mại, dịch vụ,...) và nhóm nhà ở sinh thái được bố trí đan xen trong khu vực công viên cây xanh để phục vụ chung cho toàn khu vực và đảm bảo sự sinh động trong từng khu vực.

- Các khu nhà ở biệt thự, nhà liền kề được bố trí thành các nhóm nhà có các tiêu chuẩn cao về không gian kiến trúc, môi trường. Mô hình xây dựng chủ yếu là các cụm công trình biệt thự có mật độ xây dựng thấp, còn lại là tổ chức các vườn hoa, cây xanh tạo thành các không gian xanh trong biệt thự.

- Tổ chức không gian theo mô hình TOD tại khu vực tiếp giáp ga của tuyến đường sắt đô thị số 2, bố trí các công trình cao tầng thấp dần về phía hồ Phương Trạch, gắn kết hài hòa với tháp tài chính (108 tầng). Phát huy lợi thế và tăng hiệu quả sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc khu vực ga đường sắt đô thị.

- Xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn không gian cho khu vực giáp tuyến đường liên khu vực phía Tây. Chiều cao công trình phải đảm bảo phù hợp về quản lý tĩnh không theo quy định.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thể hiện tại bản vẽ QH-05A. Hình dáng công trình được thể hiện có tính chất minh họa cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án quy hoạch. Quá trình lập dự án đầu tư xây dựng công trình tại các ô đất, có thể nghiên cứu vi chỉnh hình dáng công trình nhưng phải đảm bảo không thay đổi giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chính của đồ án quy hoạch và đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, khoảng lùi công trình khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Các công trình cần được nghiên cứu hình thức phù hợp với công năng sử dụng, tạo sự mạch lạc trong tổ chức giao thông; liên kết chặt chẽ với những công trình phụ trợ, đảm bảo hài hòa về hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức chủ đạo của công trình. Các công trình điểm nhấn, cần được xem xét kỹ về hình thức kiến trúc theo quy định của Luật Kiến trúc, đóng góp cho cảnh quan khu vực.

- Nội dung thiết kế đô thị: được thể hiện tại bản vẽ và thuyết minh của đồ án quy hoạch, đảm bảo nội dung theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Quy hoạch giao thông:

* Về đường sắt đô thị: Giữ nguyên vị trí, hướng tuyến của các tuyến đường sắt đô thị số 2, số 4 đi dọc tuyến đường trục trung tâm tài chính Phương Trạch (phía Đông dự án) và tuyến đường trục chính đô thị (đường Hoàng Sa) theo định hướng các đồ án quy hoạch được duyệt. Đối với tuyến đường sắt đô thị số 2 đoạn qua khu vực Dự án có bố trí 01 nhà ga đường sắt.

Chi tiết thiết kế cụ thể của các tuyến cũng như các nhà ga sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Về đường bộ:

Giữ nguyên mạng lưới các tuyến đường cấp đô thị: tuyến đường trục chính đô thị B=72,5m ở phía Bắc (đường Hoàng Sa); tuyến đường liên khu vực B=50m ở phía Đông; tuyến đường Liên khu vực ở phía Tây B=40m và mạng lưới các tuyến đường cấp khu vực (loại đường chính khu vực): tuyến đường đê tả sông Hồng B=37÷48m; tuyến đường phía Đông và phía Tây hồ Phương Trạch B=30m; các tuyến đường chính khu vực phía Bắc và phía Nam khu đất HH4, HH5, HH6, HH7, HH8 và HH9, có hướng Đông – Tây, quy mô B=25m đã được xác định tại các đồ án: Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch giao thông vận tải đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên tuyến đường Nhật Tân – Nội Bài (đoạn 3) đã được UBND Thành phố phê duyệt.

Điều chỉnh bổ sung, phân cấp các tuyến đường cấp khu vực, nội bộ (phân khu vực, đường nhóm nhà) nhằm tăng cường khả năng kết nối giao thông tại khu vực, phù hợp với quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan sau điều chỉnh, cụ thể:

- Đường cấp khu vực:

+ Điều chỉnh phân cấp tuyến đường phía Nam UBND xã Hải Bối từ đường phân khu vực thành đường khu vực, giữ nguyên quy mô mặt cắt ngang B=17m, gồm: lòng đường xe chạy rộng 7m (02 làn xe); vỉa hè hai bên rộng 2x5m.

+ Bổ sung tuyến đường khu vực theo hướng Đông - Tây từ UBND xã Hải Bối kết nối với tuyến đường quy hoạch B=30m phía Đông hồ Phương Trạch, quy mô mặt cắt ngang B=26m, gồm: lòng đường xe chạy rộng 2x7m; dải phân cách giữa rộng 2m; vỉa hè hai bên rộng 2x5m.

+ Bổ sung tuyến đường kết nối từ khu tái định cư Hải Bối với tuyến đường đê tả sông Hồng, quy mô mặt cắt ngang B=22m, gồm: lòng đường xe chạy rộng 2x7m; vỉa hè hai bên rộng 2x4m.

- Đường cấp nội bộ:

+ Điều chỉnh, bổ sung mạng lưới các tuyến đường phân khu vực, quy mô B=17÷19m, gồm: lòng đường xe chạy rộng 7-10m; vỉa hè hai bên rộng 2x(3÷5)m.

+ Bổ sung mạng lưới các tuyến đường nhóm nhà ở, quy mô B=12÷15m, gồm: lòng đường xe chạy rộng 6÷7m; vỉa hè hai bên rộng 2x(3÷4)m.

* Giao thông công cộng:

- Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp chính khu vực trở lên, đã được xác định sơ bộ theo Quy hoạch chi tiết Nhật Tân - Nội Bài.

- Không gian đi bộ: Để an toàn cho khách bộ hành, cần xây dựng hệ thống cầu, hầm cho bộ hành trên các tuyến đường cấp đô thị. Hệ thống cầu, hầm bộ hành gồm cầu, hầm qua nối hè phố hai bên các tuyến đường lớn và cầu, hầm nối tổ hợp các công trình qua các tuyến đường. Trong đồ án đề xuất bổ sung cầu đi bộ trên tuyến đường liên khu vực phía Tây dự án. Tuyến đường liên khu vực phía Đông dự án đã có ga ngầm tuyến đường sắt đô thị số 2 kết hợp không gian đi bộ. Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành.

* Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe công cộng tập trung: Dự án đề xuất xây dựng 05 bãi đỗ xe tập trung, giải pháp xây dựng ngầm/ nổi đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu ≥2,5m2/người phù hợp với điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị GN, N8 được duyệt và Quy chuẩn QCVN01:2021/BXD.

Tại các bãi đỗ xe công cộng tập trung ngầm/nổi (P1, P2, P3) khuyến khích nâng tầng cao tối đa để tiết kiệm quỹ đất; cho phép bố trí các tiện ích đô thị (trạm xăng dầu, trạm nạp điện, điểm tập kết trung chuyển rác, trạm đăng kiểm, sửa chữa, rửa xe, bảo trì, bảo dưỡng...) và kết hợp khai thác kinh doanh các dịch vụ, thương mại theo quy định với diện tích sàn không quá 30% tổng diện tích sàn xây dựng công trình nhưng phải đảm bảo đáp ứng đủ công suất đỗ xe quy hoạch và tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Bãi đỗ xe công trình: Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng nhu cầu đỗ xe sẽ được nghiên cứu bố trí tại tầng hầm của công trình trên sơ sở đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe của công trình và khu vực theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch bến bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, đảm bảo đáp ứng tối thiểu 408.480m2 sàn đỗ xe; Khuyến khích sử dụng gara cơ khí để giải quyết nhu cầu đỗ xe của công trình.

Các công trình nhà ở thấp tầng, công cộng đơn vị ở, trường tiểu học, trường trung học cơ sở tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

* Các chỉ tiêu đạt được sau khi điều chỉnh: Chi tiết tại *Phụ lục 2- Các chỉ tiêu giao thông* kèm theo.

4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: tuân thủ định hướng thoát nước theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội, Quy hoạch thoát nước thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN và N8, tỷ lệ 1/5000 và đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đoạn 3) đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Diện tích mặt nước hồ điều hòa khoảng 56,46ha (không bao gồm mặt nước kênh dẫn trạm bơm Phương Trạch khoảng 2,23ha).

- Mạng lưới thoát nước:

Khu vực quy hoạch được phân chia thành 4 lưu vực thoát nước chính như sau:

+ Lưu vực 1: Bao gồm toàn bộ khu vực phía Bắc khu đất. Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống kích thước D600-D800mm và BxH=0,8mx0,6m-5x2,5m xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch và thoát trực tiếp vào hồ điều hòa Phương Trạch 1, Phương Trạch 2.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Tây trục cây xanh cảnh quan. Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống kích thước D600-D1500mm và cống, rãnh bao thoát nước BxH=0,6x0,8m-2x1,5m xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch, thoát về hồ điều hòa Phương Trạch 2.

+ Lưu vực 3: Khu vực từ phía Đông trục cây xanh cảnh quan đến phía Tây tuyến đường chính khu vực B=30m, lưu vực này bao gồm 02 tiểu lưu vực:

Lưu vực 3-1: phía Bắc tuyến đường khu vực B=26m theo hướng Tây- Đông. Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống kích thước D600-D1250mm, thoát về hồ điều hòa Phương Trạch 2 ở phía Bắc.

Lưu vực 3-2: phía Nam tuyến đường khu vực B=26m theo hướng Tây- Đông. Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống kích thước D600-D1250mm, thoát về kênh dẫn trạm bơm Phương Trạch ở phía Đông.

+ Lưu vực 4: Khu vực phía Đông tuyến đường chính khu vực B=30m. Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống D600-D1250mm và BxH=1,0x1,0m-4x2,0m. Khu vực tiếp giáp khu dân cư hiện có bố trí các tuyến cống bản chôn nông B400 để thu gom nước mưa.

- Bố trí giếng thu, giếng kiểm tra và ga thu nước: Dọc theo các tuyến cống thoát nước mặt bố trí các giếng thu tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống. Khoảng cách giữa các giếng là từ 30-50m tuỳ thuộc đường kính cống và điều kiện thực tế

- Đối với dự án kênh dẫn trạm bơm Phương Trạch: quy mô, ranh giới thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b. San nền:

- Cao độ san nền khu đất: Hmax =9,50 m, Hmin =7,90 m.

4.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: từ: Nhà máy nước mặt Sông Hồng, Nhà máy nước mặt sông Đuống và Nhà máy nước Bắc Thăng Long thông qua tuyến ống cấp nước Ø400mm và Ø700mm hiện đã được đầu tư xây dựng trên đường Hoàng Sa.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Mạng lưới truyền dẫn: giữ nguyên tuyến ống truyền dẫn Ø300mm bố trí dọc tuyến đường quy hoạch B=50m ở phía Đông đấu nối với tuyến ống Ø400mm hiện có trên đường Hoàng Sa.

+ Mạng lưới ống phân phối: cập nhật mạng lưới các tuyến ống phân phối kích thước Ø100mm÷Ø200mm bố trí dọc các tuyến đường bao quanh khu vực nghiên cứu theo Quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Nhật Tân – Nội Bài (đoạn 3); Xây dựng bổ sung mạng lưới các tuyến ống phân phối Ø100mm÷Ø250mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch trong khu vực Dự án. Mạng ống cấp nước thiết kế mới được bố trí kết hợp với mạng ống phân phối theo quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đoạn 3) thành mạng vòng, đảm bảo cấp nước an toàn liên tục cho giai đoạn trước mắt và lâu dài.

+ Mạng lưới ống dịch vụ: Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước dịch vụ Ø50mm÷Ø90mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch theo hình thức mạng cụt để cấp nước cho các công trình.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Xây dựng các họng cứu hoả gần ngã ba, ngã tư đấu nối với các tuyến ống cấp nước phân phối có kích thước ≥Ø100mm (khoảng cách các họng cứu hoả được xác định theo quy định).

+ Các công trình xây dựng nhiều tầng, công cộng: Xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình (chi tiết thực hiện ở giai đoạn sau). Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

+ Đề xuất xây dựng một số vị trí thu nước cứu hỏa bố trí tại khu vực hồ Phương Trạch để bổ sung nguồn nước chữa cháy cho khu vực. Vị trí, quy mô cụ thể của hố thu sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

4.3.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp điện: từ TBA 110kV Hải Bối.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Lưới điện cao thế: Tuyến điện 110kV Đông Anh - Hải Bối hiện có sẽ được di chuyển, hạ ngầm dọc đường phía Bắc khu quy hoạch. Trước mắt khi tuyến điện chưa được di chuyển, hạ ngầm theo quy hoạch, trong quá trình lập dự án đầu tư cần liên hệ cơ quan chủ quản để được thỏa thuận các nội dung liên quan, đảm bảo duy trì phương án cấp điện cho khu vực. Các công trình nằm trong hành lang lưới điện hiện có chỉ được đầu tư xây dựng khi tuyến điện được di chuyển, hạ ngầm theo quy hoạch.

+ Lưới điện trung thế, hạ thế: Điều chỉnh vị trí, hướng tuyến các tuyến cáp ngầm trung, hạ thế 22kV, 0,4kV phù hợp mặt bằng giao thông, bố trí công trình sau khi điều chỉnh để cấp điện đến các trạm biến áp phân phối và các công trình.

+ Trạm biến áp phân phối: Điều chỉnh số lượng, công suất các trạm biến áp từ 13 trạm thành 23 trạm. 05 trạm biến áp hiện có tiếp tục được sử dụng, cải tạo nâng cấp công suất để đảm bảo đáp ứng nhu cầu phụ tải. Vị trí các trạm biến áp phân phối đặt gần đường giao thông, tại các khu cây xanh hoặc trong khuôn viên các công trình, thuận lợi trong công tác thi công, vận hành, sửa chữa. Vị trí, quy mô công suất các trạm biến áp, trạm nạp điện sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo.

+ Chiếu sáng công cộng: Xây dựng các tuyến cáp ngầm 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch, trong khuôn viên các khu đất để cấp nguồn chiếu sáng. Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn được nghiên cứu chi tiết trong quá trình lập dự án, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.3.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Nguồn cấp được lấy từ tổng đài vệ tinh VT8.1 (điều chỉnh dung lượng lên khoảng 32.500 thuê bao).

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Điều chỉnh chỉnh vị trí, hướng tuyến các tuyến cáp thông tin liên lạc dọc các tuyến đường quy hoạch, trong khuôn viên phù hợp mạng lưới giao thông, mặt bằng các khu đất để cấp nguồn đến các công trình.

+ Xây dựng 25 tủ cáp thuê bao để cấp nguồn thông tin liên lạc cho khu quy hoạch.

* Vị trí, quy mô, số lượng các tủ cáp thuê bao được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

4.3.6. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường và nghĩa trang:

a. Thoát nước thải:

- Nguồn thoát: khu vực Dự án thuộc lưu vực thoát nước về Nhà máy xử lý nước thải Bắc Thăng Long (công suất hiện có: 38.000m3/ngđ; công suất theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 528/QĐ-TTg ngày 01/4/2021: 120.000m3/ngđ).

- Mạng lưới thoát nước:

+ Cập nhật mạng lưới thoát nước thải D300÷D400mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu vực dự án theo đồ án Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Nhật Tân - Nội Bài, tỷ lệ 1/500 được duyệt.

+ Xây dựng tuyến cống thoát nước thải D500mm thu gom nước thải của khu vực dự án thoát về Nhà máy nước thải tập trung Bắc Thăng Long.

+ Xây dựng mạng lưới các tuyến cống thoát nước thải D300÷D400mm thu gom nước thải của các ô đất thoát về tuyến ống chính D500mm để dẫn về Nhà máy nước xử lý nước thải tập trung Bắc Thăng Long.

- Công trình trên mạng lưới:

+ Điều chỉnh không xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ tạm thời cho khu vực nhà ở biệt thự ở phía Bắc.

+ Công trình công cộng CCTP03: nước thải của công trình được xử lý tại khối công trình đảm bảo vệ sinh môi trường được cơ quan quản lý chuyên ngành cho phép trước khi xả vào hệ thống thoát nước mặt của khu vực. Về lâu dài sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước thải riêng của Thành phố.

+ Xây dựng 04 trạm bơm nước thải chuyển bậc đặt tại khu đất cây xanh, đưa nước thải khu khu vực thoát vào mạng lưới thoát nước của Thành phố. Quy mô, vị trí các trạm bơm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo. *(Chi tiết tại Phụ lục thoát nước kèm theo)*

b. Vệ sinh môi trường:

- Điểm tập kết chất thải rắn: Xây dựng 02 điểm tập kết chất thải rắn bố trí tại khu vực đất cây xanh, diện tích mỗi điểm tập kết khoảng 20m2.

- Phương thức thu gom: Rác thải được phân loại ngay tại nguồn thành nhóm chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ theo quy định, cụ thể:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: xây dựng công trình thu gom và phân loại rác thải theo từng tầng cho từng đơn nguyên.

+ Đối với công trình nhà thấp tầng: rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định bằng xe thu gom rác cỡ nhỏ của Thành phố.

+ Tại các khu vực công cộng như công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác dọc đường để thu gom rác với khoảng cách 100m/thùng.

+ Nhà vệ sinh công cộng: xây dựng 07 nhà vệ sinh công cộng bố trí tại ô đất cây xanh, đất bãi đỗ xe phục vụ cho khu vực. Quy mô, vị trí chính xác sẽ được xác định trong các giai đoạn lập dự án đầu tư.

c. Nghĩa trang:

+ Đối với nghĩa trang thôn Phương Trạch trong giai đoạn trước mắt cho phép giữ nguyên với nguyên tắc chỉ cải tạo chỉnh trang trên cơ sở ranh giới khu đất nghĩa trang hiện có (không mở rộng, xây dựng mới) theo hướng khu cây xanh, trên cơ sở đảm bảo các yêu cầu vệ sinh môi trường, bảo vệ công trình di tích, tôn giáo (nếu có) theo quy định.

+ Đối với các khu vực nghĩa trang trung tâm xã Vĩnh Ngọc, nghĩa trang thôn Hải Bối và nghĩa trang thôn Đồng Nhân triển khai tiến hành quy tập về phần diện tích đất chưa sử dụng trong khu vực nghĩa trang thuộc Khu công viên cây xanh kết hợp nghĩa trang Tàm Xá, Vĩnh Ngọc theo nội dung đã được UBND Thành phố Thống nhất tại văn bản số 11357/VP-ĐT ngày 28/10/2021.

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

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

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và trình cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ thiết kế cắm mốc giới mạng lưới đường giao thông theo đồ án quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt để thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho Chính quyền địa phương quản lý theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

- Đối với hành lang bảo vệ hồ, kênh, mương thoát nước: Đảm bảo hành lang bảo vệ nguồn nước theo Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước. Trong hành lang bảo vệ nguồn nước không được thực hiện các hành vi bị cấm theo Điều 6, Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

4.3.8. Quy hoạch không gian ngầm:

- Dọc theo các trục đường giao thông chính, bố trí tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...

- Tại các ô đất cây xanh tập trung Thành phố, cây xanh nhóm ở xây dựng các trạm bơm nước thải chuyển bậc ngầm và các bãi đỗ xe công cộng tập trung ngầm (bãi đỗ xe ngầm P4, P5) phục vụ cho khu vực.

- Đối với các công trình hỗn hợp, chung cư nhà ở cao tầng, công cộng Thành phố...: Xây dựng các tầng hầm của công trình dưới các khối nhà để giải quyết nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và khu vực theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố, phù hợp với các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Tuân thủ các yêu cầu của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Không gian xây dựng ngầm sẽ được xác định theo Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 và các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Ranh giới, phạm vi, quy mô số tầng hầm được xác định cụ thể tại Bản vẽ quy hoạch các khu vực xây dựng công trình ngầm (ký hiệu QH-04C); cho phép nghiên cứu kết nối giao thông ngầm giữa phần ngầm của công trình giữa các ô đất và các công trình công cộng ngầm để khớp nối, kết nối đồng bộ các không gian xây dựng ngầm của công trình và không gian công cộng ngầm của khu vực.

4.3.9. Đánh giá tác động môi trường:

Thực hiện các giải pháp đề xuất phòng ngừa, giảm thiểu khắc phục môi trường đã được nghiên cứu đề xuất làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng.

Khi triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đánh giá môi trường theo đúng quy định của Luật bảo vệ môi trường.

4.4. Hạng mục ưu tiên đầu tư:

Quá trình điều chỉnh chủ trương đầu tư và thực hiện quy trình tiếp theo triển khai dự án đầu tư, Chủ đầu tư cần ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trước, hạ tầng xã hội trước hoặc đồng thời với các công trình nhà ở, thương mại dịch vụ, đảm bảo hình thành một khu đô thị văn minh, hiện đại đồng bộ và hoàn chỉnh.

Điều 2.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đoạn 3) khu vực dự án Thành phố thông minh giai đoạn 1 và giai đoạn 2 thuộc xã Hải Bối, xã Vĩnh Ngọc và xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh phù hợp với nội dung Quyết định này, lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao UBND huyện Đông Anh chủ trì cùng Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành phố thông minh Bắc Hà Nội và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đoạn 3) khu vực dự án thành phố thông minh giai đoạn 1 và giai đoạn 2 thuộc xã Hải Bối, xã Kim Nỗ và Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì cùng Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị liên quan rà soát về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội của Chủ đầu tư Dự án thành phố thông minh theo các quy định của pháp luật và chỉ đạo của cấp có thẩm quyền, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định tại giai đoạn Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành phố thông minh Bắc Hà Nội: có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ, hồ sơ thiết kế cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt để thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho Chính quyền địa phương quản lý theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng; Thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

- Giao UBND huyện Đông Anh, Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật.

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

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND các xã Hải Bối, Vĩnh Ngọc, Kim Nỗ; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành Thành phố, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành phố thông minh Bắc Hà Nội và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy; *(để báo cáo)*
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, PVP V.T. Anh, các phòng TH, ĐT;
- Lưu VT, ĐT.

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

Dương Đức Tuấn

Phụ lục 1 - Bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu				Ghi chú
					Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Số người	
			(m2)	(m2)	(%)	(lần)	(tầng)	(người)	
1		**Đất dân dụng**	**1.347.692,8**	**228.127,9**	**16,93**	**2,14**	**1-45**		
1		**Đất giao thông thành phố, khu vực**	**91.065,7**						*Các tuyến đường có mặt cắt ngang B=25-50m*
2	**CCTP**	**Đất công cộng thành phố**	**14.162,6**	**10.347**	**73,06**	**3,65**	**5**		
2.1	*CCTP01*	*Đất thương mại dịch vụ thành phố*	*8.122,6*	*5.605*	*69*	*3,45*	*5*		
2.2	*CCTP02*	*Đất thương mại dịch vụ thành phố*	*2.000*	*1.600*	*80*	*4*	*5*		
2.3	*CCTP03*	*Đất thương mại dịch vụ thành phố*	*4.040*	*3.142*	*77,77*	*3,89*	*5*		
3	**CXTP**	**Đất cây xanh thành phố**	**119.895,5**	**5.994,8**	**5**	**0,05**	**1**		
3.1	*CXTP1*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*3.346*	*167,3*	*5*	*0,05*	*1*		*Cây xanh cảnh quan kết hợp các công trình dịch vụ, vui chơi giải trí, tiện ích trong khu công viên...*
3.2	*CXTP2*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*633,8*	*31,7*	*5*	*0,05*	*1*		
3.3	*CXTP3*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*4.468,8*	*223,4*	*5*	*0,05*	*1*		
3.4	*CXTP4*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*2.082,5*	*104,1*	*5*	*0,05*	*1*		
3.5	*CXTP5*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*21.556,9*	*1.077,8*	*5*	*0,05*	*1*		
3.6	*CXTP6*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*5.352,2*	*267,6*	*5*	*0,05*	*1*		
3.7	*CXTP7*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*6.001,5*	*300,1*	*5*	*0,05*	*1*		
3.8	*CXTP8*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*1.632,6*	*81,6*	*5*	*0,05*	*1*		
3.9	*CXTP9*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*26.569,8*	*1.328,5*	*5*	*0,05*	*1*		
3.10	*CXTP10*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*22.813,4*	*1.140,7*	*5*	*0,05*	*1*		
3.11	*CXTP11*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*15.203,4*	*760,2*	*5*	*0,05*	*1*		
3.12	*CXTP12*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*3.773,2*	*188,7*	*5*	*0,05*	*1*		
3.13	*CXTP13*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*1.611,7*	*80,6*	*5*	*0,05*	*1*		
3.14	*CXTP14*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*1.533,9*	*76,7*	*5*	*0,05*	*1*		
3.15	*CXTP15*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*2.546,8*	*127,3*	*5*	*0,05*	*1*		
3.16	*CXTP16*	*Đất cây xanh sử dụng công cộng thành phố*	*769*	*38,5*	*5*	*0,05*	*1*		
4	**MN**	**Mặt nước**	**564.643,8**						
4.1	*MN1*	*Hồ*	*412.932,6*						
4.2	*MN2*	*Hồ*	*9.749,5*						
4.3	*MN3*	*Hồ*	*131.394,8*						
4.4	*MN4*	*Hồ*	*5.691,8*						
4.5	*MN5*	*Hồ*	*4.875,1*						
5		**Đất đơn vị ở**	**557.925,2**	**211.786,2**	**37,96**	**5,06**	**1-45**		
5.1	**CC**	**Đất công cộng đơn vị ở**	**24.244,6**	**9.697,8**	**40**	**2**	**5**		
5.1.1	*CC1*	*Đất thương mại dịch*	*727,2*	*290,9*	*40*	*2*	*5*		*Dịch vụ, thương mại*

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu				Ghi chú
					Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Số người	
			(m2)	(m2)	(%)	(lần)	(tầng)	(người)	
		vụ đơn vị ở							
5.1.2	*CC2*	*Đất cơ quan, trụ sở đơn vị ở*	*8.717,7*	*3.487,1*	*40*	*2*	*5*		*UBND xã Hải Bối*
5.1.3	*CC3*	*Đất y tế đơn vị ở*	*2.830,9*	*1.132,4*	*40*	*2*	*5*		*Trạm Y tế xã Hải Bối*
5.1.4	*CC4*	*Đất văn hóa đơn vị ở*	*5.073,6*	*2.029,4*	*40*	*2*	*5*		*Nhà văn hóa*
5.1.6	*CC5*	*Đất văn hóa đơn vị ở*	*2.813,1*	*1.125,2*	*40*	*2*	*5*		*Nhà văn hóa, tổ dân phố*
5.1.7	*CC6*	*Đất thương mại dịch vụ đơn vị ở*	*4.082,1*	*1.632,8*	*40*	*2*	*5*		*Dịch vụ, thương mại*
5.2		**Đất cây xanh**	**57.050,6**	**2.852,5**	**5**	**0,05**	**1**		
5.2.1	***CX***	***Đất cây xanh đơn vị ở***	***38.859,1***	***1.943***	***5***	***0,05***	***1***		
	CX1	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*1.617,1*	*80,9*	*5*	*0,05*	*1*		*Nghĩa trang liệt sỹ xã Hải Bối*
	CX2	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*1.644,2*	*82,2*	*5*	*0,05*	*1*		
	CX3	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*3.704,3*	*185,2*	*5*	*0,05*	*1*		*Thực hiện theo QHCT hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài tỷ lệ 1/500 đoạn 3 được duyệt*
	CX4	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*5.872,2*	*293,6*	*5*	*0,05*	*1*		
	CX5	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*10.296,7*	*514,8*	*5*	*0,05*	*1*		
	CX6	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*7.570,6*	*378,5*	*5*	*0,05*	*1*		
	CX7	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*3.056,7*	*152,8*	*5*	*0,05*	*1*		
	CX8	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*5.097,3*	*254,9*	*5*	*0,05*	*1*		
5.2.2	***CXO***	***Đất cây xanh nhóm ở***	***18.191,5***	***909,6***	***5***	***0,05***	***1***		
	CXO1	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*171,1*	*8,6*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO2	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*219,6*	*11*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO3	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*222,9*	*11,1*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO4	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*195,8*	*9,8*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO5	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*80*	*4*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO6	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*427,6*	*21,4*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO7	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*748,7*	*37,4*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO8	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*81,6*	*4,1*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO9	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*80*	*4*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO10	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*123,8*	*6,2*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO11	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*202,7*	*10,1*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO12	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*201,9*	*10,1*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO13	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*210,2*	*10,5*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO14	*Đất cây xanh sử dụng*	*1.190,9*	*59,5*	*5*	*0,05*	*1*		

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu				Ghi chú
					Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Số người	
			(m2)	(m2)	(%)	(lần)	(tầng)	(người)	
		công cộng đơn vị ở							
	CXO15	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*5.023,8*	*251,2*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO16	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*713,8*	*35,7*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO17	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*493,3*	*24,7*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO18	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*5.244,8*	*262,2*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO19	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*146,3*	*7,3*	*5*	*0,05*	*1*		
	CXO20	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*801,9*	*40,1*	*5*	*0,08*	*1*		
	CXO21	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*1.291,6*	*64,6*	*5*	*15,95*	*1*		
	CXO22	*Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở*	*319,2*	*16*	*5*	*31,75*	*1*		
5.3	**THCS**	**Đất trường trung học cơ sở**	**12.875,3**	**5.150,1**	**40**	**1,6**	**4**		
5.3.1	*THCS1*	*Đất trường trung học cơ sở*	*6.334,5*	*2.533,8*	*40*	*1,6*	*4*		*Khoảng 633 học sinh*
5.3.2	*THCS2*	*Đất trường trung học cơ sở*	*6.540,8*	*2.616,3*	*40*	*1,6*	*4*		*Khoảng 654 học sinh*
5.4	**TH**	**Đất trường tiểu học**	**18.333**	**7.333,2**	**40**	**1,6**	*4*		
5.4.1	*TH1*	*Đất trường tiểu học*	*5.348,2*	*2.139,3*	*40*	*1,6*	*4*		*Khoảng 535 học sinh*
5.4.2	*TH2*	*Đất trường tiểu học*	*12.984,8*	*5.193,9*	*40*	*1,6*	*4*		*Trường liên cấp tiểu học và trung học phổ thông, khoảng 1.298 học sinh*
5.5	**NT**	**Đất trường mầm non**	**18.273,9**	**7.309,6**	**40**	**1,2**	**3**		
5.5.1	*NT1*	*Đất trường mầm non*	*5.239,5*	*2.095,8*	*40*	*1,2*	*3*		*Khoảng 437 học sinh*
5.5.2	*NT2*	*Đất trường mầm non*	*6.162,6*	*2.465*	*40*	*1,2*	*3*		*Khoảng 514 học sinh*
5.5.3	*NT3*	*Đất trường mầm non*	*5.000*	*2.000*	*40*	*1,2*	*3*		*Khoảng 417 học sinh*
5.5.4	*NT4*	*Đất trường mầm non*	*1.871,8*	*748,7*	*40*	*1,2*	*3*		*Khoảng 156 học sinh*
5.6		**Đất nhà ở**	**275.623,8**	**171.363,2**	**62,17**	**9,72**	**3-45**	**21.110**	*Số căn hộ khoảng 5897 căn (chỉ tiêu 3.58ng/căn)*
5.6.1		**Đất nhà ở thấp tầng**	**154.112,1**	**97.169,1**	**63,05**	**2,51**	**4-5**	***1.948***	*Số căn hộ khoảng 544 căn (chỉ tiêu 3.58ng/căn)*
a	***BT***	***Đất ở biệt thự***	***141.061,7***	***86.971***	***61,65***	***2,47***	***4***	***1.634***	*Số căn hộ khoảng 456 căn (chỉ tiêu 3.58ng/căn)*
	BT1	*Đất nhà ở biệt thự*	*2.417,4*	*1.450,4*	*60*	*2,4*	*4*	*29*	
	BT2	*Đất nhà ở biệt thự*	*2.105*	*1.263*	*60*	*2,4*	*4*	*25*	
	BT3	*Đất nhà ở biệt thự*	*2.589,4*	*1.683,1*	*65*	*2,6*	*4*	*36*	
	BT4	*Đất nhà ở biệt thự*	*2.373,6*	*1.542,8*	*65*	*2,6*	*4*	*32*	
	BT5	*Đất nhà ở biệt thự*	*3.834*	*2.492,1*	*65*	*2,6*	*4*	*50*	
	BT6	*Đất nhà ở biệt thự*	*4.017,3*	*2.611,2*	*65*	*2,6*	*4*	*57*	
	BT7	*Đất nhà ở biệt thự*	*3.187*	*2.071,6*	*65*	*2,6*	*4*	*43*	
	BT8	*Đất nhà ở biệt thự*	*2.524,1*	*1.640,7*	*65*	*2,6*	*4*	*36*	
	BT9	*Đất nhà ở biệt thự*	*2.095,4*	*1.362*	*65*	*2,6*	*4*	*29*	
	BT10	*Đất nhà ở biệt thự*	*1.140,7*	*741,5*	*65*	*2,6*	*4*	*14*	

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu				Ghi chú
					Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Số người	
			(m2)	(m2)	(%)	(lần)	(tầng)	(người)	
	BT11	Đất nhà ở biệt thự	1.240,6	806,4	65	2,6	4	18	
	BT12	Đất nhà ở biệt thự	1.640,7	984,4	60	2,4	4	18	
	BT13	Đất nhà ở biệt thự	2.896,8	1.882,9	65	2,6	4	36	
	BT14	Đất nhà ở biệt thự	3.392,2	2.204,9	65	2,6	4	43	
	BT15	Đất nhà ở biệt thự	4.092,5	2.660,1	65	2,6	4	54	
	BT16	Đất nhà ở biệt thự	821,5	530,7	64,6	2,58	4	11	
	BT17	Đất nhà ở biệt thự	1.016,7	656,8	64,6	2,58	4	14	
	BT18	Đất nhà ở biệt thự	1.123,4	730,2	65	2,6	4	14	
	BT19	Đất nhà ở biệt thự	1.618,9	1.052,3	65	2,6	4	21	
	BT20	Đất nhà ở biệt thự	1.777,4	1.155,3	65	2,6	4	25	
	BT21	Đất nhà ở biệt thự	3.717,5	2.416,4	65	2,6	4	50	
	BT22	Đất nhà ở biệt thự	3.928	2.553,2	65	2,6	4	54	
	BT23	Đất nhà ở biệt thự	2.468,4	1.481	60	2,4	4	29	
	BT24	Đất nhà ở biệt thự	960,5	574,9	59,85	2,39	4	11	
	BT25	Đất nhà ở biệt thự	972,6	572,9	58,9	2,36	4	11	
	BT26	Đất nhà ở biệt thự	3.644,6	2.186,8	60	2,4	4	43	
	BT27	Đất nhà ở biệt thự	2.816,2	1.689,7	60	2,4	4	32	
	BT28	Đất nhà ở biệt thự	1.500	900	60	2,4	4	18	
	BT29	Đất nhà ở biệt thự	4.762,3	2.857,4	60	2,4	4	54	
	BT30	Đất nhà ở biệt thự	4.147,2	2.488,3	60	2,4	4	43	
	BT31	Đất nhà ở biệt thự	3.787,7	2.265	59,8	2,39	4	32	
	BT32	Đất nhà ở biệt thự	1.837,8	1.102,7	60	2,4	4	21	
	BT33	Đất nhà ở biệt thự	5.199,9	3.119,9	60	2,4	4	50	
	BT34	Đất nhà ở biệt thự	2.527,9	1.516,7	60	2,4	4	29	
	BT35	Đất nhà ở biệt thự	11.616	6.969,6	60	2,4	4	115	
	BT36	Đất nhà ở biệt thự	1.358,5	815,1	60	2,4	4	14	
	BT37	Đất nhà ở biệt thự	5.279,7	3.167,8	60	2,4	4	54	
	BT38	Đất nhà ở biệt thự	6.474,2	3.884,5	60	2,4	4	68	
	BT39	Đất nhà ở biệt thự	927,6	556,6	60	2,4	4	11	
	BT40	Đất nhà ở biệt thự	9.254,3	5.552,6	60	2,4	4	100	
	BT41	Đất nhà ở biệt thự	3.787,7	2.264,3	59,78	2,39	4	36	
	BT42	Đất nhà ở biệt thự	4.387,7	2.632,6	60	2,4	4	43	
	BT43	Đất nhà ở biệt thự	2.443,7	1.466,2	60	2,4	4	25	
	BT44	Đất nhà ở biệt thự	6.157,1	3.694,3	60	2,4	4	72	
	BT45	Đất nhà ở biệt thự	1.200	720	60	2,4	4	14	
b	**LK**	**Đất nhà ở liền kề**	**8.857,5**	**7.263,2**	**82**	**4,1**	5	**214**	Số căn hộ khoảng 60 căn (chỉ tiêu 3.58ng/căn)
	LK1	Đất nhà ở liền kề	2.317	1.899,9	82	4,1	5	57	
	LK2	Đất nhà ở liền kề	2.392,4	1.961,8	82	4,1	5	57	
	LK3	Đất nhà ở liền kề	1.820,6	1.492,9	82	4,1	5	43	
	LK4	Đất nhà ở liền kề	2.327,5	1.908,6	82	4,1	5	57	

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu				Ghi chú
					Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Số người	
			(m2)	(m2)	(%)	(lần)	(tầng)	(người)	
c	***GD***	***Đất ở giãn dân***	***4.192,9***	***2.935***	***70***	***0,7***	***1-3***	***100***	*Thực hiện theo QHCT hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài tỷ lệ 1/500 đoạn 3 được duyệt*
	GD	*Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa*	*4.192,9*	*2.935*	*70*	*0,7*	*1-3*	*100*	
5.6.2	**CT**	***Đất nhà chung cư***	**4.568,4**	***2.741***	***60***	***13,2***	***22***	***721***	*Số căn hộ khoảng 201 căn (chỉ tiêu 3.58ng/căn)*
	CT	*Đất nhà chung cư*	*4.568,4*	*2.741*	*60*	*13,2*	*22*	*721*	
5.6.3	**HH**	**Đất nhà chung cư hỗn hợp**	**116.943,3**	**71.453**	**61,1**	**19,07**	**45**	**18.441**	*Số căn hộ khoảng 5151 căn (chỉ tiêu 3.58ng/căn)*
	HH1	*Đất nhà chung cư hỗn hợp*	*29.385,6*	*14.542*	*49,49*	*14,57*	*45*	*3.349*	*Mật độ xây dựng khối tháp khoảng 30,23%. - Dự kiến bố trí khoảng 80% diện tích sàn 5 khối để sử dụng vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ, phần diện tích sàn 5 khối để còn lại sử dụng vào mục đích nhà ở. - Dự kiến bố trí 37 tầng tháp sử dụng vào mục đích nhà ở. Diện tích sàn còn lại trên khối tháp bố trí chức năng thương mại, dịch vụ. - Chỉ tiêu sàn nhà ở khoảng 70m2/người.*
	HH2	*Đất nhà chung cư hỗn hợp*	*22.709*	*13.730*	*60,46*	*19,1*	*45*	*3.449*	*Mật độ xây dựng khối tháp khoảng 40,20%. - Dự kiến bố trí khoảng 80% diện tích sàn 5 khối để sử dụng vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ, phần diện tích sàn 5 khối để còn lại sử dụng vào mục đích nhà ở. - Dự kiến bố trí 37 tầng tháp sử dụng vào mục đích nhà ở. Diện tích sàn còn lại trên khối tháp bố trí chức năng thương mại, dịch vụ. - Chỉ tiêu sàn nhà ở khoảng 70m2/người.*

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu				Ghi chú
					Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Số người	
			(m2)	*(m2)*	*(%)*	*(lần)*	*(tầng)*	*(người)*	
	HH3	*Đất nhà chung cư hỗn hợp*	*10.977,2*	*7.081*	*64,51*	*20,11*	*45*	*1771*	*Mật độ xây dựng khối tháp khoảng 42,22%. - Dự kiến bố trí khoảng 77% diện tích sàn 5 khối để sử dụng vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ, phần diện tích sàn 5 khối để còn lại sử dụng vào mục đích nhà ở. - Dự kiến bố trí 37 tầng tháp sử dụng vào mục đích nhà ở. Diện tích sàn còn lại trên khối tháp bố trí chức năng thương mại, dịch vụ. - Chỉ tiêu sàn nhà ở khoảng 70m2/người.*
	HH4	*Đất nhà chung cư hỗn hợp*	*7.275,3*	*4.850*	*66,67*	*18,27*	*45*	*1115*	*Mật độ xây dựng khối tháp khoảng 38,74%. - Dự kiến bố trí diện tích sàn 3 khối để sử dụng vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ. - Dự kiến bố trí 39 tầng tháp sử dụng vào mục đích nhà ở. Diện tích sàn còn lại trên khối tháp bố trí chức năng thương mại, dịch vụ. - Chỉ tiêu sàn nhà ở khoảng 70m2/người.*
	HH5	*Đất nhà chung cư hỗn hợp*	*6.622,6*	*4.300*	*64,93*	*26,47*	*45*	*1530*	*Mật độ xây dựng khối tháp khoảng 58,37%. - Dự kiến bố trí diện tích sàn 3 khối để sử dụng vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ. - Dự kiến bố trí 39 tầng tháp sử dụng vào mục đích nhà ở. Diện tích sàn còn lại trên khối tháp bố trí chức năng thương mại, dịch vụ. - Chỉ tiêu sàn nhà ở khoảng 70m2/người.*

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu				Ghi chú
					Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Số người	
			(m2)	*(m2)*	*(%)*	*(lần)*	*(tầng)*	*(người)*	
	HH6	*Đất nhà chung cư hỗn hợp*	*7.275,3*	*4.850*	*66,67*	*24,66*	*45*	*1.553*	*Mật độ xây dựng khối tháp khoảng 53,95%. - Dự kiến bố trí diện tích sàn 3 khối đế sử dụng vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ. - Dự kiến bố trí 39 tầng tháp sử dụng vào mục đích nhà ở. Diện tích sàn còn lại trên khối tháp bố trí chức năng thương mại, dịch vụ. - Chỉ tiêu sàn nhà ở khoảng 70m2/người.*
	HH7	*Đất nhà chung cư hỗn hợp*	*6.622,6*	*4.300*	*64,93*	*19,48*	*45*	*1.110*	*Mật độ xây dựng khối tháp khoảng 41,73%. - Dự kiến bố trí diện tích sàn 3 khối đế sử dụng vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ. - Dự kiến bố trí 39 tầng tháp sử dụng vào mục đích nhà ở. Diện tích sàn còn lại trên khối tháp bố trí chức năng thương mại, dịch vụ. - Chỉ tiêu sàn nhà ở khoảng 70m2/người.*
	HH8	*Đất nhà chung cư hỗn hợp*	*13.019,3*	*8.900*	*68,36*	*20,43*	*45*	*2.286*	*Mật độ xây dựng khối tháp khoảng 43,76%. - Dự kiến bố trí diện tích sàn 3 khối đế sử dụng vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ. - Dự kiến bố trí 39 tầng tháp sử dụng vào mục đích nhà ở. Diện tích sàn còn lại trên khối tháp bố trí chức năng thương mại, dịch vụ. - Chỉ tiêu sàn nhà ở khoảng 70m2/người.*

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu				Ghi chú
					Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Số người	
			(m2)	(m2)	(%)	(lần)	(tầng)	(người)	
	HH9	*Đất nhà chung cư hỗn hợp*	*13.056,4*	*8.900*	*68,17*	*20,3*	*45*	*2.278*	*Mật độ xây dựng khối tháp khoảng 43,47%. - Dự kiến bố trí diện tích sàn 3 khối đế sử dụng vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ. - Dự kiến bố trí 39 tầng tháp sử dụng vào mục đích nhà ở. Diện tích sàn còn lại trên khối tháp bố trí chức năng thương mại, dịch vụ. - Chỉ tiêu sàn nhà ở khoảng 70m2/người.*
5.7	**P**	**Đất bãi đỗ xe**	**13.933,3**	**8.079,8**	80				*Tích hợp điểm xạc cho các phương tiện chạy bằng điện.*
5.7.1	*P1*	*Đất bãi đỗ xe*	*4.349,3*	*3.479,4*	*80*	*4,8*	*6*		*Xây dựng 6 tầng nổi*
5.7.2	*P2*	*Đất bãi đỗ xe*	*4.792*	*2.300,2*	*48*	*1,44*	*3*		*Áp dụng công nghệ đỗ thông minh, đảm bảo khoảng 856 chỗ đỗ xe tương ứng khoảng 11,980m2 quỹ sàn đỗ xe.*
5.7.3	*P3*	*Đất bãi đỗ xe*	*4.792*	*2.300,2*	*48*	*1,44*	*3*		*Áp dụng công nghệ đỗ thông minh, đảm bảo khoảng 856 chỗ đỗ xe tương ứng khoảng 11,980m2 quỹ sàn đỗ xe.*
5.8		**Đường nội bộ**	**137.590,7**						*Các tuyến đường có mặt cắt ngang B=12-19m*
II		**Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng**	**32.283,7**						
1	***TG***	***Đất tôn giáo, di tích***	*32.283,7*						
1.1	*TG1*	*Đất tôn giáo, di tích*	*3.585,3*						*Chùa Tĩnh Ấm*
1.2	*TG2*	*Đất tôn giáo, di tích*	*28.698,4*						*Thực hiện theo dự án riêng*
III		**Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng**	**22.307,1**						
1	***HT***	***Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác***	*22.307,1*						
1.1	*HT1*	*Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác*	*7.199,7*						*Thực hiện theo dự án riêng*
1.2	*HT2*	*Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác*	*15.107,4*						*Thực hiện theo dự án riêng*
TỔNG CỘNG			**1.402.283,6**					**21.110**	

* Ghi chú: Các chỉ tiêu số tầng, diện tích tầng hầm tại các ô đất được quy định tại Bản vẽ xác định các khu vực công trình ngầm QH04C.

Phụ lục số 2: Các chỉ tiêu giao thông

- Chỉ tiêu đất giao thông:

Hạng mục	Theo quy hoạch
- Tổng diện tích khu đất.	1.402.283,6 m2
- Diện tích đất cây xanh thành phố và mặt nước:	
- Diện tích đất giao thông:	684.539,3 m2
+ Đường cấp đô thị	228.656,4 m2 (31,86%)
+ Đường cấp khu vực	13.440 m2 (1,87%)
+ Đường cấp nội bộ	77.625,7 m2 (10,81%)
+ Bãi đỗ xe	137.590,7 m2 (19,17%)
- Mật độ mạng lưới đường	53.086,6 m2
	11,00 km/km2

Ghi chú: Mật độ đường (km/km2) và Mật độ diện tích đường (%) trong bảng này được tính tính theo tổng diện tích khu đất (không bao gồm diện tích đất cây xanh thành phố và mặt nước).

- Bãi đỗ xe công cộng tập trung:

+ Bãi đỗ xe ký hiệu P1: Bố trí 6 tầng nổi, mật độ xây dựng 80%. Tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 20.876,6m2 (khoảng 2.087 chỗ đỗ).

+ P2: Bố trí ngầm/nổi (áp dụng công nghệ đỗ xe thông minh) đảm bảo tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 11.980m2 (khoảng 856 chỗ đỗ).

+ P3: Bố trí ngầm/ nổi (áp dụng công nghệ đỗ xe thông minh) đảm bảo tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 11.980m2 (khoảng 856 chỗ đỗ).

+ P4: Bố trí hạ 01 tầng ngầm phía dưới khu vực cây xanh phía Nam hồ Phương Trạch. Tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 6.000m2 (khoảng 200 chỗ đỗ).

+ P5: Bố trí hạ 02 tầng ngầm phía dưới khu vực cây xanh phía Đông hồ Phương Trạch. Tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 2.250m2 (khoảng 112 chỗ đỗ).

Tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 53.086,6m2 đạt chỉ tiêu 2,51m2/người, phù hợp với điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị GN, N8 được duyệt và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN01:2021/BXD.

- Bãi đỗ xe công trình:

Chỉ tiêu tính toán nhu cầu bãi đỗ xe áp dụng theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố, cụ thể:

+ Đối với đất công cộng: Nhu cầu đỗ xe được tính bằng 21% tổng diện tích sàn.

+ Đối với đất ở: Nhu cầu đỗ xe được tính bằng 17% tổng diện tích sàn.

+ Đối với đất hỗn hợp: Nhu cầu đỗ xe được tính bằng 19% tổng diện tích sàn.

Chi tiết nhu cầu đỗ xe, giải pháp bố trí bãi đỗ xe của từng khối công trình được thể hiện tại bảng thống kê:

STT	Kí hiệu ô đất	Tổng diện tích đỗ xe cần thiết (m2)	Khả năng của dự án (m2)	Chi chú
1	CCTP01	5,885	6,900	01 tầng hầm
2	CCTP02	1,680	1,700	01 tầng hầm
3	CCTP03	3,299	3,400	01 tầng hầm
4	HH1	76,310	88,150	03 tầng hầm
5	HH2	77,133	90,800	Tối đa 04 tầng hầm
6	HH3	39,194	43,900	Tối đa 04 tầng hầm
7	HH4	23,514	129,250	Tối đa 04 tầng hầm chung cho HH4, HH5, HH6, HH7
8	HH5	22,776		
9	HH6	31,551		
10	HH7	22,776		
11	HH8	46,967	100,900	Tối đa 04 tầng hầm chung cho HH8 VÀ HH9
12	HH9	46,815		
13	CT	10,580	11,400	03 tầng hầm
14	CC1	305		Đỗ xe tại sân vườn ô đất
15	CC2	3,661		
16	CC3	1,189		
17	CC4	2,131		
18	CC5	1,182		
19	CC6	1,714		

Ghi chú: Đối với bãi đỗ xe ngầm dưới các khối công trình, khuyến khích sử dụng gara cơ khí để giải quyết nhu cầu đỗ xe của công trình.

Phụ lục số 3: ***Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:***

- Công suất các trạm bơm nước thải chuyển bậc:

+ Trạm bơm nước thải số 1: thu gom nước thải khu vực phía Đông khu quy hoạch thuộc phân khu N8, công suất khoảng 3.600 m3/ngđ.

+ Trạm bơm nước thải số 2: thu gom nước thải khu biệt thự phía Bắc khu quy hoạch, công suất khoảng 240 m3/ngđ.

+ Trạm bơm nước thải số 3: thu gom nước thải khu công cộng, biệt thự phía Tây và phía Bắc khu quy hoạch, công suất khoảng 500 m3/ngđ.

+ Trạm bơm nước thải số 4: thu gom toàn bộ nước thải khu quy hoạch (phía Đông trạm y tế xã Hải Bối), công suất khoảng 8.100 m3/ngđ.