

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL5),
tỷ lệ 1/2.000**

Địa điểm: Tại các xã Đông Xuân, Phú Mãn, Hòa Thạch, huyện Quốc Oai,
Thành phố Hà Nội

ỦY 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 quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc 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; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư và phát triển đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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 đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày 28/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 31/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10000;

Căn cứ Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL6), tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ 1752-TB/TU ngày 14/6/2024 của Thành ủy Hà Nội về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương 04 đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL3, HL4, HL5, HL6), tỷ lệ 1/2.000;

Xét đề nghị của Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội đề nghị trình, thẩm định Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL5) tỷ lệ 1/2000 và của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Tờ trình số /TTr-QHKT-ĐTVT-HTKT ngày và Báo cáo thẩm định số /BC-QHKT-ĐTVT-HTKT ngày

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL5), tỷ lệ 1/2000 tại các xã Đông Xuân, Phú Mãn, Hòa Thạch, huyện Quốc Oai do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức nghiên cứu lập với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL5), tỷ lệ 1/2000.

- Địa điểm: các xã Đông Xuân, Phú Mãn, Hòa Thạch, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

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

a. Vị trí, ranh giới: Vị trí thuộc địa giới hành chính các xã Đông Xuân, Phú Mãn, Hòa Thạch, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

b. Phạm vi ranh giới: Phía Bắc là tim đường quy hoạch (mặt cắt ngang 50m - đường tỉnh lộ 446 hiện tại) và giáp Phân khu đô thị Hòa Lạc (HL4). Phía Tây là tim đường quy hoạch (mặt cắt ngang 30m) và giáp Phân khu đô thị Hòa Lạc (HL4). Phía Nam là đường Hồ Chí Minh (giai đoạn 2) và đường quy hoạch (mặt cắt ngang 50m). Phía Đông là tim đường trục chính đô thị (Quốc lộ 21 hiện tại) và giáp Phân khu đô thị Hòa Lạc (HL6).

c. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

- Diện tích đất lập quy hoạch: khoảng 1.101,10 ha.

- Dân số dự kiến khoảng : 75.000 người.

3. Tính chất và chức năng chính:

Theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị đô thị Hòa Lạc, tỷ lệ 1/10.000 được duyệt, Phân khu đô thị Hòa Lạc (HL5) là một trong ba phân khu đô thị thuộc đô thị sinh thái theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị đô thị Hòa Lạc với tính chất và các chức năng chính như sau:

a. *Tính chất:*

Là khu vực đô thị sinh thái thân thiện môi trường và cảnh quan thiên nhiên, đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật... hình thành khu đô thị văn minh, hiện đại và duy trì cấu trúc các khu dân cư, làng xóm dân cư hiện có.

b. *Chức năng:*

Dự kiến các chức năng sử dụng đất chính bao gồm: Đất công cộng, hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở hạn chế, ...). Đất trung tâm thể dục thể thao (thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt), đất khu du lịch vui chơi giải trí. Đất cây xanh cảnh quan; Mặt nước (sông hồ, suối, ...). Đất đơn vị ở (đất đơn vị ở mới, làng xóm đô thị hóa). Đất quốc phòng an ninh. Đất lâm nghiệp/lâm nghiệp kết hợp du lịch. Đất đường giao thông; Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

4. Mục tiêu quy hoạch:

- Triển khai cụ thể hóa định hướng đồ án Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày

28/5/2020; Thực hiện chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 650-TB/TU ngày 10/02/2022; đáp ứng được các yêu cầu của phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 theo Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị, định hướng phát triển Thành phố phía Tây (khu vực Hòa Lạc, Xuân Mai) và các quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chuyên ngành, ngành, lĩnh vực có liên quan.

- Quy hoạch, xác định cấu trúc đô thị lõi trung tâm khu vực Hòa Lạc, định hướng phát triển thành phố phía Tây. Phát triển đô thị bền vững theo hướng sinh thái, thân thiện với môi trường, giữ gìn không gian cảnh quan sông suối, rừng núi tự nhiên, bảo tồn phát huy các giá trị văn hóa, lịch sử địa phương (xứ Mường, xứ Đoài,...), nâng cao điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khớp nối đồng bộ quy hoạch khu vực đô thị và nông thôn.

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các quy định của Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc liên quan đến quy hoạch phân khu. Quy hoạch xây dựng các khu chức năng đô thị, các khu nhà ở nhằm góp phần bổ trợ, hoàn thiện và thúc đẩy sự phát triển của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Khu Đại học Quốc gia Hà Nội, góp phần đưa đô thị Hòa Lạc trở thành trung tâm Khoa học công nghệ, đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao của Thủ đô theo đúng định hướng phát triển Thủ đô Hà Nội; quy hoạch kết nối vùng, liên vùng, phù hợp với các quy hoạch vùng, quy hoạch chuyên ngành đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Cụ thể hóa phạm vi, ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các yêu cầu bảo vệ đối với các khu vực an ninh quốc phòng, khu vực bảo tồn di tích văn hóa, khu vực cảnh quan tự nhiên đặc thù (rừng sản xuất, hồ điều hòa, các không gian mặt nước lớn...), các yêu cầu phát triển đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch mạng lưới,... tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế.

- Quy hoạch xây dựng mới gắn với xây dựng chỉnh trang các khu dân cư làng xóm hiện có, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung. Quy hoạch xây dựng các khu vực chức năng đô thị, hạ tầng xã hội, nhà ở (nhà ở thương mại, sinh thái, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư), hỗ trợ, tương hỗ với các chức năng chính, quan trọng của khu vực (công nghệ cao, giáo dục, đào tạo, y tế...) tạo sự liên kết, đồng bộ, phát triển bền vững.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã, đang được triển khai; đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư chưa triển khai, chỉ xác định các nguyên tắc, tiêu chí đánh giá, phân loại liên quan lĩnh vực quy hoạch xây dựng, trên cơ sở đánh giá mức độ phù hợp về tính chất, chức năng với định hướng của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (việc quyết định cho phép triển khai tiếp các dự án sẽ được xem xét trên cơ sở nội dung rà soát, đánh giá toàn diện, cụ thể hồ sơ pháp lý của từng dự án đầu tư, các quy định pháp luật liên quan đến các lĩnh vực quản lý về dự án đầu tư, đất đai, tài chính... đảm bảo đủ điều kiện quy định).

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu vực chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị phát triển ổn định, bền vững. Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Tuân thủ các nguyên tắc quy hoạch đất quốc phòng - an ninh hiện có cho mục đích phát triển đô thị trên cơ sở định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô,

Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc và được UBND Thành phố, Bộ Quốc phòng thống nhất chỉ đạo.

- Quy hoạch phân khu được duyệt là cơ sở pháp lý để triển khai lập các quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

5. Nội dung đồ án quy hoạch:

5.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản của đồ án phù hợp định hướng Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, tỷ lệ 1/10000, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và được xác định như sau:

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

| | Chức năng | Chỉ tiêu | |
|---|--|---|-----------------------|
| - | Đất dân dụng | $\approx 95,31$ | m ² /người |
| - | Đất công cộng hỗn hợp | Phù hợp định hướng của Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. | |
| - | Đất công cộng khu vực | | |
| - | Đất cây xanh đô thị, mặt nước | ≥ 10 | m ² /người |
| - | Đất đơn vị ở | $\approx 61,87$ | m ² /người |
| | + Đất công cộng | ≥ 1 | m ² /người |
| | + Đất cây xanh | ≥ 2 | m ² /người |
| | + Đất trường học (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở) | $\geq 1,8$ | m ² /người |
| - | Chỉ tiêu sử dụng đất các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị và đơn vị ở phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được duyệt, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành. | | |

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

5.2. Nguyên tắc chung:

Trên cơ sở các yếu tố hiện trạng, nghiên cứu phương án cơ cấu quy hoạch đảm bảo khai thác phát triển đô thị sinh thái trên nguyên tắc tôn trọng địa hình tự nhiên. Nguyên tắc và giải pháp phân bố sử dụng đất khu vực nghiên cứu được xác định như sau:

- Trong ranh giới nghiên cứu phân khu đô thị được chia thành các khu quy hoạch, ô quy hoạch và đường giao thông. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là chỉ tiêu nhằm kiểm soát phát triển chung tối đa. Trong ô quy hoạch gồm đất đơn vị ở, các lô đất chức năng đô thị và đất ngoài chức năng đô thị khác.

- Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ được xác định sơ bộ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư. Ranh giới, quy mô, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng công trình sẽ được xác định cụ thể, chi tiết ở giai đoạn sau (xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, quỹ đất cụ thể của lô đất, các yếu tố hiện trạng, hồ sơ pháp lý quản lý sử dụng đất đai...), đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Các nguyên tắc bảo vệ, tôn tạo, phát triển trong khu vực:

+ Bảo tồn hình thái cấu trúc đô thị trên cơ sở duy trì, bảo vệ hiện trạng địa hình rừng núi; có thể can thiệp địa hình đối với các dự án khai thác du lịch khi được cấp thẩm quyền cho phép; duy trì mặt nước suối Tróc, suối Vai Réo, hồ Đồng Âm và các ao, hồ khác trong khu vực, khơi thông, mở rộng dòng chảy suối Tróc, suối Vai Réo và các tuyến thoát nước khác. Hình thành hàng lang xanh sinh thái theo các tuyến thoát nước chính trong khu vực. Đảm bảo mặt cắt ngang hàng lang xanh sinh thái, dọc theo các tuyến thoát nước chính, tối

thiểu 100m (bao gồm cả mặt nước); khuyến khích khai thác các dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng. Phần còn lại của hành lang xanh sinh thái có thể xây dựng nhà ở thấp tầng, mật độ xây dựng thấp.

+ Phát triển các khu chức năng đô thị, khu nhà ở theo hướng sinh thái, thân thiện môi trường, đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với tiêu chuẩn, điều kiện sống văn minh, hiện đại. Phát triển các dự án nhà ở thấp tầng, biệt thự (kèm theo các tiện ích đô thị) trong hành lang xanh sinh thái, các dự án phát triển đô thị thấp tầng, mật độ xây dựng thấp.

+ Khoanh vùng giới hạn phát triển cho các làng xã, khu dân cư hiện có trong đô thị, không để phát triển thêm về số khu tự phát. Làng xóm hiện có đô thị hóa phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu dân cư, giữ gìn không gian xanh hiện hữu.

+ Các chức năng trong đất nhóm nhà ở quy hoạch, nhóm ở hiện trạng-làng xóm đô thị hóa (bao gồm một số chức năng chính: Nhà ở; vườn hoa, sân chơi, tập luyện TDTT; đường nội bộ; bãi đỗ xe; công trình sinh hoạt cộng đồng...) sẽ được xác định cụ thể theo hồ sơ quản lý sử dụng đất, quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn sau được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với các cơ quan, đơn vị, lực lượng vũ trang, an ninh-quốc phòng: Thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt, khuyến khích các công trình xây mới theo hướng thấp tầng, mật độ thấp.

+ Các công trình di tích văn hóa lịch sử (nếu có) được bảo tồn và trùng tu theo Luật di sản văn hóa.

- Đối với các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Nội dung phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu về tính chất, chức năng, định hướng không gian cảnh quan chung, với các quy hoạch chuyên ngành và được phải được cấp có thẩm quyền xem xét, cho phép triển khai sau khi được cơ quan chức năng quản lý về đầu tư, đất đai, xây dựng rà soát, đánh giá hồ sơ pháp lý từng dự án đầu tư cụ thể, đảm bảo đủ điều kiện triển khai theo các quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, tài chính...

+ Tuân thủ các quy chế khác có liên quan; các quy định về bảo tồn, tôn tạo di tích, các công trình có giá trị các quy định về bảo vệ môi trường khu vực.

+ Khớp nối với hệ thống hạ tầng xã hội, giao thông, hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đề điều được xác định cụ thể tại quy hoạch chi tiết, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng.

5.3. Giải pháp phân bố dân cư và quỹ đất và tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất:

Quy hoạch phân khu đô thị Hoà Lạc (HL5), tỷ lệ 1/2000 có tổng diện tích khoảng 1.110,10 ha; dân số khoảng 75.000 người, bao gồm 05 khu quy hoạch (15 ô quy hoạch) tương đương 09 đơn vị ở và 06 nhóm ở độc lập đề kiểm soát phát triển. Trong đó:

+ Khu HL5-1: Có diện tích khoảng 309,55 ha, quy mô dân số khoảng 20.500 người; được định hướng là khu vực phát triển đô thị, đồng thời khai thác không gian núi, mặt nước phục vụ vui chơi giải trí, dã ngoại, sinh thái núi Đụn.

+ Khu HL5-2: Có diện tích khoảng 244,47 ha, quy mô dân số khoảng 17.350 người; được định hướng là khu vực phát triển đô thị gắn với cảnh quan địa hình khu vực. Khai thác không gian núi, mặt nước phục vụ vui chơi giải trí, dã ngoại, sinh thái núi Sò.

+ Khu HL5-3: Có diện tích khoảng 158,13 ha, quy mô dân số khoảng 18.300 người; được định hướng là khu vực phát triển đô thị gắn với cảnh quan địa hình khu vực. Trong phạm vi khu quy hoạch có dự kiến bố trí 1 phân khu nhà ở xã hội độc lập tập trung của Thành phố.

+ Khu HL5-4: Có diện tích khoảng 127,37 ha, quy mô dân số khoảng 8.650 người; được định hướng là khu vực phát triển đô thị, gắn với cảnh quan địa hình khu vực.

+ Khu HL5-5: Có diện tích khoảng 155,14 ha, quy mô dân số khoảng 10.650 người; được định hướng là khu vực phát triển đô thị, đồng thời phát triển theo mô hình TOD, tận dụng lợi thế tuyến ga đường sắt đô thị số 5. Trong phạm vi khu quy hoạch có dự kiến bố trí 1 phần khu nhà ở xã hội độc lập tập trung của Thành phố.

Ngoài 05 khu quy hoạch trên là các tuyến đường trục chính đô thị (đường Hồ Chí Minh, Quốc lộ 21),... có tổng diện tích khoảng 115,44ha.

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất

| TT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (ha) | Chỉ tiêu (m ² /người) | Tỷ lệ (%) | Ghi chú |
|----------|---------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------|---|
| | Tổng | 1110,10 | | 100,00 | |
| A | Khu đất dân dụng | 714,82 | 95,31 | 64,40 | |
| A.1 | Đất đơn vị ở | 464,06 | 61,87 | 41,80 | Kết hợp nhiều chức năng như dịch vụ công cộng, cơ quan trụ sở, cây xanh sử dụng công cộng, nhóm nhà ở, đường giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật... |
| A.2 | Đất công cộng đô thị | 25,29 | 3,37 | 2,28 | |
| A.3 | Đất dịch vụ đô thị | 28,22 | 3,76 | 2,54 | |
| A.4 | Đất công cộng hỗn hợp | 14,60 | | 1,32 | |
| A.5 | Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị | 97,66 | 13,02 | 8,80 | |
| A.6 | Đất trường Trung học phổ thông | 5,31 | 0,71 | 0,48 | |
| A.7 | Đất giao thông đô thị, Bãi đỗ xe | 77,02 | | 6,94 | |
| A.8 | Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị | 2,65 | | 0,24 | Trạm bơm, trạm xử lý nước thải, nhà tang lễ ... |
| B | Khu đất ngoài dân dụng | 159,04 | | 14,32 | |
| B.1 | Đất quốc phòng | 19,02 | | 1,71 | |
| B.2 | Đất di tích, tôn giáo | 0,58 | | 0,05 | |
| B.3 | Đất thể dục thể thao đô thị | 81,45 | | 7,34 | |
| B.4 | Đất trung tâm giáo dục, đào tạo | 0,47 | | 0,04 | |

| TT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (ha) | Chỉ tiêu (m ² /người) | Tỷ lệ (%) | Ghi chú |
|----------|--|---------------------|----------------------------------|--------------|---|
| B.5 | Đất giao thông đối ngoại | 57,51 | | 5,18 | |
| C | Khu đất nông nghiệp và chức năng khác | 236,25 | | 21,28 | |
| C.1 | Mặt nước | 49,46 | | 4,46 | Hồ, ao, đầm, sông, suối, kênh, rạch |
| C.2 | Đất lâm nghiệp / lâm nghiệp kết hợp du lịch | 186,78 | | 16,83 | Đất rừng sản xuất, đất trồng cây lâu năm kết hợp du lịch sinh thái, dã ngoại, vui chơi giải trí ... |
| | Dân số | 75.000 người | | | |

* Ghi chú:

- Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL5) thể hiện ở tỷ lệ 1/2.000 mang tính định hướng, xác định các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan các khu vực chức năng trong phạm vi lập quy hoạch. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí, ranh giới, quy mô, chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các đơn vị ở và các lô đất xây dựng khác sẽ được xác định cụ thể, chi tiết trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư trên cơ sở rà soát quỹ đất cụ thể, nguồn gốc, pháp lý sử dụng đất đai, có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai,... các quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực, mạng lưới... và các quy định pháp luật liên quan.

- Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt là cơ sở triển khai lập quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng, dự án đầu tư xây dựng theo quy định. Đối với các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương trước thời điểm Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, cần thực hiện rà soát, đánh giá đầy đủ pháp lý của dự án đầu tư, các thủ tục về đất đai, nghĩa vụ tài chính..., trường hợp đủ điều kiện được cấp thẩm quyền cho phép triển khai tiếp: nếu phù hợp với quy hoạch phân khu, tiếp tục triển khai theo quy trình quy định; nếu không phù hợp với quy hoạch phân khu, cần điều chỉnh cho phù hợp.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của ô quy hoạch được xác lập tại đồ án là các chỉ tiêu “gộp” (bruto) tối đa nhằm kiểm soát phát triển chung. Chỉ tiêu cụ thể tại các lô đất sẽ được xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khung tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế. Các công trình hiện có (với yêu cầu đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng...) tiếp tục tồn tại, cải tạo chỉnh trang; trường hợp phá dỡ, xây mới phải tuân thủ các nguyên tắc, yếu tố khống chế tại đồ án quy hoạch phân khu.

- Đối với đất nhóm nhà ở (bao gồm làng xóm đô thị hoá) và nhóm nhà ở quy hoạch:

+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng (làng xóm đô thị hóa) được khoanh vùng giới hạn khu vực phát triển (được hiểu là không gian, kiến trúc, cảnh quan khu dân cư làng xóm đô thị hóa) bao gồm: Các công trình nhà ở hiện có; công trình phục vụ đời sống dân cư; đất trồng, vườn hoa, sân chơi, đường giao thông, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đất vườn, ao gần với đất ở trong cùng thửa đất, đất khác xen lẫn.... Đất ở hiện có thực hiện theo đúng Luật Đất đai và các quy định hiện hành có liên quan; Đối với phần đất trồng xen lẫn, khuyến khích, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hợp lý để bổ sung, tăng cường chất lượng sống cho dân cư khu vực, UBND cấp huyện (hoặc tương đương) phê duyệt quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư phục vụ nhu cầu dân sinh của cộng đồng dân cư (hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các thiết chế văn hóa thiết yếu,...).

+ Đối với các khu vực dân cư hiện có nằm xen cài trong các ô đất xác định chức năng khác (đất cơ quan, đào tạo, nghiên cứu, an ninh, quốc phòng, công cộng, hỗn hợp...): Ranh giới, chức năng cụ thể sẽ được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai... và sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn sau, giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư liên quan được cấp thẩm quyền phê duyệt. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các lô đất sẽ được xác định theo chỉ tiêu đối với khu vực nhóm nhà ở trong cùng ô quy hoạch phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.

+ Đối với đất nhóm nhà ở: Nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại, tổ chức không gian kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có. Nhà ở mới phát triển đa dạng với các loại hình thức liền kề, biệt thự, nhà ở sinh thái, nghỉ dưỡng, nhà thấp tầng, nhà ở cao tầng... Trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhu cầu nhà ở phục vụ cho địa phương và thành phố theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất tái định cư, di dân giải phóng mặt bằng, giãn dân; nhà ở xã hội; đảm bảo nhà ở cho sinh viên, người lao động làm việc tại khu vực; nhà ở thương mại. Các khu vực đất trồng xen kẽ hoặc giáp ranh với đất làng xóm đô thị hóa, ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội; hạ tầng kỹ thuật (trường mầm non, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, điểm tập kết rác...) và các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương, làm không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, đồng bộ, bền vững của khu làng xóm dân cư nông thôn trong quá trình đô thị hóa.

- Quỹ đất nhà ở xã hội gồm:

+ Đất khu nhà ở xã hội độc lập, cơ bản bố trí tập trung, xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (quy mô khoảng 108ha) phạm vi, quy mô diện tích chính xác sẽ được tiếp tục rà soát cụ thể ở giai đoạn sau, dự kiến bố trí tại Khu quy hoạch HL5-3 và HL5-5 (phạm vi ranh giới sơ bộ xác định tại bản vẽ QH04) đã được Ban cán sự Đảng UBND Thành phố (tại Tờ trình số 128-TTr/BCSD ngày 20/5/2024) báo cáo Ban Thương vụ Thành ủy thông qua trong quá trình báo cáo chủ trương đối với các đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc, tỷ lệ 1/2000.

+ Nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại khi triển khai sẽ xác định cụ thể, tuân thủ theo quy định của Luật Nhà ở, các Nghị định của Chính phủ và các quy định của Thành phố Hà Nội về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Đối với đất cơ quan, công trình dịch vụ, công cộng phục vụ dân cư (dịch vụ, văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế phường...), đất ở hiện có nhỏ lẻ nằm xen cài trong đất chức năng khác: ranh giới cụ thể sẽ được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đất đai,... và sẽ xác định cụ thể tại giai đoạn sau; các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xác định tùy theo quy mô, diện tích và tính chất công trình phù hợp với quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn và không gian chung tại khu vực.

- Các khu đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng: sẽ xác định cụ thể theo hồ sơ xếp hạng di tích (nếu có), hồ sơ quản lý sử dụng đất đai; Khi có nhu cầu xây dựng, cải tạo cần tuân thủ Luật Di sản văn hóa, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung khu vực và không vượt quá chiều cao không chế chung trong đất nhóm nhà ở hiện có; trừ các trường hợp có tính chất đặc thù riêng sẽ được cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét, chấp thuận.

- Đối với các nghĩa trang hiện có trong khu vực lập quy hoạch, giai đoạn trước mắt có thể cải tạo thành khu cây xanh, trong tương lai từng bước di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố, huyện.

- Đất quốc phòng, an ninh thực hiện theo dự án riêng trên cơ sở quỹ đất hiện có và quy hoạch ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt. Khi triển khai các dự án đầu tư trong phạm vi ranh giới quy hoạch phân khu đô thị, cần lấy ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý nhà nước về quốc phòng, an ninh để đảm bảo tránh chồng lấn, ảnh hưởng đến đất an ninh, quốc phòng. Nguyên tắc quy hoạch đất quốc phòng, an ninh hiện có cho mục đích phát triển đô thị tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và được UBND Thành phố Hà Nội, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thống nhất chỉ đạo triển khai theo các quy định pháp luật, đảm bảo cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh và phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích công cộng. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất các loại đất khác sang đất an ninh quốc phòng được thực hiện theo quy định của pháp luật. Quy mô diện tích, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch, dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp yêu cầu nhiệm vụ an ninh quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

- Đất đất lâm nghiệp/lâm nghiệp kết hợp du lịch: được rà soát khoanh vùng trên cơ sở bản đồ ở tỷ lệ 1/2000 và định hướng của Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được duyệt, mang tính tương đối. Diện tích, ranh giới cụ thể sẽ được xác định theo kết quả rà soát hiện trạng rừng, phân định ranh giới đất lâm nghiệp (đo đạc, lập hồ sơ ranh giới, cắm mốc) do UBND huyện Quốc Oai, cơ quan quản lý đất lâm nghiệp triển khai thực hiện, được cấp có thẩm quyền chấp thuận.. Việc quản lý, khai thác, sử dụng đất lâm nghiệp/lâm nghiệp kết hợp du lịch thực hiện theo quy định của Luật Lâm nghiệp và các quy định pháp luật liên quan. Có thể nghiên cứu kết hợp phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, điều dưỡng..., ưu tiên tận dụng các khu vực có cảnh quan đẹp để phát triển, các khu vực có tiềm năng du lịch phù hợp với tính chất và cảnh quan xung quanh như khu vực núi Đụn, núi Sò... phát triển du lịch sinh thái,... Ranh giới phạm vi cụ thể của các khu vực phát triển du lịch sẽ được cụ thể tại giai đoạn sau và được cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận trên cơ sở các quy định hiện hành.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, để điều... sẽ được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và các quy định liên quan.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương phục vụ tưới tiêu thoát nước chung cho khu vực, khi lập quy hoạch chi tiết hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát này theo các giai đoạn đầu tư xây dựng. UBND huyện Quốc Oai có trách nhiệm rà soát, quản lý các hồ, ao, đầm không được san lấp trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, thực hiện theo Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND Thành phố.

- Các dữ liệu, số liệu về chức năng sử dụng, quy mô diện tích đất và các số liệu hiện trạng, các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư, ... được thu thập và bổ sung vào đồ án này bằng biện pháp thủ công nên độ chính xác có hạn chế, do đó có thể có những biến động về quỹ

đất, đặc biệt là khu vực đất ở làng xóm hiện có. Việc đánh giá cụ thể, xác định nguồn gốc đất sẽ được xác định trong quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn. Sau khi QHPK được duyệt, địa phương tiếp tục rà soát, đánh giá về quỹ đất đai để phục vụ cho công tác lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng ở các bước quy hoạch tiếp theo, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định. Các dữ liệu, số liệu hiện trạng, số liệu quy hoạch do chính quyền địa phương và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch).

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

5.4.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

a. Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

- Với những đặc điểm mang tính đặc thù riêng của khu vực, bị phân tán bởi các ngọn núi như địa hình (núi Đụn, núi Sò), độ dốc, cảnh quan tự nhiên và việc xây dựng một đô thị hiện đại nhưng không phá vỡ cảnh quan tự nhiên, không gian sinh thái rừng (cơ bản giữ ổn định diện tích rừng trên các vùng núi cao, bảo vệ môi trường tài nguyên rừng), sông nước và có thể ứng phó tốt với biến đổi khí hậu. Không gian đô thị hình thành phát triển dọc theo tuyến đường đô thị tạo không gian lớn, kết hợp với các cảnh quan tự nhiên linh hoạt để hình thành đô thị. Khai thác địa hình đồi núi và cảnh quan tự nhiên như núi Đụn, núi Sò, duy trì mặt nước hồ Đồng Âm, Đồng Bèn và các ao, hồ khác trong khu vực, khơi thông, mở rộng dòng chảy suối Tróc, suối Vai Réo và các tuyến thoát nước khác.

- Hành lang xanh sinh thái được hình thành trên cơ sở các tuyến sông, suối hiện có, không làm thay đổi đặc điểm tự nhiên của khu vực. Cây xanh 2 bên các tuyến sông, suối hiện có đảm bảo bề rộng của hành lang xanh tối thiểu khoảng 100m (bao gồm mặt nước và cây xanh). Phần còn lại, trong hành lang xanh sinh thái, có thể phát triển các khu nhà ở kiểu biệt thự sinh thái thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, tạo nên lớp đệm giữa không gian tự nhiên của cây xanh, mặt nước với không gian đô thị hiện đại và một số làng xóm hiện hữu chính trang, cải tạo. Trong hành lang xanh sinh thái phân lớp 3 thành phần (mặt nước, cây xanh và nhà ở sinh thái, làng xóm dân cư hiện hữu chính trang, cải tạo); có thể kết hợp phát triển các dự án du lịch sinh thái, khai thác không gian cây xanh cảnh quan, mặt nước phục vụ du lịch.

- Phát triển cao tầng có kiểm soát ở một số khu vực trọng tâm, làm điểm nhấn đô thị, phát triển nhà thấp tầng ở các khu vực kề cận nguồn nước, nhà trung tầng các khu vực giáp núi. Phân bố tầng cao tại các khu vực trọng tâm theo nguyên tắc duy trì cảnh quan tự nhiên (đồi, núi, sông, suối), đảm bảo cảnh quan nhân tạo không lấn át, phá vỡ cảnh quan tự nhiên (nhất là một số khu vực tại các tuyến cho phép xây dựng cao tầng như đường Đại lộ xanh, Quốc lộ 21, đường Hồ Chí Minh,...).

- Đất làng xóm đô thị hóa (nằm trong phạm vi phát triển đô thị) khoanh vùng, hạn chế mở rộng quy mô (cả về diện tích và dân số), gìn giữ không gian xanh hiện hữu, từ ao hồ, không gian xanh, không gian văn hóa đến vườn cây gia đình, nâng cấp hệ thống giao thông và thoát nước, tránh tăng mật độ xây dựng, tầng cao không quá 3 tầng. Quy hoạch phân khu nghiên cứu phương án tối ưu để hạn chế giải phóng mặt bằng, hạn chế ảnh hưởng lớn tới đời sống, tập quán, thói quen của dân cư.

- Công trình nhà ở mới: Theo hướng sinh thái, chủ yếu là thấp tầng (tối đa đến 05 tầng). Một số vị trí tiếp giáp các đầu mối giao thông, khu vực quan trọng, khu vực thuận lợi có thể nghiên cứu công trình cao tầng nhưng đảm bảo không phá vỡ cảnh quan tự nhiên xung quanh.

- Đường Hồ Chí Minh ở phía Tây Nam là giới hạn của các Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc, kề cận vùng rừng núi Viên Nam có cảnh quan thiên nhiên và phát triển các khu

du lịch sinh thái, xác lập chủ yếu là các công trình thấp tầng, trung tầng, mật độ xây dựng thấp.

- Các khu thương mại, dịch vụ, văn hóa, hỗn hợp bố trí dọc các trục đường chính, tại các cửa ngõ của đô thị, dễ tiếp cận và phát triển trong tương lai.

- Khu vực cây xanh công viên, mặt nước được tổ chức tại lõi của khu vực, tạo ra không gian xanh xuyên suốt, liên hoàn. Khu vực thiết kế tạo được sự hài hòa với thiên nhiên bởi hệ thống mặt nước, vừa tạo được sự thoáng đãng đồng thời tạo sự liên kết chặt chẽ về cảnh quan.

- Hình thành mạng lưới du lịch đa dạng phong phú tận dụng khai thác cảnh quan hiện trạng trong khu vực. Chủ yếu nằm xung quanh khu vực núi Sụn, núi Đò và hồ Đồng Âm là các địa điểm có không gian cảnh quan đẹp thuận lợi cho việc phát triển du lịch.

- Hình thành trung tâm TDTT đô thị, các khu cây xanh tập trung.

- Các công trình di tích đình chùa khác được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích; kiểm soát việc xây dựng các công trình lân cận không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

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

- Khu vực trọng tâm: Là các khu vực thuận lợi xây dựng với các công trình thiết kế theo hình thức hợp khối đa chức năng, xây dựng cao tầng. Các khu vực cây xanh tập trung, hành lang xanh sinh thái cũng là những không gian trọng tâm.

- Các tuyến quan trọng: Là không gian hai bên tuyến đường Quốc lộ 21, đường Hồ Chí Minh, Đại lộ xanh và các trục chính trong khu đô thị.

- Các điểm nhấn và không gian mở: Điểm nhấn quan trọng được xác định tại điểm kết của các tuyến đường đô thị, tại đây dự kiến bố trí các công trình dịch vụ làm điểm nhấn và hình thức kiến trúc nổi bật so với các công trình lân cận. Điểm nhấn quan trọng trong khu vực được xác định tại là cụm công trình dịch vụ cấp Thành phố và cụm công trình hỗn hợp dịch vụ nhóm nhà ở tại khu vực cửa ngõ nút giao giữa đại lộ xanh và đường Hồ Chí Minh, Quốc lộ 21.

- Điểm nhìn quan trọng: Các điểm nhìn quan trọng từ các hướng: Trên tuyến đường Quốc lộ 21, tuyến Hồ Chí Minh và trên tuyến đường liên khu vực, khu vực.

c. Các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc đã được phê duyệt.

- Tuyệt đối không được xây dựng công trình làm ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng phù hợp với quy hoạch, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt. Các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trước thời điểm quy hoạch phân khu được duyệt, chưa thực hiện đầu tư xây dựng, nếu được cấp thẩm quyền cho phép triển khai tiếp cần được nghiên cứu, rà soát, điều chỉnh để phù hợp với quy hoạch phân khu.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh, việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ Luật di sản văn hoá và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với sơ đồ tĩnh không đầu, tĩnh không sườn của sân bay Hòa Lạc được xác định theo hướng dẫn của Nghị định số 20/2009/NP-CP của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, các dự án nằm trong khu vực này khi lập dự án đầu tư xây dựng cần thỏa thuận chiều cao công trình với cơ quan quản lý.

- Đối với khu vực dân cư hiện có: Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo

tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau.

- Đối với các công trình dịch vụ... chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình; khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng công trình xanh, bền vững.

- Đối với các công trình điểm nhấn, mật độ xây dựng và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy theo quy mô đất, chức năng sử dụng và vị trí cụ thể để lựa chọn chỉ tiêu cho phù hợp.

- Khu vực quảng trường, không gian mở tạo lập các không gian xanh, công viên, vườn hoa kết nối với hệ thống cây xanh, mặt nước khu vực.

5.4.2. Thiết kế đô thị:

a. Các nguyên tắc, yêu cầu chung thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian theo Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày 28/5/2020.

- Đảm bảo thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể trong đô thị; Thống nhất hài hòa về không gian giữa phân khu đô thị HL6 với các phân khu đô thị khác trong tổng thể chung đô thị Hòa Lạc. Đảm bảo tính kế thừa về kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để giữ gìn bản sắc trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên 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 hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được lập trong quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Luật, Nghị định, Thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Tuân thủ quy định của Nhà nước, Thành phố đối với các công trình liên quan.

b. Thiết kế đô thị phân khu:

Trên cơ sở các nguyên tắc thiết kế đô thị nêu trên, đồ án đã phân tích cấu trúc không gian đô thị, phân vùng thiết kế, đề xuất giải pháp, quy định cụ thể về:

- Thiết kế đô thị đối với khu vực trung tâm - điểm nhấn kiến trúc, các trục đường chính.

- Thiết kế đô thị các không gian mở, quảng trường, vườn hoa, nút giao thông lớn.

- Thiết kế đô thị đối với các ô phố.

- Yêu cầu khống chế về khoảng lùi.

- Yêu cầu về cây xanh.

- Yêu cầu về chiếu sáng và tiện ích đô thị.

5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.5.1. Quy hoạch giao thông:

- Đường sắt đô thị: xây dựng tuyến đường sắt kết nối các đô thị vệ tinh Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai dọc theo Quốc lộ 21 và các nhà ga trên tuyến. Trong quá trình nghiên

cứu các quy hoạch chi tiết khu vực lân cận sẽ xác định nhu cầu phát triển đô thị theo mô hình TOD xung quanh các nhà ga đường sắt, hành lang bảo vệ và thực hiện theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường cấp đô thị:

+ Đường Hồ Chí Minh: là tuyến giao thông đối ngoại của toàn thành phố Hà Nội và đô thị Hòa Lạc, đoạn qua thành phố Hà Nội còn đóng vai trò là đường vành đai 5 của Thủ đô Hà Nội, hành lang tuyến có bề rộng điển hình $B=120m$ (6 làn cao tốc và đường gom song hành hai bên).

+ Đường trục chính đô thị: Quốc lộ 21, đoạn đi qua đô thị Hòa Lạc được cải tạo mở rộng mặt cắt ngang rộng 80m, 14 làn xe trong đó có 4 làn đường gom, song hành hai bên. Giữ nguyên vị trí, hướng tuyến, quy mô... theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2727/QĐ-UBND ngày 11/5/2017.

+ Đường chính đô thị: có mặt cắt ngang rộng 50m gồm 6 làn xe.

+ Đường liên khu vực: gồm các tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=40m$ (6 làn xe). Riêng tuyến đường liên khu vực kết hợp trục không gian xanh đô thị có bề rộng $B=60m$ (riêng đoạn đi qua khu vực không gian xanh đô thị, địa hình núi cao tuyến thu hẹp có bề rộng $B=46m$).

- Đường cấp khu vực:

+ Các tuyến đường chính khu vực có bề rộng $B=30m$ (4 làn xe).

+ Các tuyến đường cấp khu vực có bề rộng $B=17-24m$ (2-4 làn xe, trường hợp tuyến đường đi qua khu vực dân cư hiện hữu, khu vực đồi núi,... khó khăn về điều kiện xây dựng có thể thu hẹp hệ tối thiểu 3m, như vậy bề rộng mặt cắt ngang $B=13m$).

- Đường cấp nội bộ: có bề rộng $B=13-17m$ (2 làn xe, trường hợp tuyến đường đi qua khu vực dân cư hiện hữu, khu vực đồi núi,... khó khăn về điều kiện xây dựng có thể thu hẹp hệ tối thiểu 2m, như vậy bề rộng mặt cắt ngang $B=11m$).

Các tuyến cấp đường nội bộ (phân khu vực, đường nhóm nhà ở, vào nhà, ngõ xóm...) sẽ được nghiên cứu xác định chính thức ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tiếp sau hoặc theo các dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Các nút giao thông:

+ Các nút giao giữa đường Hồ Chí Minh, Quốc lộ 21 với các tuyến đường cấp đô thị tổ chức giao khác mức.

+ Các nút giao thông còn lại trong phạm vi khu quy hoạch được tổ chức giao bằng.

- Giao thông công cộng:

Mạng lưới xe buýt hiện có được tiếp tục sử dụng, từng bước bổ sung thêm các tuyến xe buýt mới dọc theo các tuyến đường cấp khu vực trở lên, khoảng cách các trạm dừng đỗ xe buýt khoảng 500m, xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường (cụ thể được thực hiện theo quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố).

- Bãi đỗ xe:

+ Bố trí một số bãi đỗ xe công cộng tập trung trong khu quy hoạch chủ yếu để phục vụ khu vực dân cư làng xóm hiện có và nhu cầu đỗ xe vắng lái. Quá trình triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng sẽ tiếp tục bổ sung các bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của các khu quy hoạch, dự án đầu tư... Đảm bảo chỉ tiêu đỗ xe trên toàn bộ phân khu đô thị đạt $4m^2/người$. Hình thức (trên mặt bằng, ngầm hoặc cao tầng) và công suất các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập đề án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở giữ nguyên và sử dụng hiệu quả diện tích đất đỗ xe xác định theo quy hoạch phân khu, bán kính phục vụ khoảng 400-500m.

+ Các công trình cải tạo, xây dựng mới: phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong phạm vi ô đất xây dựng công trình theo chỉ tiêu tính toán xác định tại đồ án Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn Thành phố đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

+ Các bãi đỗ xe công cộng khác nằm trong thành phần đất cây xanh tiếp tục được nghiên cứu bổ sung trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế (nếu xây dựng nổi, diện tích không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất). Tùy từng vị trí các bãi đỗ xe sẽ được nghiên cứu xây dựng ngầm hoặc trên mặt bằng kết hợp chức năng đất cây xanh.

* Các chỉ tiêu đạt được của đồ án:

- Tổng diện tích đất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: 1110,10 ha
- Tổng diện tích đất xây dựng đô thị (không tính đất ngoài dân dụng, đất nông nghiệp và chức năng khác): 714,82 ha
- Tổng diện tích đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực): 232,45 ha (bao gồm cả diện tích đất giao thông đối ngoại), chiếm 32,52% tổng diện tích đất xây dựng đô thị), trong đó:

+ Đường cấp đô thị : 115,44 ha (16,15%)

+ Đường cấp khu vực : 74,38 ha (10,41%)

+ Đường nội bộ (phân khu vực) : 42,63ha (5,96%)

- Giao thông tỉnh : 19,09ha.

- Mật độ mạng lưới giao thông (tính đến đường phân khu vực) : 11,17 km/km2

* Một số lưu ý:

- Các tuyến đường cấp khu vực, nội bộ tại đồ án chỉ là nghiên cứu sơ bộ để đảm bảo cơ cấu mật độ mạng lưới đường, đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật và sẽ được chính xác hóa, tiếp tục nghiên cứu bổ sung ở các giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư tiếp sau.

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

- Đối với các đoạn tuyến đi qua khu vực dân cư, khó khăn về giải phóng mặt bằng cho phép thu hẹp mặt cắt ngang tuyến đường nhưng phải đảm bảo đủ chiều rộng tối thiểu phù hợp với cấp hạng đường theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn.

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

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

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

5.5.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước: 3 lưu vực (sông Nhà Trạ, suối Vai Réo, suối Tróc)

- Hệ thống thoát nước:

+ Nâng cấp, cải tạo, nạo vét các tuyến thoát nước chính: sông Nhà Trạ, suối Vai Réo, suối Tróc... mở rộng lòng, nạo vét đáy đảm bảo chiều cao thoát nước, kè cứng bờ và nắn dòng một số đoạn để cải tạo khả năng thoát nước ra sông Tích

+ Duy trì tối đa và cải tạo các hồ, đầm hiện trạng trong ranh giới khu quy hoạch; Xây dựng bổ sung một số hồ theo quy hoạch để điều hòa và giảm tải cho hệ thống sông, ngòi, mương thoát nước chính. Các hồ trên được kết hợp với các đập, phai điều tiết để duy trì nước phục vụ nông nghiệp trong mùa khô và phục vụ cảnh quan.

+ Xây dựng mới hệ thống công thoát nước (hoặc bổ sung thêm) dọc các tuyến đường quy hoạch đảm bảo thoát nước cho đường và lưu vực hai bên.

(Hướng, vị trí, thông số và cao độ các tuyến công thoát nước, các công trình đầu mối thoát nước như đập, kè, hồ điều hòa, sông ngòi, kênh mương, cửa xả,... trong quy hoạch này chỉ mang tính chất định hướng, khi lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng có thể điều chỉnh để phù hợp với điều kiện hiện trạng và quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

b. Quy hoạch san nền:

Căn cứ theo Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được duyệt, phân khu đô thị được định hướng san nền như sau:

- Cao độ san nền đảm bảo phù hợp với cao độ nền các khu vực đã xây dựng ổn định, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên. Hướng dốc nền phù hợp với địa hình tự nhiên khu quy hoạch, đảm bảo các yêu cầu thoát nước và dốc dần về trục thoát nước chính của khu vực.

- Khu vực dân cư cũ, làng xóm hiện có cơ bản giữ nguyên cao độ hiện trạng.

- Đối với khu vực thấp sẽ từng bước cải tạo chỉnh trang phù hợp với cao độ nền và hệ thống thoát nước của khu vực.

- Đối với các khu vực xây dựng công trình mới được san nền phù hợp với cao độ nền dân cư hiện trạng và đảm bảo các yêu cầu về thoát nước.

- Khu vực quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt phù hợp với định hướng tại quy hoạch phân khu đô thị được thực hiện theo các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được duyệt.

(Cao độ nền sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư xây dựng công trình... phù hợp với tỷ lệ bản đồ thể hiện, tuân thủ định hướng quy hoạch khu vực và đảm bảo yêu cầu thoát nước).

5.5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung Đô thị Hòa Lạc và Quy hoạch điều chỉnh cấp nước 2030, nguồn nước cấp cho khu đất lập quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước mặt Sông Đà.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng ống cấp nước truyền dẫn: dọc tuyến đường Quốc lộ 21 xây dựng 2 tuyến ống cấp nước $\varnothing 600$ - $\varnothing 800$. Các tuyến ống $\varnothing 400$, $\varnothing 300$ dự kiến trên các đường quy hoạch, tạo thành mạch vòng khép kín.

+ Mạng ống cấp nước phân phối: tuyến ống phân phối chính có đường kính $\varnothing 200$, $\varnothing 150$, $\varnothing 100$ tuân thủ theo Quy hoạch chung Đô thị Hòa Lạc. Bổ sung một số ống cấp nước phân phối có đường kính từ $\varnothing 100$, $\varnothing 150$ để khớp nối với mạng lưới cấp nước chính, đảm bảo áp lực và an toàn cấp nước.

- Trong phạm vi đề án, chỉ đề xuất hướng cấp nước vào các khu dịch vụ du lịch, quốc phòng thuộc khu vực ngoại thị (khu vực được thực hiện theo dự án riêng). Nguồn

cấp được lấy từ các tuyến cấp nước chính của khu vực. Chi tiết sẽ được xác định cụ thể trong các nghiên cứu tiếp sau.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Khu vực sử dụng hệ thống chữa cháy áp lực thấp, mạng lưới cấp nước chữa cháy dùng chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

+ Bố trí họng cứu hỏa dọc theo các tuyến ống cấp nước có đường kính từ $\varnothing 100$ trở lên, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, quy phạm hiện hành. Các họng cứu hỏa này sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của khu vực (thực hiện ở giai đoạn sau).

5.5.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Khu vực làng xóm hiện có: được thoát vào tuyến công thoát nước chung trong khu vực, thông qua tuyến công bao và giếng tách nước thải từ hệ thống công chung được đưa về các trạm xử lý nước thải.

- Khu vực xây mới: thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng thu gom nước thải của khu vực xây dựng mới về trạm xử lý nước thải.

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

- Các tuyến công được thiết kế ưu tiên theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc đặt theo độ dốc tối thiểu. Dọc theo các tuyến công bố trí các ga thoát nước, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn hiện hành. Thiết kế các tuyến công bao và các ga tách nước để thu gom nước thải và nước mưa đợt đầu đưa về các nhà máy xử lý nước thải.

- Bố trí điểm đón nước thải tại các khu vực dự án ra hệ thống công thoát nước thải riêng của khu quy hoạch, đảm bảo cao độ đầu nổi của công thoát nước thải dự án vào công thoát nước thải thiết kế của khu vực.

- Cao độ đặt công thoát nước thải đã được tính toán đảm bảo cao độ đón nước thải từ khu vực dân cư hiện có. Chi tiết điểm đầu nổi và bố trí giếng tách nước thải khu vực dân cư vào tuyến công thoát nước thải riêng của khu quy hoạch sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn tiếp sau.

- Công suất, quy mô, vị trí trạm bơm nước thải sẽ được xem xét điều chỉnh khi có số liệu cụ thể của các khu vực liên quan và các giai đoạn nghiên cứu tiếp sau.

(Diện tích, ranh giới chiếm đất, quy mô công suất, công nghệ trạm xử lý... thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

b. Quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt: Được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố. Bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn tại khu vực cây xanh phục vụ nhu cầu khu quy hoạch.

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

c. Nghĩa trang:

- Đối với các nghĩa trang hiện có trước mắt phải dừng các hoạt động táng (hung táng, cát táng...), từng bước đóng cửa, trồng cây xanh cách ly đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Về lâu dài sẽ trở thành khu đất cây xanh của khu vực, mộ quy tập sẽ được đưa về nghĩa trang tập trung theo định hướng Quy hoạch nghĩa trang Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Bố trí 01 nhà tang lễ phục vụ khu vực phát triển đô thị Hòa Lạc với quy mô khoảng 1,0 ha ở trong khu vực lập nghiên cứu quy hoạch.

5.5.6. Quy hoạch năng lượng, cấp điện và thông tin liên lạc:

a. Quy hoạch năng lượng:

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

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

b. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Theo quy hoạch, khu đất lập quy hoạch được cấp điện từ Trạm biến áp Đông Xuân 110/22kV - 3x63mVA nằm trong khu đất lập quy hoạch.

- Lưới điện cao thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 110kV từ trạm 110kV nối cấp Xuân Mai để trạm 110kV Đông Xuân và từ trạm 110kV Đông Xuân đến trạm 110kV Yên Bình.

- Lưới điện trung thế: Thống nhất sử dụng cấp điện áp 22kV. Cấp điện áp hiện trạng 35kV sẽ từng bước chuyển về cấp điện áp 22kV. Cải tạo hạ ngầm các tuyến trục 22kV hiện có và xây mới các tuyến cáp trục 22kV theo các tuyến đường quy hoạch.

- Trạm biến áp hạ thế:

+ Đối với các trạm biến áp hiện có: Chuyển đổi thống nhất cấp điện áp của các trạm về 22kV.

+ Đối với các trạm biến áp xây mới: Đảm bảo bán kính cấp điện $\leq 300m$ với khu vực có mật độ dân cư cao và $\leq 500m$ với khu vực có mật độ dân cư thấp; bố gần đường giao thông để tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố; bố trí gần trung tâm phụ tải tiêu thụ điện. Vị trí và công suất các trạm biến áp dự kiến được thể hiện sơ bộ, cụ thể của các trạm sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án riêng.

- Chiếu sáng đô thị:

+ Đường giao thông: toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường sử dụng loại đèn led. Chiều cao, khoảng cách bố trí đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Các khu vực công cộng khác: khu vực công viên, quảng trường, các không gian công cộng lớn nên sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực. Đối với chiếu sáng tại các khu vực quảng trường, tượng đài, các công trình điểm nhấn cảnh quan khu vực sẽ được thiết kế riêng.

Vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp và các tuyến đường dây cao thế, trung thế sẽ được thực hiện, điều chỉnh theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và các quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

c. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp tín hiệu từ Trạm vệ tinh Đông Xuân (70.000 số) dự kiến xây dựng trong khu đất lập quy hoạch.

- Mạng lưới viễn thông: mạng viễn thông khu vực nghiên cứu sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có, đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập internet, và mạng truyền thanh/truyền hình.

- Hệ thống cấp trực, cấp trung kế thiết kế đi ngầm trong đất hoặc cùng với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác trong tuynel hoặc hào kỹ thuật:

+ Lưới cấp trực: Xây dựng mới tuyến cấp trực từ Quốc lộ 21 dọc theo tuyến đường quy hoạch B=50m cấp tín hiệu đèn Trạm vệ tinh Đông Xuân.

+ Lưới cấp trung kế: Từ Trạm vệ tinh Đông Xuân xây dựng các tuyến cấp trung kế đến các tủ cấp trong từng khu vực quy hoạch, các tuyến cấp đi ngầm trong đất hoặc trong hệ thống tuynel đi dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- Từng bước hạ ngầm các tuyến dây điện thoại, internet, truyền hình.

Vị trí, dung lượng, số lượng các trạm vệ tinh, tổng đài vệ tinh, tủ cấp và cáp viễn thông được xác định theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và các quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

Căn cứ theo quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022, cụ thể như sau:

5.7.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

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

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

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

5.7.2. Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

* Công trình công cộng ngầm:

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

- Vị trí không gian ngầm công cộng này được xác định trong bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

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

- Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng, cần được nghiên cứu xem xét điều chỉnh theo quy định hiện hành để phù hợp quy hoạch phân khu. Đối với các đồ án quy hoạch, quy hoạch tổng mặt bằng, dự án đang nghiên cứu mà chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt, hoặc đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cần được nghiên cứu lại để phù hợp với quy hoạch phân khu này.

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

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

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

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

5.7.3. Nguyên tắc, yêu cầu đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm:

- Việc đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm, các công trình hạ tầng trong tuynel, hào, cống bê tông kỹ thuật phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt, phù hợp với yêu cầu kỹ thuật của từng loại đường dây, đường ống, đáp ứng nhu cầu sử dụng đồng bộ.

- 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 và được cụ thể hóa ở giai đoạn sau.

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

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ sông hồ. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, trạm xử lý nước thải, các khu công nghiệp tập trung, các tuyến đường giao thông lớn...

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa.

- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư trong phạm vi phân khu đô thị, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

6. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và "Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL5), tỷ lệ 1/2000" được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này và tuân thủ quy định tại các Luật và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế liên quan, Quy chế quản lý quy hoạch chung toàn thành phố.

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

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

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

7.1. Các dự án chiến lược:

- Phát triển hệ thống hạ tầng khung, trong đó ưu tiên đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông đối ngoại như: cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình, đường Hồ Chí Minh; các tuyến đường sắt, điểm đầu - cuối ga đường sắt đô thị số 5; các tuyến đường giao thông cấp đô thị, khu vực và từng bước xây dựng các tuyến đường khu vực, phân khu vực.

- Nâng cấp, cải tạo, nắn dòng các tuyến thoát nước chính trong khu vực như: Suối Tróc, suối Vai Réo, hồ Đồng Âm và hệ thống các tuyến tiêu thoát nước khác phòng chống lũ.

7.2. Các dự án ưu tiên đầu tư trong giai đoạn đầu:

- Xây dựng đồng bộ các khu nhà ở xã hội tập trung, các dự án tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị.

- Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội đầu tư công (hành chính, dịch vụ công cộng, văn hóa, y tế, trường học, nhà trẻ, các khu cây xanh, vườn hoa, sân chơi, sân luyện tập,...) phục vụ khu dân cư khu vực.

- Dự án phát triển du lịch gắn với bảo vệ các khu vực cảnh quan đặc thù, bảo tồn, tôn tạo, phát huy cảnh quan thiên nhiên sẵn có trong khu vực.

- Cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện có, nâng cấp hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại (giao thông, cấp điện, cấp, thoát nước, tập kết, trung chuyển rác thải sinh hoạt, vệ sinh môi trường, ao hồ,...).

- Xây dựng các khu chức năng đô thị mới gồm các khu nhà ở mới, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ,... các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại.

7.3. Nguồn lực thực hiện:

- Các dự án chiến lược, dự án ưu tiên đầu tư sẽ được bổ sung hoặc điều chỉnh cho phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Thủ đô Hà Nội, đặc biệt trong giai đoạn phát triển kết nối hệ thống hạ tầng khung, yêu cầu nâng cao chất lượng phục vụ dân cư khu vực và sẽ được cân đối trên cơ sở nguồn ngân sách của thành phố, huyện (hoặc tương đương) và các nguồn khác đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Thủ đô Hà Nội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội: Xác nhận hồ sơ bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL5), tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phù hợp với nội dung Quyết định này; chuyển lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chủ trì, phối hợp với UBND huyện Quốc Oai tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- Giao UBND huyện Quốc Oai, UBND các xã: Đông Xuân, Phú Mãn, Hòa Thạch, Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi

trường, Văn hóa và Thể thao, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy; Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND huyện Quốc Oai, Chủ tịch UBND các xã: Đông Xuân, Phú Mãn, Hòa Thạch; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

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

Dương Đức Tuấn