ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5105 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 30 tháng 9 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị Hoà Lạc (HL4), tỷ lệ 1/2000.

Địa điểm: Tại các xã Tiến Xuân, Thạch Hòa, huyện Thạch Thất và các xã Đông Xuân, Phú Mãn, Phú Cát, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 18/6/2009; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Kết luận số 80-KL/TW ngày 24/5/2024 của Bộ Chính trị về Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

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 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư và phát triển đô thị; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL4), tỷ lệ 1/2.000 tại các xã: Tiến Xuân, Thạch Hòa, huyện Thạch Thất và các xã: Đông Xuân, Phú Mãn, Phú Cát, huyện Quốc Oai;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Báo cáo thẩm định số 4154/BC-QHKT-ĐTVT-HTKT và Tờ trình số 4156/TTr-QHKT-ĐTVT-HTKT ngày 18/9/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị Hoà Lạc (HL4), tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị Hoà Lạc (HL4), tỷ lệ 1/2000.

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

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Vị trí thuộc địa giới hành chính các xã: Tiến Xuân, Thạch Hòa, huyện Thạch Thất và các xã: Đông Xuân, Phú Mãn, Phú Cát, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội và được giới hạn như sau:

- Phía Bắc là cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình (tỉnh lộ 84 hiện có);
- Phía Tây giáp Phân khu đô thị Hòa Lạc (HL3);
- Phía Nam giáp đường Hồ Chí Minh và Phân khu đô thị Hòa Lạc (HL5);
- Phía Đông giáp Quốc lộ 21 (hiện tại) và Phân khu đô thị Hòa Lạc (HL6).

2.2. Quy mô nghiên cứu: Diện tích đất khoảng 1.879,83ha. Dân số khoảng 145.000 người.

3. Tính chất và chức năng chính:

Quy hoạch phân khu đô thị Hoà Lạc (HL4) là một trong ba phân khu đô thị thuộc đô thị sinh thái theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị đô thị Hòa Lạc với tính chất và các chức năng chính như sau:

- Tính chất: là khu vực trung tâm của đô thị Hòa Lạc, phát triển đô thị mới.

- Chức năng: Dự kiến các chức năng sử dụng đất chính bao gồm: Trung tâm y tế cấp vùng (dành cho các cơ sở y tế, khám chữa bệnh, nghiên cứu, đào tạo trong lĩnh vực y tế cấp Trung ương). Đất công cộng hỗn hợp (công cộng đô thị, cơ quan, văn phòng giao dịch, trung tâm hành chính, tài chính, thương mại dịch vụ, nhà ở hạn chế, ...), công cộng khu vực. Đất cây xanh cảnh quan (đất cây xanh đô thị, tiện ích công cộng, nhà ở sinh thái, dân cư hiện có); Công viên đô thị, TDTT; Mặt nước (sông hồ, suối, ...). Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo. Đất đơn vị ở (đất đơn vị ở mới, làng xóm đô thị hóa). Đất quốc phòng-an ninh. Đất lâm nghiệp/lâm nghiệp kết hợp du lịch. Đất đường giao thông; đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

4. Mục tiêu quy hoạch:

- Triển khai cụ thể hóa định hướng đồ án Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày 28/5/2020; Thực hiện chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 650-TB/TU ngày 10/02/2022; đáp ứng được các yêu cầu của phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 theo Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị, định

hướng phát triển Thành phố phía Tây (khu vực Hòa Lạc, Xuân Mai) và các quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chuyên ngành, ngành, lĩnh vực có liên quan.

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

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

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

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

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

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

- Tuân thủ các nguyên tắc quy hoạch đất quốc phòng - an ninh hiện có cho mục đích phát triển đô thị trên cơ sở định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc và được UBND Thành phố Hà Nội, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thống nhất chỉ đạo.

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

5. Nội dung đồ án quy hoạch:

5.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

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

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Đất dân dụng	≈ 83,90 m^2/người
+ Đất công cộng hỗn hợp	Phù hợp định hướng của Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
+ Đất công cộng khu vực	
+ Đất cây xanh đô thị	≈ 9 m^2/người
+ Đất đơn vị ở	≈ 43,53 m^2/người; trong đó:
Đất công cộng	≥ 1 m^2/người
Đất cây xanh	≥ 2 m^2/người
Đất trường học (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở)	≥ 1,8 m^2/người

+ Chỉ tiêu sử dụng đất các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị và đơn vị ở phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được duyệt, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên nghành và các quy định hiện hành.

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

5.2. Quy hoạch sử dụng đất và giải pháp phân bổ dân cư, quỹ đất:

5.2.1. Quy hoạch sử dụng đất:

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

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

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

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

+ Bảo tồn hình thái cấu trúc đô thị trên cơ sở duy trì, bảo vệ hiện trạng địa hình rừng núi; có thể can thiệp địa hình đối với các dự án khai thác du lịch khi được cấp thẩm quyền cho phép; duy trì mặt nước các hồ: Lập Thành, Đá Dựng, Tiến Xuân,... và các ao, hồ khác trong khu vực; khơi thông, mở rộng dòng chảy ngòi Nà Mương, ngòi Vai Cả, sông Nhà Trạ, suối Vai Réo, sông Ngang,...và các tuyến thoát nước khác. Hình thành hàng lang xanh sinh thái theo các tuyến thoát nước chính hiện có trong khu vực. Đảm bảo mặt cắt ngang hành lang xanh sinh thái, dọc theo các tuyến thoát nước chính hiện có, tối thiểu 100m (bao gồm cả

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

+ Phát triển các khu chức năng đô thị, khu nhà ở theo hướng sinh thái, thân thiện môi trường, đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với tiêu chuẩn, điều kiện sống văn minh, hiện đại. Hình thành lõi trung tâm đô thị bao gồm trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ, văn phòng giao dịch, hành chính, các tiện ích công cộng đô thị… Phát triển đô thị mới, các dự án cao tầng tạo điểm nhấn chung cho toàn đô thị tại khu vực các tuyến đường đô thị như: Cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình, Đại lộ xanh, Quốc lộ 21, đường Hồ Chí Minh,... Tại khu vực tiếp giáp với phân khu HL3, các tuyến đường khu vực, liên khu vực phát triển đô thị với mật độ thấp hơn. Phát triển các dự án thấp tầng (kèm theo các tiện ích đô thị) trong hành lang xanh sinh thái, mật độ xây dựng thấp, tăng cường không gian xanh.

+ Khoanh vùng giới hạn phát triển các làng xã, khu dân cư hiện có trong đô thị, không để phát triển thêm về số khu tự phát. Làng xóm hiện có đô thị hóa, UBND cấp huyện (hoặc tương đương) rà soát bổ sung, phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu dân cư, giữ gìn không gian xanh, mặt nước hiện hữu.

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

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

+ Bố trí một phần của Trung tâm y tế vùng khoảng 120ha (bao gồm cả đường chính đô thị, cây xanh, mặt nước…) để xây dựng các cơ sở y tế, khám chữa bệnh, nghiên cứu, đào tạo trong lĩnh vực y tế cấp trung ương. Quá trình lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư nghiên cứu kỹ điều kiện hiện trạng khu vực, phân loại theo các chức năng khám chữa bệnh, nghiên cứu đào tạo chuyên môn về y tế để quy hoạch vị trí phù hợp; bố trí các khu sản xuất dược và trang thiết bị y tế tại khu vực không gian xanh, xa khu dân cư, đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường, giao thông kết nối…

+ Hình thành vành đai 1 của đô thị Hòa Lạc và tuyến Đại lộ xanh kết nối các khu chức năng đô thị bằng các phương tiện giao thông công cộng (bus, BRT, tramway,…). Bố trí quảng trường tại các đầu mối giao thông, khu trung tâm công cộng.

+ Các công trình di tích văn hóa lịch sử (nếu có) được bảo tồn và trùng tu, tu bổ tôn tạo theo các quy định của Luật Di sản.

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

+ Tính chất, chức năng, định hướng không gian cảnh quan chung phù hợp với định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, các quy hoạch chuyên ngành liên quan (nếu có) và phải được cấp có thẩm quyền xem xét, cho phép triển khai; đối với các dự án đầu tư đã được chấp thuận trước đây chưa triển khai, cơ quan quản lý về dự án đầu tư thực hiện việc rà soát, đánh giá toàn diện hồ sơ pháp lý cụ thể từng dự án (sự tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến các lĩnh vực quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng, tài chính...), đảm bảo đủ điều kiện để triển khai báo cáo cấp thẩm quyền chấp thuận.

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

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

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

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m^2/người)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng	**1.879,83**		**100,00**	
A	**Khu đất dân dụng**	**1.216,51**	**83,90**	**64,71**	
1	Đất đơn vị ở	631,15	43,53	33,59	Kết hợp nhiều chức năng như dịch vụ - công cộng, giáo dục, cơ quan trụ sở, cây xanh công cộng, nhóm nhà ở,… đường giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật.
2	Đất công cộng đô thị	188,41	12,99	10,02	
3	Đất công cộng hỗn hợp	27,04		1,44	
4	Đất dịch vụ đô thị	14,66	1,01	0,78	
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	134,97	9,31	7,18	
6	Đất trường trung học phổ thông	7,20	0,50	0,38	
7	Đất đường giao thông cấp đô thị, cấp khu vực	210,59		11,19	Đường cấp đô thị, cấp khu vực
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	3,17		0,17	Trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm phát sóng…
B	**Khu đất ngoài dân dụng**	**220,40**		**11,73**	
9	Đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu	19,13		1,02	
10	Đất y tế đô thị	87,57		4,66	Bao gồm các cơ sở y tế, khám chữa bệnh, nghiên cứu, đào tạo trong lĩnh vực y tế. Phần diện tích này chưa bao gồm đường chính đô thị, cây xanh, mặt nước...; theo Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc tổng diện tích khoảng 120ha bao gồm cả đường chính đô thị, cây xanh, mặt nước...
11	Đất di tích, tôn giáo	0,48		0,03	
12	Đất an ninh - quốc phòng	1,55		0,08	
13	Đất cây xanh chuyên dụng	9,10		0,48	
14	Đất giao thông đối ngoại	102,57		5,46	
C	**Khu đất nông nghiệp và chức năng khác**	**442,76**		**23,56**	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m^2/người)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
14	Mặt nước (sông, hồ suối, …)	124,42		6,63	
15	Đất lâm nghiệp / lâm nghiệp kết hợp du lịch	318,34		19,63	Chủ yếu là đất rừng sản xuất, đất trồng cây lâu năm kết hợp với du lịch sinh thái, dã ngoại, vui chơi giải trí …
	Dân số	**145.000 người**			

** Ghi chú một số nội dung trong quy hoạch sử dụng đất:*

- Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL4) thể hiện trên nền bản đồ ở tỷ lệ 1/2.000 mang tính định hướng, xác định các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan các khu vực chức năng trong phạm vi lập quy hoạch, mức độ chính xác còn hạn chế. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí, ranh giới, quy mô, chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các đơn vị ở và các lô đất xây dựng khác sẽ được xác định cụ thể, chi tiết trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, trên cơ sở căn cứ vào quỹ đất cụ thể, các yếu tố hiện trạng, nguồn gốc, pháp lý thực tế quản lý, sử dụng đất đai và có thể điều chỉnh cho phù hợp với thực tế, đảm bảo tiết kiệm đất, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai,... các quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực, mạng lưới... và quy định pháp luật liên quan.

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

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

- Đối với đất nhóm nhà ở hiện trạng (làng xóm đô thị hóa) và nhóm nhà ở quy hoạch:

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

các dự án đầu tư phục vụ nhu cầu dân sinh của cộng đồng dân cư (hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các thiết chế văn hóa thiết yếu,…), các khu vực trong làng xóm đô thị hóa.

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

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

- Quỹ đất nhà ở xã hội gồm:

+ Đất khu nhà ở xã hội độc lập, cơ bản bố trí tập trung, xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (tổng quy mô khoảng 157ha; phạm vi, quy mô diện tích chính xác sẽ được tiếp tục rà soát cụ thể ở giai đoạn sau) dự kiến tại các khu quy hoạch HL4-4, HL4-7, HL4-8 (phạm vi ranh giới sơ bộ xác định tại bản vẽ QH04) trên cơ sở phương án nghiên cứu đã được Ban cán sự đảng UBND Thành phố báo cáo Ban Thương vụ Thành ủy trong quá trình báo cáo thông qua chủ trương đối với các đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc, tỷ lệ 1/2000; đảm bảo không chồng lấn với các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền xem xét cho phép tiếp tục triển khai.

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

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

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

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

- Đất quốc phòng, an ninh thực hiện theo dự án riêng trên cơ sở quỹ đất hiện có và quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với đất quốc phòng, an ninh hiện có, việc chuyển đổi sang mục đích phát triển đô thị sẽ được xem xét thực hiện cụ thể ở giai đoạn sau trên cơ sở ý kiến thống nhất chỉ đạo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và UBND Thành phố Hà Nội theo các quy định pháp luật, đảm bảo cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh và phát triển kinh tế - xã hội. Quy mô diện tích, vị trí, ranh giới cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch, dự án đầu tư, phù hợp yêu cầu nhiệm vụ an ninh quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh, quốc phòng được phê duyệt.

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

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

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

- Các dữ liệu, số liệu về chức năng sử dụng, quy mô diện tích đất và các số liệu hiện trạng, các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư,… được thu thập và bổ sung vào đồ án này bằng biện pháp thủ công nên độ chính xác có hạn chế, do đó có thể có những biến động về quỹ đất trong quá trình cụ thể hóa quy hoạch phân khu, đặc biệt là khu vực đất ở làng xóm hiện có. Việc đánh giá cụ thể, xác định nguồn gốc đất sẽ được xác định trong quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn. Sau khi quy hoạch phân khu được duyệt, chính quyền địa phương tiếp tục rà soát, đánh giá về quỹ đất đai để phục vụ cho công tác lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng ở các bước quy hoạch tiếp theo theo quy định. Các dữ liệu, số liệu hiện trạng, số liệu quy hoạch do chính quyền địa phương và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch).

5.2.2. Giải pháp phân bổ dân cư và quỹ đất trong các khu quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch phân các khu vực chức năng trên cơ sở các đặc điểm điều kiện hiện trạng, phân bố dân cư, cấu trúc không gian cảnh quan tự nhiên và các tuyến đường giao thông chính đô thị. Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL4), tỷ lệ 1/2000 có

tổng diện tích khoảng 1.879,83ha, dân số khoảng 145.000 người; được chia thành 08 khu quy hoạch với 25 ô quy hoạch, được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông để kiểm soát phát triển, trong đó:

- Khu HL4-1: Diện tích khoảng 173,05ha (gồm 03 ô quy hoạch ký hiệu: HL4-1.1, HL4-1.2, HL4-1.3), dân số khoảng 10.700 người; định hướng là khu vực phát triển đô thị, đồng thời phát triển theo mô hình TOD, tận dụng lợi thế tuyến ga đường sắt đô thị số 5 và khu vực trung tâm y tế vùng.

- Khu HL4-2: Diện tích khoảng 104,50ha (gồm 03 ô quy hoạch ký hiệu: HL4-2.1, HL4-2.2, HL4-2.3), dân số khoảng 15.000 người; định hướng là khu vực phát triển đô thị gắn với cảnh quan địa hình khu vực.

- Khu HL4-3: Diện tích khoảng 219,02ha (gồm 03 ô quy hoạch ký hiệu: HL4-3.1, HL4-3.2, HL4-3.3), dân số khoảng 1.100 người; định hướng là khu vực trung tâm đô thị (trung tâm hành chính theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được duyệt) gắn với yếu tố hiện trạng về quốc phòng và khu vực phát triển đô thị.

- Khu HL4-4: Diện tích khoảng 228,89ha (gồm 01 ô quy hoạch ký hiệu HL4-4), dân số khoảng 5.400 người; định hướng là khu vực trung tâm y tế vùng và phát triển đô thị gắn với cảnh quan địa hình khu vực. Trong phạm vi khu quy hoạch có dự kiến bố trí khu nhà ở xã hội độc lập tập trung của Thành phố.

- Khu HL4-5: Diện tích khoảng 330,77ha (gồm 04 ô quy hoạch ký hiệu: HL4-5.1, HL4-5.2, HL4-5.3, HL4-5.4), dân số khoảng 27.500 người; định hướng là khu vực phát triển đô thị gắn với cảnh quan địa hình khu vực và Đại lô xanh (các phương tiện giao thông công cộng (bus, BRT, tramway...)).

- Khu HL4-6: Diện tích khoảng 344,46ha (gồm 03 ô quy hoạch ký hiệu: HL4-6.1, HL4-6.2, HL4-6.3), dân số khoảng 35.000 người; định hướng là khu vực phát triển đô thị gắn với cảnh quan địa hình khu vực và Đại lô xanh (các phương tiện giao thông công cộng (bus, BRT, tramway...)).

- Khu HL4-7: Diện tích khoảng 123,55ha (gồm 05 ô quy hoạch ký hiệu: HL4-7.1, HL4-7.2, HL4-7.3, HL4-7.4, HL4-7.5), dân số khoảng 20.600 người; định hướng là khu vực phát triển đô thị gắn với cảnh quan địa hình khu vực. Trong phạm vi khu quy hoạch có dự kiến bố trí khu nhà ở xã hội độc lập tập trung của Thành phố.

- Khu HL4-8: Diện tích khoảng 147,57ha (gồm 03 ô quy hoạch ký hiệu: HL4-8.1, HL4-8.2, HL4-8.3), dân số khoảng 29.700 người; định hướng là khu vực phát triển đô thị gắn với cảnh quan địa hình khu vực. Trong phạm vi khu quy hoạch có dự kiến bố trí khu nhà ở xã hội độc lập tập trung của Thành phố.

Ngoài các khu quy hoạch trên là các tuyến đường giao thông đối ngoại, giao thông cấp đô thị, cấp khu vực… có tổng diện tích khoảng 208,02ha.

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

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

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

- Với những đặc điểm mang tính đặc thù riêng của khu vực, bị phân tán bởi các ngọn núi địa hình (núi Cột Cờ, núi Mắt Rồng, núi Yên Ngựa...), khu vực độ dốc, cảnh quan tự nhiên và việc xây dựng một đô thị hiện đại nhưng không phá vỡ cảnh quan tự nhiên, không gian sinh thái rừng (trên các vùng núi cao cơ bản giữ ổn định diện tích rừng, bảo vệ môi trường tài nguyên rừng; hạn chế tối đa việc khai thác, san gạt nền địa hình), sông nước và có thể ứng phó tốt với biến đổi khí hậu. Không gian đô thị hình thành phát triển dọc theo tuyến đường đô thị tạo không gian lớn, kết hợp với các cảnh quan tự nhiên linh hoạt để hình thành phát triển đô thị.

- Khai thác địa hình đồi núi, cảnh quan tự nhiên (như núi Cột Cờ, Mắt Rồng, Yên Ngựa, khu vực địa hình khác trong khu vực...); rừng trong đô thị được bảo vệ, chăm sóc, có thể chuyển đổi một phần sang chức năng công viên - rừng, kết hợp phát triển dự án du lịch, dã ngoại sinh thái,... tuân thủ quy trình, quy định pháp luật bảo vệ rừng, Luật Lâm nghiệp, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp và các quy định pháp luật liên quan. Duy trì mặt nước hồ (Lập Thành, Đá Dựng, Tiến Xuân,...) và các ao, hồ hiện có khác trong khu vực, khơi thông, mở rộng dòng chảy sông Vai Cả và các tuyến thoát nước khác.

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

- Phát triển cao tầng có kiểm soát ở một số khu vực trọng tâm, làm điểm nhấn đô thị, phát triển nhà thấp tầng ở các khu vực kề cận nguồn nước, nhà trung tầng tại các khu vực giáp núi. Phân bố tầng cao tại các khu vực trọng tâm, khu vực thuận lợi cho xây dựng, khu vực các tuyến đường đô thị, theo nguyên tắc duy trì cảnh quan tự nhiên (đồi, núi, sông, suối), đảm bảo cảnh quan nhân tạo không lấn át cảnh quan tự nhiên (nhất là một số khu vực tại các tuyến cho phép xây dựng cao tầng như đường Hồ Chí Minh, cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình, Vành đai 1 đô thị Hòa Lạc, Đại lộ xanh,...).

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

- Công trình nhà ở mới: Nhà ở sinh thái chủ yếu là thấp tầng (tối đa đến 5 tầng). Nhà ở mới ở tại các vị trí tiếp giáp các đầu mối giao thông, đường đô thị, khu vực quan trọng, khu vực thuận lợi cho xây dựng có thể nghiên cứu công trình cao tầng nhưng đảm bảo không phá vỡ cảnh quan tự nhiên xung quanh.

- Đường Hồ Chí Minh ở phía Tây Nam là giới hạn của các Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc, kề cận vùng rừng núi Viên Nam có cảnh quan thiên nhiên và phát triển các khu du lịch sinh thái, xác lập chủ yếu là các công trình thấp tầng, trung tầng, mật độ xây dựng thấp.

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

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

- Hình thành mạng lưới du lịch đa dạng phong phú tận dụng khai thác cảnh quan hiện trạng trong khu vực. Chủ yếu nằm xung quanh khu vực các núi Cột Cờ, Mắt Rồng, Yên Ngựa, các hồ Lập Thành, Đá Dựng... và khu vực các hành lang xanh sinh thái là các địa điểm có không gian cảnh quan đẹp thuận lợi cho việc phát triển du lịch. Thiết lập các khu vực du lịch sinh thái, đô thị sinh thái tại các xã Tiến Xuân, Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, các xã Đông Xuân, Phú Cát, Phú Mãn, huyện Quốc Oai.

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

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

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

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

- Các điểm nhấn và không gian mở: Điểm nhấn quan trọng được xác định tại điểm kết của các tuyến đường đô thị, tại đây dự kiến bố trí các công trình dịch vụ làm điểm nhấn và hình thức kiến trúc nổi bật so với các công trình lân cận. Điểm nhấn quan trọng trong khu vực được xác định tại là cụm công trình dịch vụ đô thị (trung tâm hành chính) tại khu vực cửa ngõ nút giao cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình với quốc lộ 21 và cụm công trình công cộng hỗn hợp, dịch vụ đô thị tại khu vực cửa ngõ nút giao giữa cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình với tuyến đường chính đô thị và Đại lộ xanh.

- Điểm nhìn quan trọng: Các điểm nhìn quan trọng từ các hướng: Trên tuyến đường cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình, tuyến Hồ Chí Minh, quốc lộ 21, Đại lộ xanh và trên các tuyến đường liên khu vực, khu vực.

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

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

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

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

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

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

- Đối với khu vực dân cư hiện có: Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) bằng nhau.

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

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

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

5.3.2. Thiết kế đô thị:

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

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

- Đảm bảo thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể trong đô thị; Thống nhất hài hòa về không gian giữa phân khu đô thị HL4 với các phân khu đô thị khác trong tổng thể chung đô thị Hòa Lạc. Đảm bảo tính kế thừa về kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để giữ gìn bản sắc trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

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

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được lập trong quy hoạch phân khu và các quy định ngành, chuyên ngành lĩnh vực liên quan khác.

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

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

b. Thiết kế đô thị phân khu:

Trên cơ sở các nguyên tắc thiết kế đô thị nêu trên, đồ án đã phân tích cấu trúc không gian đô thị, phân vùng thiết kế, đề xuất giải pháp, quy định cụ thể về: Thiết kế đô thị đối với khu vực trung tâm - điểm nhấn kiến trúc, các trục đường chính; Thiết kế đô thị các không gian mở, quảng trường, vườn hoa, nút giao thông lớn; Thiết kế đô thị đối với các ô phố; Yêu cầu khống chế về khoảng lùi; Yêu cầu về cây xanh; Yêu cầu về chiếu sáng và tiện ích đô thị.

5.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.4.1. Quy hoạch giao thông:

- Đường sắt đô thị: Xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 5 dọc theo Đại lộ Thăng Long kéo dài và các nhà ga trên tuyến. Xây dựng tuyến đường sắt kết nối các đô thị vệ tinh Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai dọc theo Quốc lộ 21 và các nhà ga trên tuyến. Trong quá trình nghiên cứu các quy hoạch chi tiết khu vực lân cận sẽ xác định nhu cầu phát triển đô thị theo mô hình TOD xung quanh các nhà ga đường sắt, hành lang bảo vệ và thực hiện theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường cấp đô thị:

+ Đường Hồ Chí Minh (mặt cắt 1-1): Là tuyến giao thông đối ngoại của toàn thành phố Hà Nội và đô thị Hòa Lạc, đoạn qua thành phố Hà Nội còn đóng vai trò là đường vành đai 5 của Thủ đô, hành lang tuyến có bề rộng điển hình B=120m (6 làn cao tốc và đường gom song hành hai bên) và thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Đường cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình (mặt cắt 2-2): Là đường cao tốc kéo dài từ đại lộ Thăng Long đến thành phố Hòa Bình với hành lang tuyến có bề rộng điển hình B=120-180m (6 làn cao tốc và đường gom song hành hai bên). Giữ nguyên vị trí, hướng tuyến, quy mô… theo hồ sơ Chỉ giới đường đỏ được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 507/QĐ-

UBND ngày 22/01/2013, riêng đoạn qua Trường Sỹ quan Chính trị (huyện Thạch Thất) được điều chỉnh với B= 140-160m (giữ nguyên số làn xe).

+ Quốc lộ 21 (mặt cắt 3-3): Đoạn đường 21 đi qua đô thị Hòa Lạc được cải tạo mở rộng và là đường trục chính đô thị, mặt cắt ngang rộng 80m, 12 làn xe trong đó có 4 làn đường gom, song hành hai bên. Giữ nguyên vị trí, hướng tuyến, quy mô… theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2727/QĐ-UBND ngày 11/5/2017.

+ Xây dựng mạng lưới đường cấp đô thị (các mặt cắt 4A-4A, 4B-4B, 5A-5A…) theo quy hoạch, mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=40-60m, đảm bảo 4-8 làn xe (riêng đoạn tuyến qua núi Cột Cờ được xây dựng hầm chui, bề rộng đường tối thiểu B=17,5m và 4 làn xe).

- Đường cấp khu vực: Mạng lưới đường chính khu vực (các mặt cắt 6A-6A, 6B-6B…): xây dựng hoàn chỉnh mạng lưới đường chính khu vực theo quy hoạch, mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=30-40m (4-6 làn xe). Mạng lưới đường khu vực (các mặt cắt 7A-7A, 7B-7B…): là các tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình rộng B=16-30m (2-4 làn xe). Các đoạn đi qua khu vực khó khăn về giải phóng mặt bằng có thể điều chỉnh giảm bề rộng đường, tuy nhiên cần đảm bảo số làn xe.

- Đường cấp nội bộ: Đường phân khu vực (các 7B-7B…) mặt cắt ngang đường điển hình rộng B= 11-17m (2 làn xe). Các tuyến đường nhóm nhà ở, vào nhà, ngõ xóm… được bổ sung, xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Các nút giao thông: Các nút giao giữa đường Hồ Chí Minh, cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình, Quốc lộ 21 với các tuyến đường cấp đô thị tổ chức giao khác mức. Các nút giao thông còn lại trong phạm vi khu quy hoạch được tổ chức giao bằng.

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

- Bãi đỗ xe:

+ Bố trí một số bãi đỗ xe công cộng tập trung trong khu quy hoạch chủ yếu để phục vụ khu vực dân cư làng xóm hiện có và nhu cầu đỗ xe vãng lai. Quá trình triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng sẽ tiếp tục bổ sung các bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của các khu quy hoạch, dự án đầu tư... Đảm bảo chỉ tiêu đỗ xe trên toàn bộ phân khu đô thị đạt 4m2/người. Hình thức (trên mặt bằng, ngầm hoặc cao tầng) và công suất các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở giữ nguyên và sử dụng hiệu quả diện tích đất đỗ xe xác định theo quy hoạch phân khu, bán kính phục vụ khoảng 400-500m.

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

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

* Các chỉ tiêu đạt được của đồ án: Diện tích đất đường giao thông tính đến đường phân khu vực: 347,10ha (bao gồm cả đất giao thông đối ngoại). Trong đó: Đường giao thông cấp đô thị, đối ngoại: 207,48ha (13,29%); Tính đến đường giao thông khu vực, đối ngoại 313,16ha (20,06%); Tính đến đường giao thông phân khu vực, đối ngoại: 347,10ha (22,23%).

** Ghi chú:*

- Điều chỉnh cục bộ chỉ giới đường đỏ tuyến đường cao tốc Đại lộ Thăng Long đoạn nối từ Quốc lộ 21 đến cao tốc Hà Nội - Hòa Bình (đoạn qua Trường Sỹ quan Chính trị) theo ý kiến của Bộ Quốc phòng tại văn bản số 367/BQP-TM ngày 29/01/2024 và số 2355/BQP-TM ngày 21/6/2024, UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 7935/VP-ĐT ngày 01/7/2024. Đồng thời điều chỉnh, cụ thể hóa một số đoạn tuyến đường để đảm bảo phù hợp với địa hình khu quy hoạch, đảm bảo tính khả thi và các phù hợp quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được duyệt.

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

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

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

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

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

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

5.4.3. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a. Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền đảm bảo phù hợp với cao độ nền các khu vực đã xây dựng ổn định, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên. Hướng dốc nền phù hợp với địa hình tự nhiên khu quy hoạch, đảm bảo các yêu cầu thoát nước và dốc dần về trục thoát nước chính của khu vực, khoảng Hmin=10,5m.

- Khu vực dân cư cũ, làng xóm hiện có: cơ bản giữ nguyên cao độ hiện trạng. Đối với khu vực thấp sẽ từng bước cải tạo chỉnh trang phù hợp với cao độ nền và hệ thống thoát nước của khu vực.

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

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

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Phân khu quy hoạch thoát nước ra ngòi Nà Mương, ngòi Vai Cả, sông Nhà Trạ (suối Con Gái), suối Vai Réo và sông Tích thông qua hệ thống thoát nước mưa xây dựng dọc theo các tuyến đường, hệ thống mương trục.

- Duy trì tối đa và cải tạo các hồ, đầm hiện trạng trong ranh giới khu quy hoạch; Xây dựng bổ sung một số hồ theo quy hoạch để điều hòa và giảm tải cho hệ thống sông, ngòi, mương thoát nước chính.

- Xây dựng hoàn chỉnh hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đô thị thoát ra các trục tiêu thoát nước chính của khu vực. Mạng lưới cống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống bản có kích thước BxH=(0,6mx0,6m)-(3mx3m) bố trí dọc theo các tuyến đường để thoát nước cho khu quy hoạch.

5.4.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: phân khu đô thị được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt Sông Đà hiện có (công suất đến năm 2030: 900.000 m3/ng.đ, cấp cho Hà Nội 800.000 m3/ng.đ).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Tiếp tục duy trì các tuyến ống cấp nước truyền dẫn Φ1600mm và Φ1800mm đã đầu tư xây dựng từ nhà máy nước sông Đà; Xây dựng mới tuyến ống truyền dẫn kích thước Φ300mm-Φ700mm; các tuyến ống phân phối chính kích thước Φ100mm-Φ250mm dọc theo các tuyến đường giao thông đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn cho toàn bộ khu quy hoạch.

+ Bổ sung tuyến ống cấp nước Φ1000mm dọc tuyến đường quy hoạch cấp đô thị (B=50m; phía Nam phân khu đô thị) và nâng tiết diện tuyến ống truyền dẫn dọc Quốc lộ 21 đoạn qua phân khu đô thị từ Φ700mm lên thành Φ800mm để đảm bảo phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch cấp nước Thủ đô được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-TTg ngày 06/4/2021.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Xây dựng các họng cứu hỏa đấu nối với mạng lưới cấp nước có đường kính ≥Φ100mm. Khoảng cách các họng cứu hoả trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí các họng cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Đối với các công trình cao tầng, cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

+ Tại các hồ chứa nước trong khu vực có bố trí các hố thu nước cứu hoả phục vụ cho hệ thống cứu hoả của thành phố.

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

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Xây dựng một số trạm xử lý nước thải cục bộ tại các khu vực được định hướng xử lý nước thải phân tán theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được duyệt.

- Xây dựng mạng lưới cống thoát nước thải kích thước D300mm÷D700mm để thu gom, dẫn nước thải về các trạm xử lý nước thải cục bộ và trạm xử lý nước thải Nam Hòa Lạc (công suất 51.700m3/ng.đ; phía Đông ngoài phạm vi khu quy hoạch).

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

- Trong giai đoạn hệ thống xử lý nước thải của khu vực chưa được xây dựng đồng bộ theo quy hoạch, các khu vực dự án đô thị mới phải xây dựng các trạm xử lý nước thải cục bộ để xử lý nước thải của khu đô thị đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

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

b. Quản lý chất thải rắn:

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

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

c. Nghĩa trang: Tuân thủ và phù hợp với đồ án quy hoạch nghĩa trang Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể: Không xây dựng, bố trí nghĩa trang mới trong phạm vi phân khu quy hoạch. Nhu cầu an táng mới của nhân dân được đáp ứng tại nghĩa trang tập trung của huyện Thạch Thất (ngoài phạm vi phân khu quy hoạch) và các nghĩa trang tập trung khác của thành phố. Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu quy hoạch trước mắt phải dừng các hoạt động táng (hung táng, cát táng...), từng bước đóng cửa, trồng cây xanh cách ly đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

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

a. Quy hoạch năng lượng: Nhu cầu: việc tính toán nhu cầu, bố trí cửa hàng xăng dầu sẽ được xác định trên cơ sở quy mô dân số của từng khu vực phát triển đô thị (quy mô dân số khoảng 7500-8000 người cho phép bố trí 01 cửa hàng xăng dầu). Khoảng cách giữa hai cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải đảm bảo tối thiểu là 300m. Vị trí bố trí: tại các khu đất có các chức năng sau: bãi đỗ xe, đất công cộng, đất hỗn hợp, đất công nghiệp, kho tàng,…Vị trí, quy mô các cửa hàng xăng dầu đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về khoảng cách an toàn giao thông, PCCC theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tiếp sau hoặc theo các dự án đầu tư riêng được duyệt.

b. Quy hoạch cấp điện:

- Trong phạm vi đồ án bố trí Trạm 110/22kV Yên Bình (công suất đến năm 2030 là 4x63MVA), diện tích chiếm đất khoảng 0,7ha. *(Diện tích, ranh giới chiếm đất, công nghệ trạm… được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).*

- Nguồn cấp: Trước mắt được lấy Từ trạm biến áp 110/35/22kV Thạch Thất hiện có công suất 25MVA, sau này được bổ sung bởi trạm biến áp 110/22kV Yên Bình (trong khu quy hoạch) và trạm biến áp 110kV Đông Xuân (xây dựng mới với công suất đến năm 2030 là 3x63MVA; nằm ngoài khu quy hoạch).

- Lưới điện cao thế: xây dựng tuyến 110kV Đông Xuân-Yên Bình-Yên Trung dọc đường Đại lộ Thăng Long kéo dài và tuyến đường quy hoạch cấp đô thị.

- Lưới điện trung thế:

+ Các tuyến điện 35kV, 10kV hiện có được cải tạo, thay thế thống nhất cấp điện áp 22kv và được hạ ngầm theo các tuyến đường quy hoạch.

+ Cải tạo kết hợp xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22kV dọc các tuyến đường giao thông để cấp nguồn đến các trạm biến áp 22/0,4kV hiện có và dự kiến phục vụ nhu cầu phân khu quy hoạch. Các tuyến đường dây xây dựng mới sẽ được hạ ngầm, các tuyến đường dây nổi hiện có sẽ từng bước hạ ngầm.

+ Trạm biến áp: Trạm biến áp: cải tạo, di chuyển các trạm biến áp 35/0,4kV và tuyến đường dây 35kV hiện có vào các vị trí phù hợp mạng lưới giao thông; từng bước chuyển đổi thành cấp điện áp 22kV. Đối với các trạm biến áp xây dựng mới đảm bảo bán kính phục vụ không quá 300m, bố trí gần trung tâm các phụ tải và đường giao thông để thuận tiện trong công tác lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng.

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

- Cấp điện chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng đèn đường trong phạm được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng. Xây dựng cáp tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV cấp điện chiếu sáng đèn đường dọc vỉa hè hoặc trên dải phân cách. Các khu đất cây xanh, quảng trường trung tâm, nút giao thông khác cốt, mạng lưới chiếu sáng được thiết kế theo dự án riêng đảm bảo tiêu chuẩn quy phạm và thống nhất với quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

c. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Trong phạm vi khu quy hoạch dự kiến bố trí trạm vệ tinh Tiến Xuân (dung lượng 70.000 số) và Đông Xuân (dung lượng 70.000 số). *(Diện tích, ranh giới chiếm đất, công nghệ trạm… được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).*

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn thông tin liên lạc từ Trạm vệ tinh Hòa Lạc hiện có (dự kiến nâng dung lượng 20.000 số) ở phía Bắc khu vực nghiên cứu. Sau này được bổ sung bởi các trạm Tiến Xuân và Đông Xuân.

- Mạng lưới cáp quang:

+ Xây dựng các tuyến cáp trục dọc theo các tuyến đường quy hoạch đấu nối từ các tổng đài Vệ tinh đến Tổng đài điều khiển.

+ Xây dựng các tuyến cáp trung kế từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao. Các tuyến cáp thuê bao sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

- Các tủ cáp dự kiến được bố trí tại các khu đất cây xanh, công trình hỗn hợp, công cộng của khu vực.

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

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

5.5.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

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

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

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

5.5.2. Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Công trình công cộng ngầm:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3. Nguyên tắc, yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và ”Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL4), tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này và tuân thủ quy định tại các Luật và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế liên quan, Quy chế quản lý quy hoạch chung toàn thành phố.

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

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

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

7.1. Các dự án chiến lược:

- Phát triển hệ thống hạ tầng khung, trong đó ưu tiên đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông đối ngoại như: cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình, đường Hồ Chí Minh, quốc lộ 21…; các tuyến đường sắt; các tuyến đường giao thông cấp đô thị, cấp khu vực là cơ sở dần hình thành hệ thống hạ tầng khung đô thị.

- Nâng cấp, cải tạo, nạo vét, nắn dòng, xây dựng các tuyến thoát nước chính trong khu vực và hệ thống các tuyến tiêu thoát nước khác, đảm bảo yêu cầu phòng chống lũ lụt.

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

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

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

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

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

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

7.3. Nguồn lực thực hiện:

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Viện Quy hoạch xây dựng: Chịu trách nhiệm về chất lượng đồ án và tính chính xác về các số liệu trong hồ sơ, đồ án (bao gồm đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch); Hoàn chỉnh hồ sơ, gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định; Xác nhận hồ sơ bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL4), tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phù hợp với nội dung Quyết định này; thực hiện lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

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

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

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc, thủ trưởng các Sở, ngành Thành phố: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giáo dục và đào tạo, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Du lịch, Y tế, Văn hóa và thể thao, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Công an Thành phố; Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND các huyện: Thạch Thất, Quốc Oai; Chủ tịch UBND các xã: Tiến Xuân, Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, Đông Xuân, Phú Mãn, Phú Cát, huyện Quốc Oai; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

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

Dương Đức Tuấn