

Số: **3428** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9,
tỷ lệ 1/5000 tại Khu quy hoạch 1**

Địa điểm: xã Đông Hội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2019 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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

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

Căn cứ Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Thông báo số 269-TB/BCSĐ ngày 07/5/2021 và Tờ trình số 977-TTr/BCSĐ ngày 17/11/2021 của Ban cán sự Đảng UBND Thành phố về việc xem xét, cho ý kiến chủ trương Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại Khu quy hoạch 1;

Căn cứ Thông báo số 622-TB/TU ngày 30/12/2021 của Thành ủy Hà Nội kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại Khu quy hoạch 1, xã Đông Hội, huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 24/02/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại khu quy hoạch 1;

Xét đề nghị của UBND huyện Đông Anh tại Tờ trình số 100/TTr-UBND ngày 13/6/2023 và Báo cáo thẩm định số 2809/BC-QHKT ngày 21/6/2023 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại Khu quy hoạch 1 với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án:

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại Khu quy hoạch 1.

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

- Khu vực nghiên cứu Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại khu quy hoạch 1 thuộc địa giới hành chính xã Đông Hội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch dọc sông Ngũ Huyện Khê (kênh Long Tửu) kết nối với khu vực nội đô;

+ Phía Đông Bắc giáp đường Trường Sa;

+ Phía Đông Nam và Tây Nam giáp đê sông Đuống;

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu: khoảng 165,34ha.

- Quy mô dân số: khoảng 22.755 người (giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt).

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 kết hợp rà soát, đánh giá và điều chỉnh các nội dung bất cập về giao thông, chức năng sử dụng đất tại khu quy hoạch 1 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9 theo kiến nghị của cộng đồng dân cư và chính quyền địa phương.

- Đảm bảo khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bố cục tổng mặt bằng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các đồ án, dự án đã, đang triển khai trong khu vực.

- Bảo tồn nguyên vẹn cấu trúc không gian làng xóm truyền thống, các khu vực di tích, công trình có giá trị lịch sử. Bổ sung không gian xanh đệm giữa khu vực làng xóm bảo tồn với khu vực xây dựng mới; điều chỉnh tầng cao công trình các ô quy hoạch phù hợp, hài hòa với các khu vực xung quanh. Tăng cường diện tích cây xanh, mặt nước, các diện tích sinh hoạt cộng đồng.

- Khai thác tối đa các lợi thế về cảnh quan, giao thông kết nối với nội đô, tổ chức mô hình TOD quanh ga đường sắt đô thị theo mô hình đô thị nén, đa dạng tính chất trong các công trình.

- Là cơ sở để triển khai lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong khu vực điều chỉnh; nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần phát triển kinh tế xã hội - địa phương, phục vụ lợi ích quốc gia và cộng đồng.

4. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

- Tuân thủ các định hướng chính của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Không làm thay đổi các định hướng chính, giữ nguyên tổng quy mô dân số của khu quy hoạch 1 theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và không gian đô thị trong khu vực điều chỉnh và kề cận.

- Điều chỉnh cục bộ hướng tuyến mạng lưới đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới khu quy hoạch 1 nhằm hạn chế cắt qua khu vực làng xóm, hệ thống cây xanh mặt nước và các công trình di tích hiện có; trên cơ sở điều chỉnh về mạng đường giao thông, tổ chức lại quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan tại các ô quy hoạch.

- Tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành về quy hoạch xây dựng.

- Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh của đồ án này được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 và các đồ án liên quan khác đã được phê duyệt.

5. Nội dung quy hoạch:

Theo Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 được duyệt, khu quy hoạch 1 có quy mô diện tích khoảng 161,82ha; quy mô dân số tính toán khoảng 22.755 người, được phân chia thành 04 ô quy hoạch; các khu vực phát triển mới chủ yếu tập trung bố trí ở phía Tây của khu quy hoạch 1; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng thấp tầng (công trình cao tối đa 20 tầng điểm nhấn tại vị trí nút giao đường dẫn lên cầu Tứ Liên, thuộc ô quy hoạch 1-1 ở phía Tây khu quy hoạch 1).

Nay điều chỉnh như sau:

a) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Điều chỉnh quy mô khu quy hoạch 1 từ 161,82 ha lên 165,34 ha (tăng 3,52ha so với quy hoạch được duyệt) do vi chỉnh ranh giới tại vị trí tuyến đường đê sông Đuống để đảm bảo phù hợp với thực tiễn.

- Hình thành trục không gian cây xanh cảnh quan kết hợp với các chức năng công cộng - văn hóa và giáo dục dẫn dắt không gian xanh từ khu vực sông Đuống vào trung tâm khu ở, kết nối liên hoàn với hệ thống cây xanh bao quanh thôn Lại Đà.

- Điều chỉnh hướng tuyến đường cấp đô thị hướng Bắc - Nam để khớp nối với mạng giao thông thuộc dự án Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc gia, tránh cắt qua khu vực làng xóm hiện có thôn Đông Ngàn. Quy mô mặt cắt và phân cấp đường giữ nguyên theo định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N9 được duyệt. Điều chỉnh hướng tuyến đường cấp đô thị hướng Đông - Tây để giữ lại hệ thống mặt nước cảnh quan và không cắt qua khu vực dân cư thôn Lại Đà. Quy mô mặt cắt và phân cấp đường giữ nguyên theo định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N9. Bố cục lại các tuyến đường cấp khu vực và nội bộ để hạn chế cắt qua khu vực làng xóm và công trình di tích, đảm bảo mật độ mạng lưới đường theo Quy chuẩn.

- Các ô quy hoạch: Giữ nguyên số lượng gồm 04 ô quy hoạch; điều chỉnh lại ranh giới, diện tích để phù hợp với mạng giao thông đã điều chỉnh. Điều chỉnh bố trí các hạng mục sử dụng đất tại một số vị trí trong ô quy hoạch. Cân đối lại dân số trong các ô quy hoạch để phù hợp với ranh giới ô quy hoạch điều chỉnh mới, dân số thực tiễn của các khu vực làng xóm hiện có và nhóm nhà ở phát triển mới, nguyên tắc tổng quy mô dân số của khu quy hoạch 1 sau khi điều chỉnh không thay đổi so với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt. Trong đó tập trung phát triển đất ở mới tại ô quy hoạch có ký hiệu 1-1, 1-2 và 1-4 (bố trí các cụm công trình cao tầng tại các nút giao thông lớn,

tận dụng lợi thế tiếp giáp với ga đường sắt đô thị số 4, áp dụng mô hình TOD), khu vực làng Lại Đà được quy hoạch bảo tồn, giới hạn với các khu vực phát triển mới bởi hệ thống cây xanh mặt nước cảnh quan không gian đệm,...

- Điều chỉnh lại bố cục các ô đất đất công cộng thành phố và khu vực thành các cụm công trình dọc theo các tuyến đường trục chính để tạo điểm nhấn cảnh quan, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Để tạo dựng mô hình TOD tại khu vực ga tuyến đường sắt đô thị số 4, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai và đầu tư, bổ sung chức năng ở tại các ô đất công cộng Thành phố nằm dọc theo tuyến đường Trường Sa thành đất sử dụng hỗn hợp (gồm: công cộng đô thị, thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở...); việc khai thác quỹ sàn nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp sẽ được xem xét, cân đối cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Đối với khu vực cây xanh thành phố: tổ chức lại để giữ tối đa mặt nước hiện có, bố trí công viên văn hóa cộng đồng ở phía Bắc thôn Lại Đà.

- Đối với đất công cộng đơn vị ở: giữ lại các nhà văn hóa hiện hữu như nhà văn hóa thôn Đông Ngàn; xóm Nam Sơn và nhà văn hóa thôn Đông Trù. Bố trí 01 nhà văn hóa mới cho thôn Đông Trù và 01 nhà văn hóa cho thôn Lại Đà để trả lại không gian chùa Lại Đà. Ngoài ra bố trí bổ sung các công trình dịch vụ, trung tâm văn hóa, chợ, trạm y tế để phục vụ các nhu cầu thiết yếu cho khu dân cư.

- Đối với khu vực cây xanh đơn vị ở: hình thành trục cây xanh kết nối giữa không gian sông Đuống vào thôn Lại Đà. Chính trang các nghĩa trang hiện hữu thành công viên nghĩa trang đảm bảo vệ sinh môi trường và nguyện vọng của nhân dân; về lâu dài sẽ di chuyển về khu vực tập trung, quỹ đất sau khi di chuyển đầu tư xây dựng công viên cây xanh, vườn hoa theo quy hoạch.

- Đối với hệ thống trường học:

+ Các ô quy hoạch 1-1; 1-3 và 1-4 được tổ chức tương đương 03 đơn vị ở với đầy đủ trường học các cấp. Đối với ô quy hoạch 1-2 hình thành nhóm ở với 01 trường mầm non; nhu cầu sử dụng trường tiểu học và trung học cơ sở được cân đối vào ô quy hoạch 1-1 đảm bảo chỉ tiêu và bán kính phục vụ phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Bố trí 01 trường trung học phổ thông có diện tích khoảng 2,4ha để phục vụ chung cho cả khu quy hoạch 1.

- Đối với khu vực đất nhóm nhà ở:

+ Nhóm nhà ở hiện có: cơ bản giữ nguyên trạng, cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch. Phạm vi ranh giới khu vực dân cư, nhóm nhà ở hiện có sẽ tiếp tục được rà soát, làm rõ trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Nhóm nhà ở xây dựng mới: phát triển chủ yếu tại ô quy hoạch 1-1 và 1-4 được giới hạn với các khu vực làng xóm truyền thống bởi đường giao thông và các không gian đệm cây xanh, mặt nước.

- Đối với khu vực di tích, tôn giáo: rà soát theo hiện trạng, bảo tồn, tôn tạo, gắn kết với các khu vực dân cư để phục vụ các nhu cầu tín ngưỡng.

- Đối với khu vực bãi đỗ xe: đề xuất bố trí 01 bãi đỗ xe bus phía Đông Bắc thôn Lại Đà, cân đối chỉ tiêu và bán kính phục vụ đối với các bãi đỗ xe tập trung, đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch bến bãi đỗ xe của thành phố đã được phê duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Đối với khu vực đất hạ tầng kỹ thuật: bố trí 01 trạm cung cấp xăng dầu giáp tuyến đường nội bộ phía Bắc thôn Lại Đà (theo chủ trương đã được UBND Thành phố

quyết định tại các Quyết định số 5417/QĐ-UBND ngày 15/10/2015 và số 8049/QĐ-UBND ngày 20/11/2017). Bố trí trạm xử lý nước thải cục bộ giáp tuyến đường Trường Sa để xử lý nước thải trong giai đoạn trước mắt.

- Đối với khu vực đất cây xanh cách ly (dọc kênh Long Tuyền): cơ bản tuân thủ theo đồ án QHPK N9 đã được phê duyệt.

(Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chi tiết các ô quy hoạch tại Phụ lục kèm theo)

Các nội dung khác, không điều chỉnh, được giữ nguyên theo quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Trên cơ sở điều chỉnh cục bộ mạng lưới đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất trong ranh giới khu quy hoạch 1; điều chỉnh cục bộ Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch 1 gồm các nội dung như sau:

- Tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch 1 theo mạng lưới đường giao thông và quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất điều chỉnh. Không gian được đề xuất thấp dần về các khu dân cư hiện trạng; đối với công trình cao tầng, chiều cao phải đảm bảo phù hợp các quy định về quản lý tĩnh không, được cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận.

- Hình thành mô hình TOD tại khu vực tiếp giáp ga của tuyến đường sắt đô thị số 4 để phát huy lợi thế và tăng hiệu quả sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc khu vực ga đường sắt đô thị.

- Xây dựng công trình cao tầng điểm nhấn tại vị trí nút giao đường đê sông Đuống với đường dẫn cầu Tứ Liên trên nguyên tắc chiều cao công trình không vượt quá chiều cao công trình tổ hợp TOD (dự kiến chiều cao công trình tối đa 25 tầng).

- Tổ chức trục không gian cây xanh cảnh quan kết hợp với các chức năng công cộng - văn hóa và giáo dục dẫn dắt không gian xanh từ khu vực sông Đuống vào trung tâm khu ở, kết nối liên hoàn với hệ thống cây xanh bao quanh thôn Lại Đà.

- Kết nối mở rộng không gian giữa khu vực hiện hữu với các khu quy hoạch mới thông qua các tuyến đường giao thông quy hoạch; trên các tuyến đường tổ chức trồng cây xanh đường phố tạo bóng mát, đóng góp cảnh quan hài hòa, giảm hiệu ứng đô thị. Bảo tồn, cải tạo chỉnh trang cấu trúc làng xóm hiện có, bổ sung các khu vực không gian mở phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Đối với công trình di tích: bảo tồn các công trình di tích hiện có, tu bổ, tôn tạo, phục dựng các công trình, hạng mục kiến trúc có giá trị bị hư hại. Đối với các công trình xây dựng mới cần xây dựng hình thái kiến trúc phù hợp, hài hòa với cảnh quan chung của khu vực.

c) Thiết kế đô thị:

* Nguyên tắc thiết kế, giải pháp thiết kế đô thị giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị N9 được duyệt; điều chỉnh, khớp nối giải pháp thiết kế đô thị khu quy hoạch 1 để phù hợp với phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phân vùng thiết kế đô thị và phân các khu chức năng để đưa ra giải pháp thiết kế đô thị phù hợp, cụ thể:

- Phân vùng thiết kế đô thị: phân thành các vùng, các khu chức năng đô thị trọng yếu, các ô quy hoạch, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực trọng tâm, điểm nhấn; bao gồm:

+ Các chức năng đô thị gồm: Các công trình công cộng thành phố quan trọng: trung tâm thương mại, tài chính, khu trung tâm dịch vụ ga TOD, khu giáo dục đào tạo; cấu trúc khu ở, đơn vị ở, nhóm nhà; công viên, cây xanh; đường giao thông.

+ Các trục tuyến chính quan trọng là tuyến đường cấp đô thị hướng Bắc - Nam và Đông - Tây, đường trục lõi đô thị.

+ Điểm nhấn trọng tâm là các công trình cao tầng được xác định tại nút giao đường dẫn lên cầu Tứ Liên và cụm công trình công cộng đô thị tiếp giáp với khu vực ga đường sắt đô thị số 4, tổ chức mô hình TOD.

+ Các không gian mở: Khu công viên cây xanh văn hóa cộng đồng thôn Lại Đà, các tuyến dải cây xanh kết nối trong các nhóm nhà, các đường trục đi bộ, đường cảnh quan. Trục không gian xanh từ khu vực sông Đuống vào trung tâm khu ở, kết nối liên hoàn với hệ thống cây xanh bao quanh thôn Lại Đà.

- Thiết kế đối với từng khu chức năng:

+ Công trình công cộng cấp thành phố, khu ở, đơn vị ở: được xác định là điểm nhấn, nghiên cứu tổ chức hình thái kiến trúc hiện đại, thu hút tầm nhìn.

+ Công viên cây xanh, không gian mở: là các trục không gian cây xanh cảnh quan dẫn dắt không gian xanh từ khu vực sông Đuống vào trung tâm khu ở, kết nối liên hoàn với hệ thống cây xanh bao quanh thôn Lại Đà. Hệ thống cây xanh là các không gian công viên cây xanh tập trung, các dải cây xanh liên kết, không gian mở trong nhóm tổ hợp công trình chức năng.

- Trường học: Các công trình, trường học xây dựng mới có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn.

+ Nhóm nhà ở hiện có cải tạo, chỉnh trang thuộc khu vực làng xóm hiện hữu: cần được kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan, hạn chế tách thửa, bảo tồn các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng, nhưng phải đảm bảo điều kiện sinh hoạt tiện nghi cho người dân. Mật độ xây dựng và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu cần phù hợp theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

+ Nhóm nhà ở xây dựng mới: được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn. Tầng cao công trình và các chỉ tiêu quy hoạch cần đảm bảo tuân thủ theo số liệu đã xác lập trong bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Di tích, công trình tôn giáo: Xác định các khu vực bảo vệ của di tích theo quy định tại Luật Di sản văn hóa. Việc trùng tu, tu bổ, tôn tạo di tích thực hiện theo quy định; Không làm thay đổi môi trường cảnh quan của di tích và các hành vi khác gây ảnh hưởng xấu đến di tích.

* Nội dung thiết kế đô thị bổ sung theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng:

Thời điểm lập quy hoạch phân khu đô thị N9, chưa ban hành Thông tư số 06/2013/TT-BXD, nay bổ sung các nội dung thiết kế đô thị theo quy định tại Thông tư bao gồm:.

- Xác định khoảng lùi công trình:

+ Khoảng lùi tối thiểu của công trình tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành; phù hợp theo quy mô mặt cắt đường.

+ Với các trục không gian quan trọng, khoảng lùi phần đế công trình tối thiểu 6m, được xác định theo nguyên tắc góc nhìn tới hạn, tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn 6m.

+ Công trình cao tầng có khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình thấp tầng có khoảng lùi từ 0-3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Trường học có khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ kết hợp các giải pháp thiết kế hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn, khói bụi ô nhiễm môi trường đối với môi trường sư phạm.

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn:

+ Cảnh quan khu vực trung tâm: Xây dựng công trình công cộng đô thị cao từ 5-25 tầng; mật độ xây dựng từ 20%-40%. Tỷ lệ cây xanh khoảng 30%. Công trình chính của khu quy hoạch 1 là công trình công cộng đô thị với chức năng chủ yếu là trung tâm dịch vụ thương mại, tài chính, ngân hàng,... được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, thu hút tầm nhìn. Công trình được đảm bảo kết nối, tiếp cận từ các tuyến đường giao thông liên khu vực và các trục cảnh quan.

+ Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính được thực hiện như các nguyên tắc chung về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan. Nguyên tắc bố cục: trên cơ sở các đường trục chính theo quy hoạch cấp trên, bố trí các trục đường khu vực và các trục cảnh quan đan xen hình ô bàn cờ để thuận lợi kết nối giữa các khu chức năng. Các công trình kiến trúc bố trí theo hướng cao tầng tại các khu vực giáp với các trục cảnh quan chính, các trục đường chính và xu hướng thấp dần về phía trong. Hình khối kiến trúc có thể theo mô hình công trình dạng tháp, dạng tấm, hoặc kết hợp tấm và tháp.

Hình thức kiến trúc chủ đạo: đối với khu vực hiện hữu bảo tồn phong cách làng xóm truyền thống; đối với khu vực xây dựng mới theo phong cách kiến trúc hiện đại, tăng cường kiến trúc xanh cho các công trình cao tầng.

Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Sử dụng các gam màu nhạt, sáng như: trắng, xanh... có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình.

+ Các khu vực không gian mở: là các trục không gian cây xanh cảnh quan dẫn dắt không gian xanh từ khu vực sông Đuống vào trung tâm khu ở, kết nối liên hoàn với hệ thống cây xanh bao quanh thôn Lại Đà.

Hệ thống cây xanh là các không gian công viên cây xanh tập trung, các dải cây xanh liên kết, không gian mở trong nhóm tổ hợp công trình chức năng.

Cây xanh trong phân khu đô thị gồm cây xanh thành phố, khu ở, đơn vị ở (công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố).

Trong đất cây xanh thành phố đảm bảo một số chức năng chuyên biệt theo chủ đề như: công viên thiếu nhi, công viên thể thao, vườn bách thú, bách thảo, công viên nước...

Trong đất cây xanh khu ở cần có chức năng riêng biệt (như: khu cây xanh, khu vui chơi, thể thao...).

Trong đất cây xanh đơn vị ở bao gồm: Vườn hoa (tổ chức dành cho dạo chơi, thư giãn, nghỉ ngơi) sinh hoạt văn hóa (như biểu diễn nghệ thuật quần chúng, triển lãm hay hoạt động tập luyện TDTT...).

Mặt nước (sông, hồ) được thiết kế trên cơ sở kết hợp giữa mặt nước hiện hữu cần có thiết kế riêng, tạo cảnh quan, trục dẫn hướng, liên kết với các đơn vị ở:

+ Các công trình điểm nhấn:

Điểm nhấn quan trọng là các công trình nhà ở cao 25 tầng được xác định tại đường dẫn lên cầu Tứ Liên và cụm công trình công cộng đô thị tiếp giáp với khu vực ga đường sắt đô thị số 4.

Các công trình cao tầng được xây dựng chủ yếu theo hướng thấp dần về khu vực làng xóm, công trình cao tầng công trình nhà ở cao 25 tầng được xác định tại đường dẫn lên cầu Tứ Liên và cụm công trình công cộng đô thị tiếp giáp với khu vực ga đường sắt đô thị số 4 làm điểm nhấn cho khu vực, đảm bảo tính hài hoà trong tổng thể không gian chung.

+ Khu vực các ô phố:

Chiều cao, mật độ xây dựng công trình được đề xuất trên cơ sở tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với cảnh quan, cây xanh, mặt nước và thực tiễn đáp ứng nhu cầu phát triển.

Đối với các công trình trong khu vực đô thị mới được thực hiện như yêu cầu chung về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

Đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự,... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

d) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

* *Quy hoạch giao thông:*

- Mạng đường cấp đô thị:

+ Điều chỉnh cấp hạng tuyến đường phía Tây Nam khu quy hoạch thành đường trục chính đô thị và tuyến đê sông Đuống phía Nam khu quy hoạch thành đường cấp liên khu vực theo Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

+ Điều chỉnh hướng tuyến các tuyến đường liên khu vực (B = 40m) gồm: tuyến kết nối hướng Bắc - Nam khớp nối thống nhất với Dự án Trung tâm hội trợ triển lãm Quốc gia và tránh cắt qua khu vực dân cư thôn Đông Ngàn; tuyến kết nối hướng Đông - Tây để giữ lại mặt nước cảnh quan hiện có phía Đông Nam thôn Lại Đà, tránh cắt qua khu vực làng xóm hiện có.

- Mạng lưới đường cấp khu vực:

+ Điều chỉnh hướng tuyến đường chính khu vực B = 25m phía Bắc thôn Lại Đà lên phía Bắc tránh cắt vào khu vực cổng làng và nghĩa trang hiện có.

+ Điều chỉnh thay thế tuyến đường chính khu vực hướng Đông - Tây đi qua khu vực dân cư thôn Đông Trù, xóm Nam Sơn, thôn Đông Ngàn bằng các tuyến đường khu vực và phân khu vực tránh cắt qua đất dân cư.

+ Điều chỉnh hướng tuyến các tuyến đường khu vực tránh các khu dân cư làng xóm và các công trình di tích hiện trạng, giảm quy mô mặt cắt ngang từ $B = 22\text{m}$ xuống còn $B = 20,5\text{m}$ theo quy định của Quy chuẩn hiện hành.

- Đường cấp nội bộ: 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 được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo tuân thủ một số nguyên tắc như sau: tại các khu vực xây dựng mới, các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang quy mô 2 làn xe. Một số đoạn tuyến qua khu vực dân cư làng xóm hiện có, có thể nghiên cứu giảm cục bộ vỉa hè để giảm bớt khối lượng giải phóng mặt bằng. Các tuyến ngõ xóm đi qua khu vực dân cư hiện có, khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập dự án đầu tư xây dựng cải tạo mở rộng cần tuân thủ nguyên tắc: tận dụng tối đa đường hiện có, xem xét quy mô hè tối thiểu nhưng vẫn đảm bảo mật độ mạng lưới đường chung, đảm bảo phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

- Bãi đỗ xe:

+ Bổ sung khu đất bến đỗ xe bus giáp đường Trường Sa, đoạn giao với đường nối cầu Tứ Liên - quốc lộ 3 mới. Vị trí, diện tích cụ thể bãi đỗ xe buýt sẽ được rà soát, xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tiếp sau.

+ Bố trí 10 bãi đỗ xe công cộng tập trung nhiều tầng với tổng diện tích đỗ xe đạt được khoảng 72.400m^2 đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu quy hoạch. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trong quá trình triển khai, nghiên cứu bố trí kết hợp các tiện ích đô thị (trạm nạp điện, nhà vệ sinh công cộng, điểm tập kết rác thải sinh hoạt...) đáp ứng nhu cầu sử dụng của đô thị. Các bãi đỗ xe công cộng được duyệt tại đồ án này là nội dung bổ sung, cập nhật của Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố đã được UBND Thành phố phê duyệt.

+ Các công trình xây dựng phải đảm bảo diện tích đỗ xe bản thân theo Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố đã được UBND Thành phố phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Cụ thể sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

** Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:*

Điều chỉnh vị trí, hướng tuyến hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch 1 theo mạng lưới đường giao thông, quy mô công suất, kích thước các tuyến đường dây đường ống được tính toán đảm bảo phù hợp với chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và bố cục không gian kiến trúc cảnh quan của các ô quy hoạch điều chỉnh, cụ thể:

- Hệ thống thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính của khu đất thoát ra kênh Long Từ ở phía Tây Bắc. Bố trí các tuyến cống kích thước D600mm-D2000mm và $B \times H = (0,6\text{m}-1,5\text{m}) \times (0,4\text{m}-1,5\text{m})$ theo mạng lưới đường để thoát nước mưa cho các ô đất. Cao độ san nền khu vực dân cư từ 6,30m-7,60m, các khu vực xây dựng mới từ 6,80m-7,50m.

- Hệ thống cấp nước: đầu nối với nguồn cấp từ nhà máy nước mặt sông Đuống và nhà máy nước ngầm Yên Viên thông qua các tuyến ống $\phi 400\text{mm}$ đến $\phi 1600\text{mm}$ bố trí trên các trục đường chính của khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải: khu đất thuộc lưu vực trạm xử lý nước thải Dục Tú. Giai đoạn trước mắt sẽ bố trí một trạm xử lý nước thải cục bộ cho khu vực điểm dân cư thôn Lại Đà tại ô đất hạ tầng ở phía Đông Bắc khu quy hoạch (lâu dài chuyển đổi thành trạm bơm, đưa nước thải về nhà máy Dục Tú).

- Hệ thống cấp điện: được cấp nguồn từ trạm 110KV Đông Hội thông qua các tuyến các tuyến cáp 22kV bố trí dọc theo mạng lưới đường quy hoạch. Xây dựng các trạm biến áp hạ thế đáp ứng nhu cầu phụ tải tiêu thụ. Số lượng, vị trí, công suất các trạm biến áp, mạng lưới cáp ngầm có thể được điều chỉnh, bổ sung theo các yêu cầu của chuyên ngành cấp điện và được thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành điện được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Hệ thống thông tin liên lạc: được cấp nguồn từ Tổng đài vệ tinh 1 dung lượng 17.000 thuê bao thông qua các tuyến cáp quang bố trí dọc theo mạng lưới đường quy hoạch. Xây dựng các tủ cáp thuê bao đáp ứng nhu cầu sử dụng. Vị trí các tủ cáp và mạng cáp quang từ tủ cáp đến các thuê bao sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch sau.

- Quy hoạch năng lượng: Trong phạm vi quy hoạch, bố trí 01 khu đất xây dựng cửa hàng xăng dầu giáp tuyến đường nội bộ phía Bắc thôn Lại Đà. Đối với các khu vực còn lại, cho phép bố trí các cửa hàng xăng dầu kết hợp trong các khu đất chức năng khác (bãi đỗ xe, cây xanh, công cộng, ...) đảm bảo các nguyên tắc an toàn về giao thông, phòng cháy chữa cháy, cảnh quan đô thị theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Xây dựng các trạm nạp điện ô tô, xe máy tại các địa điểm công cộng (bãi đỗ xe công cộng, khu vực đỗ xe của các nhà cao tầng ...), đảm bảo các yêu cầu khoảng cách PCCC, khả năng tiếp cận của xe chữa cháy và thoát nạn. Quy mô diện tích trạm, công suất trạm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

** Quy hoạch không gian ngầm:*

Quy hoạch không gian ngầm trong phạm vi khu đất tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022, cụ thể:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm bố trí theo mạng lưới đường giao thông quy hoạch. Quy mô, kích thước đường dây đường ống thể hiện trên các bản đồ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật tương ứng và sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Không gian công cộng ngầm chủ yếu được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng thành phố và khu ở, công trình hỗn hợp và nhà ở xây dựng mới, ngoài ra có thể bố trí dưới các không gian quảng trường gắn với công trình công cộng, thương mại dịch vụ trên mặt đất. Chức năng sử dụng không gian công cộng ngầm bao gồm các: thương mại, dịch vụ; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ...). Vị trí, quy mô, tính chất, chức năng cụ thể tại các không gian ngầm này sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

** Đánh giá môi trường chiến lược:*

- Tuân thủ các định hướng đánh giá môi trường chiến lược đã xác định trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 được duyệt.

- Các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu khắc phục môi trường sẽ được nghiên cứu đề xuất làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư. Các dự án đầu tư khi triển khai đầu tư xây dựng sẽ thực hiện đánh giá môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

* Quy định quản lý:

- Cập nhật thay thế tại Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N9 các nội dung liên quan có điều chỉnh tại khu quy hoạch 1 theo nội dung quyết định này. Các yêu cầu quản lý theo quy hoạch cụ thể sẽ được quy định trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư trong khu quy hoạch 1.

Điều 2.

- UBND huyện Đông Anh, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu tại hồ sơ.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại khu quy hoạch 1 phù hợp với nội dung Quyết định này, lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- UBND huyện Đông Anh chủ trì cùng Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại khu quy hoạch 1 được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

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

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch xã Đông Hội; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành Thành phố, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP; CVP, PVP V.T.Anh, các phòng TH,ĐT Thăng
- Lưu VT, ĐT Hiền

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



Dương Đức Tuấn

**Phụ lục 1: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị sau điều chỉnh
tại ô quy hoạch 1-1**

(Kèm theo Quyết định số **3428** /QĐ-UBND ngày **30** / **6** /2023 của UBND Thành phố)

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	
				Min	Max	Min	Max
	Tổng cộng	40,19			60	1	25
A	Đất dân dụng	36,29	43,75		60	1	25
I	Đất công cộng thành phố	4,14	4,99	20	40	5	25
II	Đất cây xanh, TDTT thành phố						
III	Đường, quảng trường, nhà ga và bến - bãi đỗ xe thành phố						
IV	Đất khu ở	32,15	38,76		60		25
1	Đất công cộng khu ở	2,64	3,18	20	40	3	7
2	Trường THPT (cấp 3)	2,42	1,06	20	40	1	4
3	Đất cây xanh, TDTT khu ở						
4	Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	5,86	7,06				
5	- Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	21,23	25,59		60	1	25
5.1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã (phường))	3,05	3,68	20	40	3	5
5.2	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)	3,32	4,00		5		1
5.3	Trường THCS (cấp 2)	1,44	0,99 (*)	20	40	1	4
5.4	Trường tiểu học (cấp 1)	1,68	1,15 (*)	20	40	1	4
5.5	Trường mầm non	0,80	0,96	20	40	1	3
5.6	Đất nhóm ở	10,44		20	60	1	25
a	Đất ở hiện trạng						
b	Đất ở mới	10,44		20	60	1	25
5.7	Bãi đỗ xe tập trung	0,50	3,42				
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng						
I	Đất hỗn hợp						
II	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng						
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	3,90					
I	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật						
II	Đất hành lang cách ly, cây xanh cách li vệ sinh, nghĩa địa, cây xanh vườn ươm	3,90					
	Dân số	8.295 người					

**Phụ lục 2: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị sau điều chỉnh
tại ô quy hoạch 1-2**

(Kèm theo Quyết định số **3428** /QĐ-UBND ngày **30 / 6 /2023** của UBND Thành phố)

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	
				Min	Max	Min	Max
	Tổng cộng	20,86			60	1	25
A	Đất dân dụng	19,67	31,42		60	1	25
I	Đất công cộng thành phố	2,59	4,14	20	40	5	25
II	Đất cây xanh, TDTT thành phố						
III	Đường, quảng trường, nhà ga và bến - bãi đỗ xe thành phố						
IV	Đất khu ở	17,08	27,28		60		18
1	Đất công cộng khu ở						
2	Trường THPT (cấp 3)						
3	Đất cây xanh, TDTT khu ở						
4	Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	2,23	3,56				
5	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	14,85	23,72		60	1	18
5.1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã (phường))	0,81	1,29	20	40	3	5
5.2	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)	2,93	4,68		5		1
5.3	Trường THCS (cấp 2)						
5.4	Trường tiểu học (cấp 1)						
5.5	Trường mầm non	0,7	1,12	20	40	1	3
5.6	Đất nhóm ở	9,93		20	60	1	18
a	Đất ở hiện trạng	5,95		20	60	1	5
b	Đất ở mới	3,98		20	60	1	18
5.7	Bãi đỗ xe tập trung	0,48	3,07				
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	1,19					
I	Đất hỗn hợp						
II	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	1,19					
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng						
I	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật						
II	Đất hành lang cách ly, cây xanh cách li vệ sinh, nghĩa địa, cây xanh vườn ươm						
	Dân số	6.260 người					

**Phụ lục 3: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị sau điều chỉnh
tại ô quy hoạch 1-3**

(Kèm theo Quyết định số **3428** /QĐ-UBND ngày **30/6** /2023 của UBND Thành phố)

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	
				Min	Max	Min	Max
	Tổng cộng	60,54			60	1	5
A	Đất dân dụng	51,33	233,32		60	1	5
I	Đất công cộng thành phố	0,00					
II	Đất cây xanh, TDTT thành phố						
III	Đường, quảng trường, nhà ga và bến - bãi đỗ xe thành phố	0,76					
IV	Đất khu ở	50,57	229,86		60		5
1	Đất công cộng khu ở						
2	Trường THPT (cấp 3)						
3	Đất cây xanh, TDTT khu ở	16,82	76,45		5		1
4	Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	8,11	36,86				
5	- Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	25,64	116,55		60	1	5
5.1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã (phường))	1,44	6,55	20	40	3	5
5.2	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)	2,12	9,64		5		1
5.3	Trường THCS (cấp 2)	1,02	4,64	20	40	1	4
5.4	Trường tiểu học (cấp 1)	0,98	4,45	20	40	1	4
5.5	Trường mầm non	0,64	2,91	20	40	1	3
5.6	Đất nhóm ở	18,70		20	60	1	5
a	Đất ở hiện trạng	16,55		20	60	1	5
b	Đất ở mới	2,15		20	60	1	5
5.7	Bãi đỗ xe tập trung	0,74	3,36				
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	1,08					
I	Đất hỗn hợp						
II	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	1,08					
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	8,13					
I	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,32					
II	Đất hành lang cách ly, cây xanh cách li vệ sinh, nghĩa địa, cây xanh vườn ươm	7,81					
	Dân số	2.200 người					

**Phụ lục 4: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị sau điều chỉnh
tại ô quy hoạch 1-4**

(Kèm theo Quyết định số **3428** /QĐ-UBND ngày **30** / **6** /2023 của UBND Thành phố)

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	
				Min	Max	Min	Max
	Tổng cộng	32,10			60	1	25
A	Đất dân dụng	28,08	46,79		60	1	25
I	Đất công cộng thành phố						
II	Đất cây xanh, TDTT thành phố						
III	Đường, quảng trường, nhà ga và bến - bãi đỗ xe thành phố						
IV	Đất khu ở	28,08	46,79		60		25
1	Đất công cộng khu ở						
2	Trường THPT (cấp 3)						
3	Đất cây xanh, TDTT khu ở	0,42	0,70				
4	Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	5,11	8,52				
5	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	22,55	37,58		60	1	25
5.1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã (phường))	0,65	1,08	20	40	3	5
5.2	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)	1,52	2,53		5		1
5.3	Trường THCS (cấp 2)	1,16	1,93	20	40	1	4
5.4	Trường tiểu học (cấp 1)	1,23	2,05	20	40	1	4
5.5	Trường mầm non	0,70	1,17	20	40	1	3
5.6	Đất nhóm ở	16,56	27,60		60	1	25
a	Đất ở hiện trạng	10,77	17,95	20	60	1	5
b	Đất ở mới	5,79	9,65	20	60	1	25
5.7	Bãi đỗ xe tập trung	0,73	2,92				
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	4,00					
I	Đất hỗn hợp	3,97		25	50	5	25
II	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	0,03					
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	0,02					
I	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,02					
II	Đất hành lang cách ly, cây xanh cách li vệ sinh, nghĩa địa, cây xanh vườn ươm						
	Dân số	6.000 người					

Phụ lục 5: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị khu quy hoạch 1 sau điều chỉnh
(Kèm theo Quyết định số ~~3428~~ /QĐ-UBND ngày ~~30~~ / 6 /2023 của UBND Thành phố)

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Tổng cộng	165,34	
A	Đất dân dụng	147,02	64,61
I	Đất công cộng thành phố	6,73	2,96
II	Đất cây xanh, TDTT thành phố		
III	Đường, quảng trường, nhà ga và bến - bãi đỗ xe TP	12,41	5,45
IV	Đất khu ở	127,88	56,20
1	Đất công cộng khu ở	2,64	1,16
2	Trường trung học phổ thông (cấp 3)	2,420	1,06
3	Đất cây xanh, TDTT khu ở	17,240	7,58
4	Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	21,310	9,36
5	- Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	84,265	37,03
5.1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã (phường))	5,95	2,61
5.2	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)	9,89	4,35
5.3	Trường THCS (cấp 2)	3,62	1,59
5.4	Trường tiểu học (cấp 1)	3,89	1,71
5.5	Trường mầm non	2,84	1,25
5.6	Đất nhóm ở	55,63	24,45
a	Đất ở hiện trạng	33,27	14,62
b	Đất ở mới	22,36	9,83
5.7	Bãi đỗ xe tập trung	2,45	3,18
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	6,27	2,76
I	Đất sử dụng hỗn hợp (thương mại, văn phòng, ở..)	3,97	
II	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	2,30	1,01
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	12,05	5,30
I	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,34	0,15
II	Đất hành lang cách ly, cây xanh cách ly vệ sinh, nghĩa địa, cây xanh vườn ươm	11,71	5,15
	Dân số	22.755 người	

Ghi chú:

- Trong đất cây xanh bao gồm cả mặt nước (nếu có).
- (*) Chỉ tiêu sử dụng đất trường Trung học cơ sở và Tiểu học trong ô quy hoạch 1-2 được cân đối theo ô quy hoạch 1-1 (với tổng quy mô dân số là 14.555 người).
- Diện tích các ô đất chức năng bao gồm cả đất đường nội bộ (nếu có).
- Đường giao thông nội bộ sẽ tiếp tục được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- Bãi đỗ xe trong ô quy hoạch 1-1 được đề xuất hạ ngầm 1 tầng dưới trục không gian cây xanh, tổng diện tích đỗ xe toàn khu đạt khoảng 7,24ha, chỉ tiêu đạt 3,18m²/người.
- Chỉ tiêu trường THPT tính cho cả khu quy hoạch 1.
- Các chỉ tiêu QHKT không chế trong đồ án về quy mô diện tích, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu sẽ tiếp tục được cụ thể hóa trong bước lập QHCT 1/500 đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và được các cấp thẩm quyền chấp thuận.

