

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết  
Khu đô thị mới Bắc An Khánh, tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: tại các xã: An Khánh, Lại Yên, Song Phương, Vân Canh,  
huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

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

Căn cứ các Quyết định số: 2002/QĐ-UBND ngày 26/12/2005 và số 1573/QĐ-UBND ngày 27/8/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011;

Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013;

Căn cứ Quyết định số 1617/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc An Khánh, tỷ lệ 1/500, huyện Hoài Đức, Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 4365./TTr-QHKT-P5-P7 ngày 09 tháng 8 năm 2016,



## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc An Khánh, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc An Khánh, tỷ lệ 1/500.

- Địa điểm: tại các xã An Khánh, Lại Yên, Song Phương và Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

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

*a/. Vị trí:* Nằm cách Trung tâm thành phố Hà Nội 13km, trong khu vực nội đô mở rộng thuộc chuỗi đô thị Đông Vành đai 4, phía Bắc Đại lộ Thăng Long, thuộc địa giới hành chính các xã: An Khánh, Lại Yên, Song Phương và Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

*b/. Phạm vi ranh giới:*

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch và khu dân cư xã Lại Yên;
- Phía Nam giáp Đại lộ Thăng Long và cụm công nghiệp An Khánh;
- Phía Đông giáp tuyến đường quy hoạch vành đai 3,5 có mặt cắt ngang 60m;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch có mặt cắt ngang 50m;

*c/. Quy mô nghiên cứu:*

- Quy mô đất đai: Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc An Khánh, tỷ lệ 1/500 có diện tích khoảng 272,49ha (trong đó diện tích theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc An Khánh, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt trước đây khoảng 264,13ha; phần nghiên cứu mở rộng để khớp nối với khu vực theo Quy hoạch phân khu đô thị S3 khoảng 8,36ha).

- Quy mô dân số khoảng: 42.330 người (bao gồm dân số 17.500 người tại Khu nhà ở thu nhập thấp Bắc An Khánh đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 16/3/2011 và dân số của dự án khoảng 24.830 người).

**3. Lý do, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:**

*a/. Lý do điều chỉnh:*

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị S3 tỷ lệ 1/5000, Khu đô thị mới Bắc An Khánh nằm trong khu vực phát triển đô thị thuộc chuỗi đô thị phía Đông Vành đai 4, việc đầu tư xây dựng khu chức năng đô thị tại khu vực là phù hợp về quy hoạch. Tuy nhiên, phạm vi ranh giới, cơ cấu chức năng sử dụng đất và quy hoạch hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật của Khu đô thị đã được phê duyệt so với Quy hoạch chung và phân khu có sự thay đổi (vị trí tuyến đường Vành đai 4 phía Tây dự án được dịch chuyển ra vị trí khác; một số tuyến đường chạy qua khu đô thị thay đổi hướng tuyến và mặt cắt), do vậy cần phải nghiên cứu điều chỉnh tổng thể đảm bảo khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực.

*b/. Mục tiêu, nhiệm vụ:*

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 và Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1617/QĐ-UBND ngày 16/4/2015.

- Xác định cơ cấu quy hoạch đảm bảo đồng bộ về chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực, hệ thống kênh mương tiêu thoát nước ở phía Tây khu nhà ở thu nhập thấp Bắc An Khánh. Tính toán các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (cây xanh, mặt nước, công trình dịch vụ thể thao văn hóa...), đề xuất giải pháp bổ sung điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị.

- Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch từng thành phần chức năng sử dụng đất, phù hợp với tính chất và định hướng phát triển đô thị của khu vực, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực theo Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, là công cụ để triển khai các dự án sau khi trả lại đất xen kẹt cho Thành phố.

- Xác định giải pháp về quy hoạch kiến trúc, hình thành khu đô thị mới đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa kết hợp với cải tạo khu vực đã được đầu tư xây dựng. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khớp nối khu vực xây mới và khu vực hiện có, các dự án đang triển khai xây dựng, phù hợp Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch phân khu đô thị S3 được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc An Khánh được duyệt, làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chức năng và chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

#### 4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

##### 4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật điều chỉnh:

\* Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Đất công cộng, Cây xanh TĐTT thành phố và khu vực: Tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 được duyệt. Đất trường phổ thông trung học: 0,95m<sup>2</sup>/người

- Đất đơn vị ở: 48,50m<sup>2</sup>/người, trong đó: Đất công cộng: 2,89m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh: 8,29m<sup>2</sup>/người; Đất trường học: tiểu học: 1,85m<sup>2</sup>/người, trung học cơ sở: 1,26m<sup>2</sup>/người, mầm non: 1,22m<sup>2</sup>/người; Đất nhóm nhà ở: 22,06m<sup>2</sup>/người.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất theo QHCT đã được phê duyệt, QHPK đô thị S3 và cụ thể hóa trong đồ án điều chỉnh.

STT	Hạng mục	QHCT năm 2007	QHPK đô thị S3		Phương án điều chỉnh quy hoạch		Ghi chú
		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	
A	Đất dân dụng	224,77	225,85		220,27		
1	Đất công cộng đô thị	25,77	9,22	3,71	9,31	3,75	QHCT đã duyệt bao gồm đất: công cộng đô thị, cơ quan, di tích,...
2	Đất cây xanh đô thị	52,47	52,05	20,96	37,93	15,27	QHCT đã duyệt có gồm cả đất: cây xanh đô thị và ĐVỞ, công viên nghĩa trang,... QHPK ĐT S3 có gồm cả đất cây xanh cách ly.
3	Đất đường giao thông đô thị	74,76	51,46	20,72	50,24	20,23	QHCT đã duyệt bao gồm cả đất giao thông đô thị và đơn vị ở
4	Đất trường THPT		2,34	0,94	2,37	0,95	
5	Đất đơn vị ở	71,77	110,78	39,71	120,42	48,50	Diện tích 71,77ha đã tách riêng đất hỗn hợp
5.1	Đất công cộng	1,29	6,99	2,82	7,18	2,89	
5.2	Đất cây xanh		19,72	7,94	20,58	8,29	
5.3	Đất giao thông				23,64		
5.4	Đất bãi đỗ xe		2,1		3,50		
5.5	Đất trường MN		2,87	1,16	3,03	1,22	
5.6	Đất trường tiểu học	12,22	7,01	2,82	4,58	1,85	
5.7	Đất trường THCS				3,13	1,26	
5.8	Đất nhóm nhà ở	58,26	72,09	25,84	54,78	22,06	PKĐT S3 có bao gồm cả giao thông ĐVỞ
5.8.1	Đất ở cao tầng	24,15			17,70		

STT	Hạng mục	QHCT	QHPK đô thị S3		Phương án điều chỉnh quy hoạch		Ghi chú
		năm 2007	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu ( $m^2/ng$ )	Diện tích (ha)	
5.8.2	Đất nhà ở biệt thự	24,92			27,85		
5.8.3	Đất nhà ở liên kế	9,19			9,23		
B	Đất dân dụng khác	16,39	16,84		18,20		
1	Đất hỗn hợp	16,39	16,38		17,42		QHCT đã duyệt: đất hỗn hợp thuộc đất ĐVỎ
2	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng		0,46		0,78		Thực hiện theo dự án riêng
C	Đất ngoài dân dụng	4,42	2,89		15,46		
1	Mương				5,48		QHPK ĐT S3, các chức năng này được tính toán gộp trong đất cây xanh đô thị
2	Cây xanh cách ly				6,45		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	4,42	2,89		3,52		
D	Các dự án liên quan	18,55	18,55		18,57		
1	Khu nhà ở thu nhập thấp Bắc An Khánh	18,55	18,55		18,25		Thực hiện theo dự án riêng. QHCT đã duyệt là đất dự trữ phát triển.
2	Khu nhà ở CIRI				0,32		Thực hiện theo dự án riêng
Tổng cộng		264,13	264,13		272,49		
Dân số (người)		25.000 - 30.000	27.900		24.830		

\* Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị S3 tỷ lệ 1/5000 được duyệt, Quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế kỹ thuật Quốc gia có liên quan.

#### 4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Tổng diện tích trong phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khoảng 272,49ha, trong đó bao gồm:

- Đất đường giao thông đô thị: có tổng diện tích 502.416m<sup>2</sup> chiếm 18,44% diện tích đất nghiên cứu, bao gồm các tuyến đường có mặt cắt từ ngang 24m đến 40m.
- Đất công cộng đô thị: gồm các lô đất có ký hiệu: CCĐT1; CCĐT2; ...; CCĐT5, có tổng diện tích 93.110m<sup>2</sup> chiếm 3,42% diện tích đất nghiên cứu, bao gồm các công trình có chức năng hành chính, văn hóa, y tế...
- Đất cây xanh đô thị: gồm các lô đất có ký hiệu: CXĐT1; CXĐT2; ...; CXĐT26, có tổng diện tích 379.267m<sup>2</sup> chiếm 13,92% diện tích đất nghiên cứu.
- Đất trường trung học phổ thông: là các lô đất ký hiệu THPT, có diện tích 23.669m<sup>2</sup> chiếm 0,87% diện tích đất nghiên cứu.
- Đất công cộng đơn vị ở: gồm các lô đất có ký hiệu CC1; CC2; ...; CC11, có tổng diện tích 71.831m<sup>2</sup> chiếm 2,64% diện tích đất nghiên cứu, bao gồm các công trình có chức năng phục vụ thường xuyên như chợ, nhà văn hóa, trạm y tế...
- Đất cây xanh TDTT đơn vị ở: gồm các lô đất có ký hiệu CX1; CX2; ...; CX62, có tổng diện tích 205.824m<sup>2</sup> chiếm 7,55% diện tích đất nghiên cứu.
- Đất đường giao thông đơn vị ở: có tổng diện tích 236.420m<sup>2</sup> chiếm 8,57% diện tích đất nghiên cứu, bao gồm các tuyến đường có mặt cắt từ ngang 12m đến 17m.
- Đất bãi đỗ xe tập trung: gồm các lô đất có ký hiệu P1; P2; ...; P11, có tổng diện tích 35.000m<sup>2</sup> chiếm 1,39% diện tích đất nghiên cứu. Là bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhu cầu khác vắng lai và nhu cầu đô xe trong khu vực.
- Đất trường mầm non: gồm các lô đất có ký hiệu NT1; NT2; ...; NT4, có tổng diện tích 30.308m<sup>2</sup> chiếm 1,11% diện tích đất nghiên cứu.
- Đất trường tiểu học: gồm các lô đất có ký hiệu TH1; TH2; ...; TH4, có tổng diện tích 45.833m<sup>2</sup> chiếm 1,68% diện tích đất nghiên cứu.

- Đất trường trung học cơ sở: gồm các lô đất có ký hiệu THCS1; THCS2; THCS3, có tổng diện tích 31.253m<sup>2</sup> chiếm 1,15% diện tích đất nghiên cứu.
- Đất nhóm nhà ở: gồm các lô đất có ký hiệu: CT; BT; LK, có tổng diện tích 547.783m<sup>2</sup> chiếm 20,10% diện tích đất nghiên cứu trong đó: Đất nhà ở cao tầng (CT1; CT2; ...; CT5): có tổng diện tích 176.976m<sup>2</sup>; đất nhà ở Biệt thự (BT1; BT2; ...; BT112) có tổng diện tích 278.538m<sup>2</sup>; đất nhà ở Liên kế (LK1; LK2; ...LK79) có tổng diện tích 92.269m<sup>2</sup>.
- Đất hỗn hợp: gồm các lô đất có ký hiệu HH1; HH2; ...; HH7, có tổng diện tích 174.154m<sup>2</sup> chiếm 6,39% diện tích đất nghiên cứu. Công trình hỗn hợp: HH1 có chức năng dịch vụ, thương mại; HH2,...,HH5 có các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở; HH6, HH7 có các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng.
- Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: gồm các lô đất có ký hiệu DT1; DT2, có tổng diện tích 7.825m<sup>2</sup> chiếm 0,29% diện tích đất nghiên cứu. Là đất chùa Bà hiện có và lăng mộ quan Đề đốc xã Lại Yên. (Thực hiện theo dự án riêng)
- Đất cây xanh cách ly: gồm các lô đất có ký hiệu CXCL1; CXCL2; ...; CXCL27, có tổng diện tích 64.533m<sup>2</sup> chiếm 2,37% diện tích đất nghiên cứu. Là đất hành lang cách ly bảo vệ tuyến đường hờ và hành lang bảo vệ tuyến đường sắt đô số 5 thị dự kiến chạy qua phía Tây dự án.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: gồm các lô đất có ký hiệu HTKT1; HTKT2; HTKT3; HTKT4 có tổng diện tích 35.233m<sup>2</sup> chiếm 1,29% diện tích đất nghiên cứu.
- Mương: (ký hiệu: M1; M2; ...; M13) có tổng diện tích 54.821m<sup>2</sup> chiếm 2,01% diện tích đất nghiên cứu.
- Đất thực hiện theo dự án riêng: Khu nhà ở thu nhập thấp Bắc An Khánh: có tổng diện tích 182.466m<sup>2</sup> chiếm 6,70% diện tích đất nghiên cứu; Khu nhà ở cao cấp CiRi: có diện tích 3.160m<sup>2</sup> chiếm 0,12% diện tích đất nghiên cứu.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh tổng thể

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đất thuộc dự án(m <sup>2</sup> )	Đất trong RG nghiên cứu (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD(%)	Tầng cao (tầng)	Dân số, h/sinh	Ghi chú
A		Đất dân dụng	2136516	2202714	-	-		
1	CCĐT	Công cộng đô thị	93110	93110	-	2-6		Phục vụ khu vực
	CCĐT1		18546	18546	50	2-5		Trung tâm, cơ sở y tế, bệnh viện...
	CCĐT2		30735	30735	50	2-5		
	CCĐT3		13519	13519	50	2-5		
	CCĐT4		15288	15288	50	2-5		
	CCĐT5		15022	15022	35	5-6		Hành chính, văn hóa, TM, DV...
2	CXĐT	Cây xanh-TDĐT đô thị	372277	379267	4	1-2		Phục vụ khu ở
	CXĐT1	Cây xanh-TDĐT đô thị	3822	3822				
	CXĐT2		239	239				
	CXĐT3		7623	7623				
	CXĐT4		2780	2780				
	CXĐT5		1314	3892				
	CXĐT6		487	487				
	CXĐT7			2827				
	CXĐT8		2155	2155				
	CXĐT9		3404	3404				
	CXĐT10		12426	12426				
	CXĐT11		2817	2817				
	CXĐT12		1109	1680				
	CXĐT13		5804	6305				
	CXĐT14		5624	5624				

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đất thuộc dự án (m <sup>2</sup> )	Đất trong RG nghiên cứu (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD(%)	Tầng cao (tầng)	Dân số, h/sinh	Ghi chú
	CXĐT15		33044	33044	5	1-2		
	CXĐT16		11713	11713	5	1-2		
	CXĐT17		9450	9450	5	1-2		
	CXĐT18		2246	2246				
	CXĐT19		2700	2700				
	CXĐT20		5285	5285				
	CXĐT21		2432	2432				
	CXĐT22		16900	16900	5	1-2		
	CXĐT23		155760	155760	5	1-2		Mặt nước: 63383m <sup>2</sup>
	CXĐT24			513				
	CXĐT25		55536	55536	5	1-2		Chuyển từ đất nghĩa trang An Khánh
	CXĐT26	27607	27607	5	1-2			
3		Giao thông đô thị	454820	502416	-	-		
		Đường cấp đô thị	166818	193730				
		Đường cấp khu vực	288002	308686				
4	THPT	Trường THPT	23669	23669	16	2-4	1471	Chỉ tiêu 18,3m <sup>2</sup> /học sinh.
5		Đất đơn vị ở	1192640	1204252	21		25135	
5.1	CC	Công cộng đơn vị ở	71831	71831	29	2-5		
	CC1	Công cộng đơn vị ở	6788	6788	34	3		Sinh hoạt cộng đồng
	CC2		2780	2780	20	2		Dịch vụ thương mại
	CC3		14333	14333	36	2-4		Hành chính, y tế, SHCD
	CC4		11696	11696	30	4-5		Hành chính, y tế
	CC5		6068	6068	26	3		Dịch vụ, thương mại
	CC6		6250	6250	27	3		Hành chính
	CC7		10392	10392	26	2		Dịch vụ, thương mại
	CC8		945	945	35	2		
	CC9		7397	7397	25	4		Sinh hoạt cộng đồng
	CC10		1073	1073	46	2		
	CC11		4109	4109	26	3		Đang khai thác, sử dụng
5.2	CX	Cây xanh đơn vị ở	205824	205824	-	-		
	CX1	Cây xanh đơn vị ở	15053	15053				
	CX2		3345	3345				
	CX3		5184	5184				
	CX4		1004	1004				
	CX5		3134	3134				
	CX6		2360	2360				
	CX7		622	622				
	CX8		3016	3016				
	CX9		16886	16886				
	CX10		2207	2207				
	CX11		2794	2794				
	CX12		2103	2103				
	CX13		2530	2530				
	CX14		2983	2983				
	CX15		5042	5042				
	CX16		7289	7289				
	CX17		1009	1009				
	CX18		743	743				
	CX19		552	552				
	CX20		553	553				
	CX21		553	553				
	CX22		552	552				

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đất thuộc dự án(m <sup>2</sup> )	Đất trong RG nghiên cứu (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD(%)	Tầng cao (tầng)	Dân số, h/sinh	Ghi chú
	CX23		553	553				
	CX24		552	552				
	CX25		836	836				
	CX26		1075	1075				
	CX27		9906	9906				
	CX28		4434	4434				
	CX29		5051	5051				
	CX30		4689	4689				
	CX31		591	591				
	CX32		3637	3637				
	CX33		5540	5540				
	CX34		1544	1544				
	CX35		285	285				
	CX36		2028	2028				
	CX37		2188	2188				
	CX38		3987	3987				
	CX39		2108	2108				
	CX40		3987	3987				
	CX41		780	780				
	CX42		234	234				
	CX43		314	314				
	CX44		7973	7973				
	CX45		131	131				
	CX46		1817	1817				
	CX47		3728	3728				
	CX48		1453	1453				
	CX49		2031	2031				
	CX50		216	216				
	CX51		172	172				
	CX52		830	830				
	CX53		167	167				
	CX54		4315	4315				
	CX55		1470	1470				
	CX56		4456	4456				
	CX57		1853	1853				
	CX58		11492	11492				
	CX59		8764	8764				
	CX60		1934	1934				
	CX61		7153	7153				
	CX62		12036	12036				
5.3		Giao thông ĐVỞ	224808	236420	-	-		
		Đường phân khu vực	77645	86870				
		Đường nhóm nhà ở	147163	149550				
5.4	P		35000	35000	-	-		
	P1		2000	2000				
	P2		1586	1586				
	P3		4053	4053				
	P4	Bãi đỗ xe	7319	7319				
	P5		3297	3297				
	P6		2151	2151				
	P7		850	850				
	P8		3145	3145				

Thuộc giai đoạn I của dự án, đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng (gồm: cây xanh, sân bóng, bể bơi và các công trình phụ trợ...). Được cập nhật vào đồ án theo công văn số 7026/VP-QHKT ngày 20/10/2014 của Văn phòng UBND Thành phố.

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đất thuộc dự án(m <sup>2</sup> )	Đất trong RG nghiên cứu (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD(%)	Tầng cao (tầng)	Dân số, h/sinh	Ghi chú
	P9		2620	2620				
	P10		1412	1412				
	P11		6567	6567				
5.5	NT	Đất trường mầm non	30308	30308	21	1-2	1405	
	NT1	Trường mầm non	5510	5510	22	2	197	Chỉ tiêu 28m <sup>2</sup> /cháu
	NT2		9186	9186	19	1-2	328	
	NT3		7812	7812	18	2	436	Chỉ tiêu 17,9m <sup>2</sup> /cháu.
	NT4		7800	7800	23	2	444	Chỉ tiêu 17,5m <sup>2</sup> /cháu.
5.6	TH	Trường tiểu học	45833	45833	20	1-4	1829	
	TH1	Trường tiểu học	12210	12210	24	2-3	637	Chỉ tiêu 19,2m <sup>2</sup> /học sinh.
	TH2		12796	12796	21	2-3	604	Chỉ tiêu 21,2m <sup>2</sup> /học sinh.
	TH3		17824	17824	19	1-4	588	Đã xây dựng (thuộc giai đoạn I)
	TH4		3003	3003	-	-	-	Theo QHPK ĐT S3. Thực hiện theo dự án riêng với đất trường liền kề ngoài dự án.
5.7	THCS	Trường THCS	31253	31253	25	1-4	1547	
	THCS1	Trường THCS	10311	10311	26	3-4	541	Chỉ tiêu 19,1m <sup>2</sup> /học sinh.
	THCS2		10158	10158	25	3-4	509	Chỉ tiêu 19,9m <sup>2</sup> /học sinh.
	THCS3		10784	10784	25	3-4	497	Chỉ tiêu 21,7m <sup>2</sup> /học sinh.
5.8		Đất nhóm nhà ở	547783	547783	38		20354	
5.8.1	CT	Đất ở cao tầng	176976	176976	22	1-34	14198	
	CT1	Đất ở cao tầng	35080	35080	25	1-26	2472	Nhu cầu đỗ xe được bố trí tại tầng hầm và trong khuôn viên sân vườn khu nhà.
	CT2		32912	32912	21	1-26	3470	
	CT3		28382	28382	18	8-22	1364	
	CT4		55603	55603	22	1-20	4852	
	CT5		24999	24999	26	1-22	2040	
5.8.2	BT	Đất ở biệt thự	278538	278538	41	3	3360	Chỉ tiêu 4 người/hộ (886 hộ).
	BT1	Đất ở biệt thự	1008	1008	52	3	16	
	BT2		1008	1008	52	3	16	
	BT3		1008	1008	52	3	16	
	BT4		1260	1260	52	3	20	
	BT5		1260	1260	52	3	20	
	BT6		864	864	50	3	12	
	BT7		1278	1278	52	3	20	
	BT8		1044	1044	53	3	16	
	BT9		774	774	52	3	12	
	BT10		3080	3080	52	3	32	
	BT11		3840	3840	52	3	40	
	BT12		1160	1160	52	3	12	
	BT13		1520	1520	51	3	16	
	BT14		1520	1520	51	3	16	
	BT15		1320	1320	50	3	16	
	BT16		1050	1050	51	3	12	
	BT17		3519	3519	52	3	52	
	BT18		1009	1009	52	3	16	
	BT19		1116	1116	52	3	16	
	BT20		1079	1079	51	3	16	
	BT21		846	846	51	3	12	
	BT22		1062	1062	52	3	16	
	BT23		2160	2160	50	3	24	
	BT24		2521	2521	50	3	28	
	BT25		2400	2400	53	3	24	
	BT26		3847	3847	52	3	56	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đất thuộc dự án (m <sup>2</sup> )	Đất trong RG nghiên cứu (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD(%)	Tầng cao (tầng)	Dân số, h/sinh	Ghi chú
	BT27	Đất ở biệt thự	2490	2490	51	3	28	
	BT28		2039	2039	50	3	24	
	BT29		558	558	52	3	8	
	BT30		558	558	52	3	8	
	BT31		1339	1339	52	3	20	
	BT32		1332	1332	52	3	16	
	BT33		1260	1260	52	3	16	
	BT34		1008	1008	52	3	20	
	BT35		1044	1044	51	3	20	
	BT36		1519	1519	51	3	16	
	BT37		1197	1197	53	3	12	
	BT38		2760	2760	50	3	24	
	BT39		2240	2240	51	3	20	
	BT40		1500	1500	46	3	12	
	BT41		2030	2030	45	3	16	
	BT42		2230	2230	41	3	16	
	BT43		1500	1500	46	3	12	
	BT44		2102	2102	44	3	16	
	BT45		3507	3507	45	3	28	
	BT46		2760	2760	50	3	24	
	BT47		4040	4040	51	3	36	
	BT48		1080	1080	50	3	12	
	BT49		1080	1080	50	3	12	
	BT50		1440	1440	50	3	16	
	BT51		1600	1600	53	3	16	
	BT52		1160	1160	52	3	24	
	BT53		1560	1560	52	3	24	
	BT54		1264	1264	45	3	24	
	BT55	2800	2800	49	3	32		
	BT56	2819	2819	50	3	32		
	BT57	2220	2220	50	3	24		
	BT58	2040	2040	50	3	24		
	BT59	2280	2280	51	3	24		
	BT60	1125	1125	47	3	20		
	BT61	864	864	44	3	16		
	BT62	1260	1260	45	3	24		
	BT63	864	864	44	3	16		
	BT64	1134	1134	46	3	20		
	BT65	846	846	45	3	16		
	BT66	1260	1260	45	3	24		
	BT67	846	846	45	3	16		
	BT68	1260	1260	45	3	24		
	BT69	1116	1116	47	3	20		
	BT70	1548	1548	46	3	28		
	BT71	1116	1116	47	3	20		
	BT72	Đất ở biệt thự	1454	1454	52	3	16	
	BT73	3300	3300	50	3	40		
	BT74	3300	3300	50	3	40		
	BT75	3300	3300	50	3	40		
	BT76	1546	1546	46	3	28		
	BT77	1116	1116	47	3	20		
	BT78	864	864	44	3	16		

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đất thuộc dự án (m <sup>2</sup> )	Đất trong RG nghiên cứu (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Dân số, h/sinh	Ghi chú
	BT79		1224	1224	47	3	24	
	BT80		1260	1260	45	3	24	
	BT81		834	834	46	3	16	
	BT82		1116	1116	47	3	20	
	BT83		1539	1539	52	3	24	
	BT84		1536	1536	52	3	24	
	BT85		973	973	41	3	16	
	BT86		1862	1862	43	3	32	
	BT87		1862	1862	43	3	32	
	BT88		709	709	42	3	12	
	BT89		612	612	40	3	8	
	BT90		820	820	40	3	8	
	BT91		610	610	40	3	8	
	BT92		1943	1943	40	3	24	
	BT93		1452	1452	40	3	16	
	BT94		2291	2291	41	3	28	
	BT95		1452	1452	40	3	16	
	BT96		2198	2198	40	3	28	
	BT97		1083	1083	40	3	16	
	BT98		957	957	45	3	16	
	BT99		1295	1295	42	3	20	
	BT100		811	811	40	3	12	
	BT101		1081	1081	40	3	16	
	BT102		15001	15001	29	3	188	
	BT103		11720	11720	31	3	100	
	BT104	Nhóm nhà ở biệt thự	9323	9323	31	3	80	Thuộc giai đoạn I của dự án, đã được đầu tư xây dựng (thành phần gồm có: đất ở, lối vào nhà...). Được cập nhật vào đồ án theo công văn số 7026/VP-QHKT ngày 20/10/2014 của Văn phòng UBND Thành phố.
	BT105		14501	14501	29	3	176	
	BT106		6872	6872	30	3	88	
	BT107		8653	8653	29	3	108	
	BT108		8216	8216	30	3	68	
	BT109		8246	8246	31	3	72	
	BT110		12949	12949	30	3	108	
	BT111		7348	7348	29	3	92	
	BT112		15161	15161	30	3	188	
5.8.3	LK		Nhà ở liên kế	92269	92269	62	4-5	
	LK1	Nhà ở liên kế	1232	1232	65	5	40	
	LK2		862	862	65	5	28	
	LK3		862	862	65	5	28	
	LK4		862	862	65	5	28	
	LK5		862	862	65	5	28	
	LK6		862	862	65	5	28	
	LK7		862	862	65	5	28	
	LK8		862	862	65	5	28	
	LK9		862	862	65	5	28	
	LK10		1109	1109	65	5	36	
	LK11		1232	1232	65	5	40	
	LK12		1109	1109	65	5	36	
	LK13		739	739	65	5	24	
	LK14		739	739	65	5	24	
	LK15		862	862	65	5	28	
	LK16		739	739	65	5	24	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đất thuộc dự án (m <sup>2</sup> )	Đất trong RG nghiên cứu (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD(%)	Tầng cao (tầng)	Dân số, h/sinh	Ghi chú
	LK17		1052	1052	65	5	28	
	LK18		1307	1307	65	5	36	
	LK19		1052	1052	65	5	28	
	LK20		1197	1197	65	5	32	
	LK21		1016	1016	65	5	28	
	LK22		1197	1197	65	5	32	
	LK23		1052	1052	65	5	28	
	LK24		1177	1177	65	5	32	
	LK25		1144	1144	65	5	28	
	LK26		1052	1052	65	5	28	
	LK27		1016	1016	65	5	28	
	LK28		1144	1144	65	5	28	
	LK29		983	983	65	5	24	
	LK30		917	917	65	5	24	
	LK31		906	906	65	5	24	
	LK32		1338	1338	65	5	36	
	LK33		1342	1342	65	5	36	
	LK34		739	739	65	5	24	
	LK35		1232	1232	65	5	40	
	LK36		1052	1052	65	5	28	
	LK37		1197	1197	65	5	32	
	LK38		1162	1162	65	5	32	
	LK39		1032	1032	65	5	28	
	LK40		739	739	65	5	24	
	LK41		739	739	65	5	24	
	LK42		1109	1109	65	5	36	
	LK43		1109	1109	65	5	36	
	LK44		862	862	65	5	28	
	LK45		1232	1232	65	5	40	
	LK46		739	739	65	5	24	
	LK47		1232	1232	65	5	40	
	LK48		1232	1232	65	5	32	
	LK49		761	761	65	5	20	
	LK50		761	761	65	5	20	
	LK51		1147	1147	65	5	36	
	LK52		906	906	65	5	24	
	LK53		906	906	65	5	24	
	LK54		1032	1032	65	5	28	
	LK55		887	887	65	5	24	
	LK56		1232	1232	65	5	40	
	LK57		1109	1109	65	5	36	
	LK58		986	986	65	5	32	
	LK59		1232	1232	65	5	40	
	LK60		986	986	65	5	32	
	LK61		986	986	65	5	32	
	LK62		616	616	65	5	20	
	LK63		1642	1642	58	4	52	Thuộc giai đoạn I của dự án, đã được đầu tư xây dựng (thành phần gồm có: đất ở, lối vào nhà...). Được cập nhật vào đồ án theo công văn số 7026/VP-QHKT ngày 20/10/2014 của Văn phòng UBND Thành phố.
	LK64		1516	1516	58	4	48	
	LK65	Nhóm nhà ở liên kế	2279	2279	55	4	64	
	LK66		2137	2137	55	4	60	
	LK67		2382	2382	55	4	72	
	LK68		2237	2237	56	4	68	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đất thuộc dự án (m <sup>2</sup> )	Đất trong RG nghiên cứu (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD(%)	Tầng cao (tầng)	Dân số, h/sinh	Ghi chú
	LK69		1440	1440	58	4	56	
	LK70		1440	1440	58	4	56	
	LK71		1516	1516	58	4	48	
	LK72		1264	1264	58	4	40	
	LK73		2137	2137	55	4	60	
	LK74		1990	1990	55	4	56	
	LK75		2233	2233	56	4	68	
	LK76		2361	2361	56	4	72	
	LK77		1440	1440	58	4	56	
	LK78		1440	1440	58	4	56	
	LK79		312	312	58	4	12	
B		Đất dân dụng khác	181979	181979	-	-	4476	
1	HH	Đất hỗn hợp	174154	174154	35	2-60	4476	
	HH1	Đất hỗn hợp	25666	25666	50	5		TM-DV thuộc khu công viên cây xanh
	HH2		27000	27000	24	3-60	1016	Công cộng, TM-DV-VP và nhà ở
	HH3		26095	26095	25	3-60	1016	
	HH4		25281	25281	35	2-35	1020	
	HH5		48452	48452	34	2-35	1424	Công cộng, TM-DV và văn phòng
	HH6		12204	12204	60	3		
	HH7		9456	9456	60	3		
2	DT	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	7825	7825				Thực hiện theo dự án riêng
	DT1	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	7015	7015				Chùa Bà
	DT2	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	810	810				Lăng mộ Quan Đê độc
C		Đất ngoài dân dụng	140384	154577				
1	M	Mương	47292	54821				
	M1	Mương	2445	2445				
	M2		7059	7059				
	M3		2283	2283				
	M4		4575	4575				
	M5		5573	5573				
	M6		4364	6102				
	M7		3142	3142				
	M8		10071	10071				
	M9		374	702				
	M10			1359				
	M11			1162				
	M12		2462	3861				
	M13		4944	6487				
2	CXCL	Cây xanh cách ly	57869	64533				
	CXCL1	Cây xanh cách ly	2473	2473				
	CXCL2		22651	22651				
	CXCL3		6777	9158				
	CXCL4		2458	2458				
	CXCL5		1925	2240				
	CXCL6		1818	1818				
	CXCL7		1706	1706				
	CXCL8		532	532				
	CXCL9		778	778				
	CXCL10		1071	1071				
	CXCL11		1150	1150				
	CXCL12		1434	1434				

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đất thuộc dự án (m <sup>2</sup> )	Đất trong RG nghiên cứu (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD(%)	Tầng cao (tầng)	Dân số, h/sinh	Ghi chú
	CXCL13		1352	1352				
	CXCL14		637	1647				
	CXCL15		1544	1565				
	CXCL16		743	743				
	CXCL17		742	742				
	CXCL18		2439	2439				
	CXCL19		2517	2517				
	CXCL20		85	226				
	CXCL21			814				
	CXCL22			550				
	CXCL23			751				
	CXCL24		794	794				
	CXCL25			681				
	CXCL26		693	693				
	CXCL27		1550	1550				
3	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	35223	35223	-	-		
	HTKT1		4566	4566				Trạm bơm tăng áp
	HTKT2	Đất hạ tầng kỹ thuật	28893	28893	-	-		Bao gồm: trạm biến áp, trạm xử lý nước thải và đất dự trữ mở rộng
	HTKT3		1564	1564	-	-		Trạm cung cấp khí ga hiện có
	HTKT4		200	200				Trạm vệ tinh N1 (dự kiến)
D		Các dự án liên quan	182466	185626			17500	
1		Khu nhà ở thu nhập thấp Bắc An Khánh	182466	182466			17500	Khu vực thực hiện theo dự án riêng của cấp có thẩm quyền phê duyệt
2		Khu nhà ở CiRi		3160				
		Tổng cộng	2641345	2724896	-	-	42330	

**Ghi chú:**

- Các ô đất được định vị trên cơ sở ranh giới khu đất nghiên cứu, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch (xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị S3, từ cấp đường khu vực trở lên), tìm các tuyến đường nội bộ.

- Tìm đường quy hoạch được xác định theo tọa độ các điểm giao nhau, chỉ giới đường đỏ và các tìm đường quy hoạch xem chi tiết trên “bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật” (QH-06B) theo quy định.

- Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu đã không chế trên bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04), tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng chủ đầu tư phải tiến hành khảo sát cụ thể hiện trạng sử dụng đất, rà soát bom mìn, các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực để phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định của Nhà nước, đảm bảo việc tiêu thoát nước và giao thông của khu vực.

- Diện tích mặt nước được bố trí trong các khu cây xanh thành phố và khu vực được tính toán là một phần của hệ thống tiêu thoát nước chung trong khu vực.

- Khu nghĩa trang xã An Khánh được bố trí đề xuất chức năng công viên cây xanh, giai đoạn trước mắt sẽ được cải tạo thành khu công viên nghĩa trang, trong tương lai từng bước di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố.

- Đáp ứng nhu cầu đỗ xe, trong khu vực bố trí các bãi đỗ xe tập trung (ký hiệu P, có tổng diện tích khoảng 37.844m<sup>2</sup>). Nhu cầu đỗ xe được giải quyết như sau:

+ Khu nhà ở thấp tầng: bố trí trong khuôn viên từng công trình (tối thiểu 01 chỗ/hộ).

+ Khu vực các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng: thực hiện theo Thông báo số 83-TB/TU ngày 24/3/2016 của Thành ủy Hà Nội về “Kết luận của thường trực Thành ủy về việc

triển khai một số nhiệm vụ trọng tâm trong thời gian tới”, chỉ đạo của UBND Thành phố và sẽ được xác định trong giai đoạn sau.

+ Nhu cầu đỗ xe và kỹ thuật phụ trợ của công trình được bố trí ở tầng hầm hoặc phân tán trong lô đất xây dựng công trình. Quy mô của tầng hầm được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, không vượt quá chỉ giới đường đỏ của ô đất xây dựng công trình.

- Hệ thống trạm cung cấp gas cho khu đô thị sẽ được nghiên cứu, đề xuất và xác định vị trí cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- Đối với đất hỗn hợp có nhà ở, tỷ lệ diện tích sàn nhà ở không quá 50% tổng diện tích sàn xây dựng, tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và tiêu chuẩn thiết kế.

- Khu vực đã được đầu tư xây dựng thuộc giai đoạn I của dự án được cập nhật nguyên trạng vào đồ án điều chỉnh tổng thể công văn số 7026/VP-QHKT ngày 20/10/2014 của Văn phòng UBND Thành phố.

- Diện tích đất thực hiện dự án đầu tư cụ thể sẽ được cơ quan chức năng kiểm tra xác định chính xác kết hợp với nhu cầu nhà đầu tư và địa phương, đảm bảo khớp nối các dự án đầu tư có liên quan báo cáo UBND Thành phố xem xét quyết định.

### **4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:**

#### *a. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:*

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 và Quy hoạch phân khu đô thị S3 tỷ lệ 1/5000; phù hợp với quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch về quy mô diện tích, mật độ xây dựng và tầng cao công trình.

- Khu vực quảng trường trung tâm, bố trí các công trình hỗn hợp (có ký hiệu HH), là công trình điểm nhấn của khu đô thị với hình thức kiến trúc hiện đại, là điểm đến giao lưu người dân trong đô thị cũng như khu vực lân cận, là nơi có thể tổ chức được các sự kiện lớn tập trung đông người.

- Khu vực công viên tập trung lớn kết hợp hồ điều hòa là không gian mở lớn với các khu công cộng vui chơi giải trí, mặt nước, các đường dạo trong công viên tạo ra sự mềm mại và tạo không gian đặc trưng của đô thị. Hồ điều hòa có vai trò không chỉ tạo sự thông thoáng, cải tạo vi khí hậu cho đô thị mà còn là yếu tố chủ đạo trong việc tạo cảnh quan sinh thái, nâng cao chất lượng sống của người dân sống trong đô thị.

- Trục trung tâm của đô thị chạy qua giữa khu vực nghiên cứu theo hướng Đông Tây, hai bên trục là các công trình hỗn hợp cao tầng tạo ra một tuyến phố thương mại dịch vụ kết hợp vui chơi giải trí. Các tuyến đường liên khu vực có mặt cắt 40m kết nối các khu chức năng của đô thị. Không gian kiến trúc cảnh quan và các công trình hai bên tuyến đường được bố trí hợp lý hài hòa tạo hình ảnh đô thị đẹp hiện đại.

#### *b. Thiết kế đô thị:*

- Công trình điểm nhấn là 2 tòa tháp tại trung tâm đô thị (HH-3; HH-4), công trình gắn liền với quảng trường trung tâm là nơi có thể tổ chức các sự kiện lớn tạo nên nét đặc trưng của đô thị. Công trình hỗn hợp này có tầng cao 60 tầng với khối đế công trình 5 tầng, ngoài ra tại các vị trí có hướng nhìn và tầm nhìn đẹp cũng được bố trí các công trình kiến trúc cao tầng điểm nhấn với hình khối kiến trúc hiện đại như công trình tại ô đất có ký hiệu CT-3.

- Các công trình kiến trúc nhỏ như tượng đài, đài phun nước hoặc công trình biểu tượng điêu khắc được bố trí tại các điểm nút giao thông; cổng vào khu đô thị; khu vực quảng trường công viên cây xanh góp phần tạo điểm nhấn cho đô thị... Những công trình này vừa có tác dụng làm tăng tính thẩm mỹ cho không gian lại vừa định hướng cho các không gian đi bộ tại các trục cảnh quan, trục đi bộ chính.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Các công trình cao tầng khuyến khích trồng cây xanh bổ sung trong khoảng lùi, vỉa hè của tòa nhà tạo bóng mát cho các không gian công cộng chung.

- Hình khối và kiến trúc chủ đạo: Các công trình công cộng được xác định có khối tích lớn và tổ chức theo hình thức tổ hợp và hợp khối, phù hợp với các chức năng văn hóa, dịch vụ, y tế; Các công trình cao tầng được tổ chức theo các hình thức hợp khối và phân tán nhằm tạo được các không gian sống đa dạng, cũng như tạo ra sự thay đổi tránh nhàm chán cho một khu đô thị lớn. Các công trình cũng sử dụng các khối để vào mục đích công cộng phục vụ cho tòa nhà. Các công trình cao tầng được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, hình thức kiến trúc, màu sắc, sử dụng vật liệu... được tính đến điều kiện vi khí hậu nhằm tạo ra các không gian sống tốt cho người dân.

- Các công trình nhà ở thấp tầng bao gồm 2 hình thức nhà ở: Nhà ở Biệt thự và nhà liên kế, hình thức kiến trúc các khu nhà ở thấp tầng trong đô thị được sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống với các hình thức kiến trúc, sử dụng vật liệu, màu sắc... đồng nhất trong từng khu vực trong đô thị.

#### **4. 4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

Đối với các khu vực đã xây dựng, trong quá trình triển khai tiếp theo cần rà soát, có biện pháp khớp nối với công trình xây dựng mới, đảm bảo thống nhất không gây ùng ngập cục bộ, òng bộ về giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

##### *4.4.1. Giao thông:*

###### *\* Giao thông công cộng:*

- Tuyến đường sắt đô thị số 5 chạy dọc Đại lộ Thăng Long và phía Tây tuyến đường quy hoạch B=50m (phía Tây khu quy hoạch).

- Tuyến đường sắt đô thị số 7 chạy dọc đường Vành đai 3,5 phía Đông khu quy hoạch.

- Xây dựng tuyến Monorail M1 dọc tuyến đường Lại Yên-An Khánh (kết nối các tuyến đường sắt đô thị số 3, 4, 5, 8).

- Các tuyến xe buýt hoạt động trên các tuyến đường từ đường phân khu vực trở lên. Bố trí các điểm dừng xe buýt có khoảng cách giữa các điểm dừng từ 300m÷500m.

Đọc các tuyến đường sắt sẽ xây dựng các nhà ga với khoảng cách 0,8km÷1km Tại khu vực các ga đường sắt và ga của tuyến Monorail sẽ hình thành mô hình TOD kết nối hành khách với các khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở. Tuyến và ga đường sắt, tuyến Monorail sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

###### *\* Đường cấp đô thị:*

- Tuyến đường Đại lộ Thăng Long ở phía Nam, chiều rộng mặt cắt ngang điển hình B=140m (nằm ngoài khu quy hoạch).

- Tuyến đường trục chính đô thị-đường Vành đai 3,5 ở phía Đông, chiều rộng mặt cắt ngang điển hình B=60m (nằm ngoài khu quy hoạch).

- Tuyến đường liên khu vực phía Tây khu quy hoạch, kết nối theo hướng Bắc-Nam, có chiều rộng mặt cắt ngang B=50m, gồm: hai lòng đường xe chạy rộng 2x15m=30m, dải phân cách giữa rộng 4m, hè mỗi bên rộng 2x8m=16m. Đối với đoạn qua đại lộ Thăng Long bố trí cầu vượt trục thông (sẽ thực hiện theo dự án riêng).

- Tuyến đường liên khu vực kết nối theo hướng Đông-Tây, có chiều rộng mặt cắt ngang B=40m, gồm: hai lòng đường xe chạy rộng 2x12m=24m, dải phân cách giữa rộng 3m, hè mỗi bên rộng 2x6,5m=13m. Đối với đoạn nối với đường Vành đai 3,5 sẽ được mở rộng cục bộ chiều rộng B=40m÷48m để xây dựng cầu vượt trục thông qua đường Vành đai 3,5 theo Quy hoạch phân khu đô thị S3.

- Tuyến đường liên khu vực Lại Yên-An Khánh kết nối theo hướng tuyến Bắc-Nam, có chiều rộng mặt cắt ngang  $B=40m$ , gồm: hai lòng đường xe chạy rộng  $2 \times 12m=24m$ , dải phân cách giữa rộng  $3m$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 6,5m=13m$ .

\* *Đường cấp khu vực:*

Xây dựng các tuyến đường sau:

- Tuyến đường chính khu vực chạy giữa khu quy hoạch, kết nối theo hướng Đông Tây có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=36m$ , gồm: hai lòng đường xe chạy rộng  $2 \times 10,5m=21m$ , dải phân cách giữa rộng  $3m$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 6m=12m$ . Đoạn khu vực phía Đông (từ đường Lại Yên-An Khánh đến đường Vành đai 3,5) đã được xây dựng hoàn thiện quy mô  $B=36m \div 41m$ .

- Tuyến đường chính khu vực kết nối theo hướng Bắc-Nam có chiều rộng mặt cắt ngang  $B=30m$ , gồm: hai lòng đường xe chạy rộng  $2 \times 7,5m=15m$ , dải phân cách giữa rộng  $5m$ , hè mỗi bên  $2 \times 5m=10m$ . Đoạn dọc tuyến mương có quy mô mặt cắt ngang  $B=65m$  (gồm hai lòng đường xe chạy rộng  $2 \times 7,5m=15m$ , tuyến mương ở giữa rộng  $30m$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 5m=10m$ , hè phân tiếp giáp mương mỗi bên rộng  $2 \times 5m=10m$ ).

- Tuyến đường khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang  $B=27m$ , gồm: lòng đường xe chạy rộng  $2 \times 7,5m=15m$ , dải phân cách giữa rộng  $2m$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 5m=10m$ .

- Tuyến đường khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang  $B=25,5m$ , gồm: lòng đường xe chạy rộng  $2 \times 7,5m=15m$ , dải phân cách giữa rộng  $4,5m$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 3m=6m$ .

- Tuyến đường khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang  $B=24m$ , gồm: lòng đường xe chạy rộng  $14m$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 5m=10m$ .

- Các tuyến đường khu vực khác có mặt cắt ngang rộng từ  $B=17m \div 34,5m$ , gồm: lòng đường xe chạy rộng từ  $7m \div 14m$ , hè rộng  $4m \div 5m$  (đoạn nối với đường gom Đại lộ Thăng Long hè mở rộng cục bộ một bên rộng  $13,5m \div 15,5m$  đảm bảo giữ nguyên theo hiện trạng).

\* *Giao thông nội bộ:*

Xây dựng các tuyến đường sau:

- Các tuyến đường phân khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang  $B=13m \div 17m$ , gồm: lòng đường xe chạy rộng  $7m \div 7,5m$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 3m \div 5m$ .

- Các tuyến đường nội bộ vào nhà có chiều rộng mặt cắt ngang  $B=8m \div 13m$ , gồm: lòng đường 2 làn xe rộng  $6m \div 7,5m$ , hè mỗi bên rộng  $1m \div 3m$  và một số đường nội bộ cảnh quan rộng  $27m \div 36m$ .

\* *Giải pháp đỗ xe:*

- Các nhà ở thấp tầng tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân trong công trình.

- Xây dựng 11 bãi đỗ xe tập trung (P1÷P11) với tổng diện tích khoảng  $3,5ha$ . Giai đoạn sau, nghiên cứu xây dựng cao tầng (ngầm hoặc nổi) để nâng cao khả năng phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực.

- Các khu nhà ở, công trình hỗn hợp, công trình công cộng... phải bố trí đủ nhu cầu đỗ xe cho bản thân và nhu cầu đỗ xe của khu vực theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền (quy mô, giải pháp cụ thể về tầng hầm đỗ xe công trình... sẽ được xác định trong giai đoạn sau).

4.4.2. *Chuẩn bị kỹ thuật :*

a/. *Quy hoạch san nền:*

- Hướng dốc nền khu quy hoạch theo hướng Tây Bắc xuống Đông Nam.

- Đối với khu vực đã xây dựng ổn định phía Đông Nam khu quy hoạch: Giữ nguyên cao độ nền hiện có,  $H = +6,6m$  đến  $+7,2m$ .

- Đối với khu vực xây dựng mới: Tuân thủ cao độ nền và hệ thống thoát nước theo Quy hoạch phân khu đô thị S3 đã được phê duyệt. Quá trình triển khai cần rà soát khớp nối phù hợp với cao độ nền khu vực dân cư làng xóm ở phía Bắc, cao độ đường gom dọc Đại lộ Thăng Long ở phía Nam và cao độ không chế các dự án đã được phê duyệt, đang triển

khai xung quanh khu vực nghiên cứu (khu đất dịch vụ sinh thái Song Phương, khu Biệt thự nhà vườn Orange Gaden...):  $H_{\min}=+6,5\text{m}$ ,  $H_{\max}=+7,5\text{m}$ .

*b/. Thoát nước mưa:*

\* Hướng thoát nước chính: thoát vào kênh Đào Nguyễn rồi thoát ra sông Nhuệ và sông Đáy.

\* Đối với khu vực đã xây dựng ổn định phía Đông Nam khu quy hoạch và khu nhà ở sinh thái Song Phương: giữ nguyên hệ thống thoát nước mưa đã xây dựng theo dự án.

\* Đối với khu vực xây dựng mới: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Khu vực quy hoạch chia thành 04 lưu vực gồm:

+ Lưu vực 1: nằm phía Nam khu dân cư xã Lại Yên, giới hạn bởi đường quy hoạch B = 40m ở phía Nam và ranh giới phía Tây khu quy hoạch.

+ Lưu vực 2: giới hạn bởi đường quy hoạch B=40m ở phía Bắc, đường quy hoạch B=36m ở phía Nam, kênh tiêu Đào Nguyễn ở phía Đông và ranh giới phía Tây khu quy hoạch.

+ Lưu vực 3: khu vực công viên, cây xanh hồ điều trung tâm.

+ Lưu vực 4: phần còn lại phía Đông kênh Đào Nguyễn (tiếp giáp khu vực đã xây dựng ở phía Đông Nam).

- Mạng lưới cống thoát nước:

+ Hệ thống cống chính: xây dựng các tuyến cống bản kích thước từ  $B \times H = 2(0,8\text{m} \times 1,0\text{m})$  đến  $2(1,5\text{m} \times 1,5\text{m})$  dọc theo tuyến đường B=40m giữa khu quy hoạch;  $(1,0\text{m} \times 1,5\text{m})$  đến  $(1,2\text{m} \times 1,5\text{m})$  dọc theo tuyến đường B=36m giáp khu dân cư xã Lại Yên;  $(1,2\text{m} \times 1,5\text{m})$  đến  $(2,5\text{m} \times 2,5\text{m})$  dọc theo tuyến đường quy hoạch B=36m ở phía Nam. Hệ thống cống chính đầu nối thoát nước vào kênh T2 và kênh Đào Nguyễn.

+ Hệ thống cống nhánh: trong mỗi nội bộ các lưu vực thoát nước xây dựng hệ thống các tuyến cống nhánh gồm: cống bản kích thước  $B \times H = 1,2 \times 1,5\text{m}$  và cống tròn kích thước D600mm-D1500mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch, thoát vào các tuyến cống chính.

- Hồ điều hòa: Xây dựng trong khu công viên cây xanh trung tâm của khu quy hoạch, diện tích 5,5ha,  $H_{\min \max} = 5,5\text{m}$ . Nước mưa của khu quy hoạch trước khi xả vào hồ được thông qua các cửa phai điều tiết và bể lắng cặn, tách nước mưa đợt đầu nhằm đảm bảo lưu lượng điều hòa và vệ sinh môi trường (không xả trực tiếp vào hồ). Hình dáng hồ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình kỹ thuật trên hệ thống: xây dựng giếng thu, giếng kiểm tra dọc theo các tuyến cống thoát nước mưa tại các vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại các điểm xả các công trình để bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống theo quy định hiện hành.

*4.4.3. Cấp nước :*

*a/. Nguồn nước:* Khu quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước Sông Đà thông qua các tuyến ống truyền dẫn  $\Phi 400\text{mm}$ - $\Phi 500\text{mm}$  hiện có và quy hoạch, chạy dọc các tuyến đường. Trong giai đoạn trước mắt, khu quy hoạch tiếp tục được cấp nguồn từ hệ thống cấp nước hiện có. Lâu dài khi hệ thống cấp nước của khu vực được xây dựng hoàn chỉnh, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận giải pháp sử dụng, chuyển đổi chức năng trạm bơm hiện có (chi tiết thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

*b/. Mạng lưới cấp nước:*

- Tuyến ống truyền dẫn: Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn  $\Phi 600\text{ mm}$  dọc Đại lộ Thăng Long phía Nam khu quy hoạch và các tuyến ống  $\Phi 400\text{ mm}$  dọc theo các tuyến đường đi qua khu quy hoạch cung cấp nước cho khu vực.

- Các tuyến ống phân phối, dịch vụ: xây dựng, cải tạo các tuyến ống phân phối có kích thước  $\Phi 100\text{mm}$ - $\Phi 250\text{mm}$ , các tuyến ống dịch vụ có kích thước  $\Phi 50\text{mm}$ - $\Phi 75\text{mm}$  dọc

theo các tuyến đường quy hoạch để cấp nước cho các công trình. Các công trình cao tầng sẽ phải bố trí trạm bơm bể chứa riêng trong mỗi công trình (mạng lưới cấp nước trong từng ô đất, vị trí điểm đầu nước vào mỗi công trình cũng như công suất trạm bơm bể chứa sẽ được thiết kế cụ thể theo dự án riêng, phù hợp với mặt bằng công trình). Điều chỉnh, bổ sung một số tuyến ống cấp nước tại khu vực đã xây dựng để đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và giao thông.

*c. Cấp nước cứu hỏa:*

- Dọc theo các tuyến ống cấp nước phân phối  $\Phi \geq 100\text{mm}$ , xây dựng các họng cứu hỏa (khoảng cách đảm bảo yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành). Đối với các công trình công cộng sẽ xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình. 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.

- Xây dựng các hồ thu nước cứu hỏa tại khu vực hồ điều hòa phục vụ nhu cầu cấp nước chữa cháy của khu vực.

*4.4.4. Cấp điện :*

- *Nguồn cấp:* Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp Bắc An Khánh 110/22KV-3x63MVA (ở phía Bắc, trong phạm vi khu quy hoạch), trạm biến áp 110KV Nam An Khánh-3x63MVA (ở phía Nam) và trạm biến áp 110KV Đại Mỗ-2x63MVA (ở phía Đông).

- *Tuyến dây trung thế và trạm biến áp:* Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22KV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho 34 trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng mới. Khu vực đã xây dựng tiếp tục sử dụng hệ thống cấp điện hiện có.

- Đối với các tuyến dây trung, cao thế (10KV, 35KV, 110KV) hiện có cắt qua khu quy hoạch: cải tạo, hạ ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Trong giai đoạn chưa thực hiện theo quy hoạch, phải đảm bảo hành lang an toàn của tuyến điện theo quy định. Mọi hoạt động trong hành lang an toàn của tuyến điện phải được cơ quan quản lý chuyên ngành điện thỏa thuận.

- *Mạng lưới hạ thế:* Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV dọc theo các tuyến đường quy hoạch cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường

(Vị trí, công suất trạm biến áp, các tuyến hạ thế sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau)

*4.4.5. Thông tin liên lạc:*

- *Nguồn cấp:* Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm vệ tinh N1 (dung lượng 30.000line ở phía Tây, trong phạm vi khu quy hoạch) và trạm vệ tinh N2 (dung lượng 33.000line ở phía Bắc, ngoài phạm vi khu quy hoạch) thông qua các tuyến cáp quang bố trí dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- *Mạng lưới thông tin liên lạc:* Xây dựng tuyến cáp quang ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch cấp nguồn cho 26 tủ cáp xây dựng mới. Khu vực đã xây dựng tiếp tục sử dụng hệ thống thông tin hiện có.

(Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau).

*4.4.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

*a/. Quy hoạch thoát nước thải:*

- Khu quy hoạch thuộc lưu vực xử lý của trạm Lại Yên. Trước mắt, nước thải của khu quy hoạch xử lý tại trạm cục bộ ở phía Đông Bắc dự án (công suất 18.400m<sup>3</sup>/ngđ). Lâu dài, khi trạm Lại Yên được xây dựng, trạm xử lý cục bộ sẽ chuyển chức năng thành trạm bơm chuyển bậc trong hệ thống thoát nước thải của Thành phố.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa.

- Tại khu vực đã xây dựng phía Đông Nam khu quy hoạch: giữ nguyên hệ thống thoát nước thải hiện có gồm: các tuyến cống D300mm-D400mm, 01 trạm bơm chuyển bậc (TB-03, công suất 125l/s), tuyến cống áp lực D350mm đầu nối từ trạm bơm đến trạm xử

cục bộ của khu quy hoạch.

- Tại khu vực xây dựng mới: xây dựng các tuyến cống thoát nước thải tiết diện D300mm-D400mm, xây dựng mới 02 trạm bơm chuyển bậc (TB-01, công suất 6,2l/s và TB-02, công suất 26,7l/s) và các tuyến cống áp lực nối từ trạm bơm đến trạm xử cục bộ của khu quy hoạch.

*b/. Vệ sinh môi trường:*

- Phân loại rác: phân loại rác ngay từ nơi thải ra thành 2 loại: chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ. Chất thải rắn sau khi phân loại sẽ đưa về các công trình xử lý phù hợp: chất thải rắn vô cơ không thể tái chế đưa về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh; chất thải rắn hữu cơ đưa về nhà máy chế biến chất thải rắn thành phân hữu cơ.

- Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: xây dựng hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên công trình.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín (dung tích 0,4-1m<sup>3</sup>), bán kính phục vụ khoảng 100m/1 thùng và được các đơn vị có chức năng thu gom hàng ngày.

+ Trên mạng lưới đường giao thông đặt các thùng rác công cộng, được phân loại tại chỗ sau đó thu gom tới bãi tập trung rác.

+ Tại các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100-150m/thùng.

+ Xây dựng 03 trạm trung chuyển rác kết hợp trong các khu đất hạ tầng kỹ thuật và cây xanh của khu quy hoạch để thu gom, tập kết rác trước khi vận chuyển về nơi xử lý chung của Thành phố.

- Nhà vệ sinh công cộng: trong phạm vi khu quy hoạch xây dựng 03 nhà vệ sinh công cộng tập trung. Tại các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe tập trung ... xây dựng các nhà vệ sinh công cộng trong khuôn viên khu đất công trình, phục vụ bản thân dự án và nhu cầu khách vãng lai của khu vực. Quy mô nhà vệ sinh công cộng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư.

- Nghĩa trang: trong giai đoạn lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải có biện pháp và kế hoạch di dời nghĩa trang theo quy hoạch để xây dựng mới công trình đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo quy định. Quỹ đất sau khi di chuyển mộ được sử dụng làm đất cây xanh cảnh quan theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

*4.4.7. 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. Đối với các khu vực đã xây dựng ổn định, chỉ giới đường đỏ sẽ được kết hợp xác định theo hiện trạng xây dựng.

- 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.

*4.4.8. Đánh giá môi trường chiến lược:*

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Cụ thể như sau:

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch

- Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch.

- Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

**Điều 2.** Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc An Khánh, tỷ lệ 1/500 tại các xã An Khánh, Lại Yên, Song Phương và Vân Canh, huyện Hoài Đức phù hợp với nội dung Quyết định này; phối hợp với UBND huyện Hoài Đức tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân được biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức, Chủ tịch UBND các xã An Khánh, Lại Yên, Song Phương, Vân Canh và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Giao Công ty liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh chịu trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới đồ án điều chỉnh quy hoạch ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng; Giao UBND huyện Hoài Đức thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 4264/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND Thành phố.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông vận tải, Văn hóa Thể thao, Du lịch, Khoa học công nghệ, Tài nguyên và môi trường, Kế hoạch và đầu tư, Tài chính, Công an Thành phố, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức, Chủ tịch UBND các xã: An Khánh, Lại yên, Song Phương và Vân Canh; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Công ty liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- VPUBND: CVP, PVP (Phạm Văn Chiến);  
các phòng TH, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT<sub>AI,N</sub>



2805 (25)