

Số: **2588** /QĐ - UBND

Hà Nội, ngày **19** tháng **6** năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500  
Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và Khu đô thị mới tại các xã  
Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh  
Địa điểm: Các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm - huyện Đông Anh –  
thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch;*

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

*Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và Quyết định số 702/QĐ-TTg ngày 28/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội;*

*Căn cứ Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GN(A), tỷ lệ 1/5.000;*

*Căn cứ Thông báo số 25/TB-VPCP ngày 28/01/2015, số 307/TB-VPCP ngày 09/9/2015, số 30/TB-VPCP ngày 03/02/2016 của Văn phòng Chính phủ về Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia mới, Công văn số 463/TTg-CN ngày 11/4/2018 của Thủ tướng Chính phủ;*

*Căn cứ Công văn số 2628/UBND-ĐT ngày 10/5/2016 của UBND Thành phố của UBND thành phố Hà Nội về việc lập quy hoạch Tổ hợp Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia mới tại huyện Đông Anh;*

*Căn cứ Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 18/6/2020 của UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh;*

*Thông báo số 626/TB-UBND ngày 18/6/2020 của UBND thành phố Hà Nội*

về kết luận của Tập thể UBND Thành phố tại cuộc họp về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 3063 /TTr-QHKT ngày 18/6/2020;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh với những nội dung chính như sau:

#### **1. Tên đồ án:**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh.

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

##### **a) Vị trí:**

- Khu vực nghiên cứu thuộc địa giới hành chính các xã: Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm - huyện Đông Anh - thành phố Hà Nội.

##### **b) Ranh giới lập quy hoạch:**

+ Phía Đông Bắc giáp khu trường quay ngoài trời, dân cư Trung Thôn, Tiên Hội và khu nông nghiệp xã Đông Hội.

+ Phía Đông Nam giáp tuyến đường nối cầu Tứ Liên và Phân khu đô thị N9.

+ Phía Tây Nam giáp khu dân xã Xuân Canh và đê sông Hồng.

+ Phía Tây Bắc giáp Phân khu đô thị N8.

(Ranh giới cụ thể tại hồ sơ Quy hoạch chi tiết)

##### **c) Quy mô diện tích đất và dân số:**

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch chi tiết khoảng: 3.848.687,9 m<sup>2</sup>.

- Dân số dự kiến khoảng 38.100 người.

#### **3. Mục tiêu:**

- Cụ thể hoá các định hướng của Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 702/QĐ-TTg ngày 28/5/2020 và Quy hoạch phân khu đô thị GN(A) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 15/6/2020.

- Quy hoạch được duyệt là cơ sở để hoàn chỉnh hồ sơ đề xuất dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và các dự án theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ<sup>1</sup>, tạo lập khu đô thị đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, hình thành

<sup>1</sup> Các Thông báo: số 25/TB-VPCP ngày 28/01/2015, số 307/TB-VPCP ngày 09/9/2015, số 30/TB-VPCP ngày 03/2/2016, số 187/TB-VPCP ngày 12/4/2017; số 292/TB-VPCP ngày 14/8/2018 của Văn phòng

tổ hợp kiến trúc công trình hoàn chỉnh, đa chức năng, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực lân cận.

- Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực.

- Xác định chức năng sử dụng đất phù hợp với tính chất và định hướng phát triển của khu vực.

- Cân đối các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị GN(A), Tiêu chuẩn, Quy chuẩn và các quy định hiện hành.

- Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở để quản lý đầu tư và quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch; làm cơ sở nghiên cứu lập các dự án đầu tư, đề xuất danh mục các dự án ưu tiên, đề xuất nguồn lực thực hiện và quản lý đô thị.

#### **4. Tính chất và chức năng chính của khu vực nghiên cứu:**

a) Tính chất:

- Hình thành Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia, quốc tế.

- Hình thành khu đô thị hiện đại góp phần giảm tải cho khu vực nội đô lịch sử, trên nguyên tắc tự cân đối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, khớp nối với khu vực lân cận.

- Tạo lập không gian đô thị hài hòa, phù hợp với tính chất nệm xanh, kết hợp cùng với trục không gian Hồ Tây – Cổ Loa với điểm nhấn chính là hệ thống mặt nước được tổ chức xuyên suốt tạo thành điểm kết nối giữa thành phố quá khứ - hiện tại và tương lai theo đúng quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Phát triển các công trình công cộng đô thị, các công trình dịch vụ đô thị, công trình hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, quảng trường, bãi đỗ xe, văn phòng, ở...) gắn với ga đường sắt đô thị theo mô hình TOD.

b) Chức năng:

Tuân thủ các nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 702/QĐ-TTg ngày 28/5/2020 và Quy hoạch phân khu đô thị GN(A) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 gồm các chức năng chính như sau: đất Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia; đất công cộng, cây xanh đô thị; trường trung học phổ thông; đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, thương mại, hỗn hợp (dịch vụ, văn phòng, ở...) đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập; đất an ninh quốc phòng và đất đường giao thông.

## 5. Nội dung quy hoạch:

### a) Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm hội chợ triển lãm quốc gia và Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh có tổng diện tích khoảng 3.848.687,9 m<sup>2</sup>

- Nội dung quy hoạch: Đề cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (khu vực trung tâm hội chợ triển lãm quốc gia tại huyện Đông Anh); Quy hoạch phân khu đô thị GNA tỷ lệ 1/5000 đồng thời trên cơ sở đánh giá hiện trạng, cơ cấu sử dụng đất, đề án đề xuất các chức năng sử dụng đất được chia làm 8 ô quy hoạch (được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông đô thị) để kiểm soát phát triển, cụ thể như sau:

+ *Đất trung tâm hội chợ triển lãm*: Sẽ được kiến tạo thành một tổ hợp các công trình có chức năng đồng bộ, với khối tích, khẩu độ lớn, hình dáng kiến trúc hiện đại mô phỏng hình ảnh đóa sen, bao gồm tổ hợp các khu triển lãm trong nhà, ngoài trời, văn phòng điều hành, trung tâm hội nghị, khách sạn, trung tâm vận chuyển, kho bãi và hạ tầng kỹ thuật, các công trình phụ trợ,... để phục vụ cho nhu cầu của Thành phố và khu vực cũng như tham gia phục vụ các hoạt động của Trung tâm triển lãm, đây là điểm nhấn chính, quan trọng của khu vực Bắc sông Hồng.

+ *Đất công cộng đô thị*: Tổ hợp các công trình thương mại, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị... tập trung xung quanh các ga của tuyến đường sắt đô thị số 4, tạo điều kiện thuận lợi cho hướng tiếp cận từ các khu vực đô thị.

+ *Đất xanh đô thị (bao gồm cả hệ thống mặt nước)*: Trục không gian Hồ Tây - Cổ Loa là trục không gian xanh chủ đạo với hệ thống mặt nước được tổ chức xuyên suốt, kết nối giữa thành phố quá khứ - hiện tại và tương lai, nối quần thể di tích Cổ Loa với không gian Hồ Tây.

+ *Đất trường trung học phổ thông (cấp 3)*: Bổ sung 02 trường trung học phổ thông đảm bảo phục vụ cho dân cư phát triển mới. Dự kiến bố trí các trường tại phía Tây Bắc và phía Đông Nam của dự án.

+ *Đất công cộng đơn vị ở*: Là các công trình nhà văn hóa, y tế, tổ dân phố... phục vụ cho sinh hoạt cộng đồng.

+ *Đất cây xanh đơn vị ở*: Được bố trí phân tán, đan xen trong các nhóm nhà ở cao tầng, thấp tầng tạo cảnh quan cho khu vực. Tất cả hệ thống cây xanh đơn vị ở được liên kết với nhau theo tuyến, nâng cao kết nối với các khu nhà ở và khu dịch vụ công cộng, tạo môi trường sống xanh cho các nhóm nhà ở.

+ *Đất ở (gồm nhà ở cao tầng và nhà ở thấp tầng)*:

++ *Đất ở cao tầng*: Là các công trình tạo điểm nhấn cho khu vực với tầng cao 45 tầng, khối để có các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng.

++ *Đất ở thấp tầng*: Gồm các công trình liền kề và nhà ở cải tạo chỉnh trang với tầng cao 5 tầng, được tổ chức gắn kết với không gian làng xóm và cây xanh nông nghiệp.

++ *Đất trường học (trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non)*: Bổ sung 9 trường học (3 trường trung học cơ sở, 3 trường tiểu học, 3 trường mầm non) để phục vụ nhu cầu cho dân số tăng thêm.

+ *Đất hỗn hợp*: Là các công trình thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở... phát triển theo mô hình TOD tại khu vực ga đường sắt đô thị số 4 với tầng cao 45 tầng.

+ *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Là các công trình xử lý nước thải, trạm biến áp...

+ *Đất quân sự*: Là công trình hiện hữu do Bộ Công an quản lý.

Bảng Tổng hợp số liệu trong phạm vi lập quy hoạch chi tiết

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I	Đất dân dụng	3.667.538,0	95,29	
1	Đất công cộng đô thị	1.188.934,2	30,89	
2	Trường trung học phổ thông	22.574,0	0,59	
3	Đất cây xanh đô thị	675.128,4	17,54	
	<i>Đất cây xanh đô thị</i>	<i>224.988,4</i>		
	<i>Mặt nước</i>	<i>450.140,0</i>		
4	Đất giao thông thành phố, khu vực, nút giao thông	663.776,5	17,25	Lộ giới B $\geq$ 30m
5	Đất đơn vị ở	1.117.124,9	29,03	
a	<i>Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã-phường)</i>	<i>38.765,0</i>	<i>1,01</i>	Các chức năng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư đảm bảo quy mô vị trí theo quy định
b	<i>Đất trường học</i>	<i>102.295,3</i>	<i>2,66</i>	
	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>33.831,8</i>	<i>0,88</i>	
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>37.401,6</i>	<i>0,97</i>	
	<i>Trường mầm non</i>	<i>31.061,9</i>	<i>0,81</i>	
c	<i>Đất cây xanh (sân chơi-luyện tập, sân vườn dạo)</i>	<i>75.429,3</i>	<i>1,96</i>	
	<i>Đất cây xanh đơn vị ở</i>	<i>57.503,5</i>		
	<i>Đất cây xanh nhóm nhà ở</i>	<i>17.925,8</i>		
d	<i>Đất giao thông khu vực</i>	<i>154.568,4</i>	<i>4,02</i>	Lộ giới $\geq$ 20,5-30,0m
e	<i>Đất nhóm nhà ở</i>	<i>746.066,9</i>	<i>19,38</i>	
	<i>Đất nhà ở cao tầng</i>	<i>25.871,3</i>		
	<i>Đất nhà ở thấp tầng</i>	<i>348.873,7</i>		
	<i>Đất ở hiện có (làng đô thị hóa)</i>	<i>49.921,1</i>		

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	321.400,8		
II	Các loại đất khác trong phạm vi dân dụng	100.152,8	2,60	
1	<i>Đất xây dựng hỗn hợp (thương mại dịch vụ, văn phòng, ở)</i>	50.070,1	1,30	
2	<i>Bãi đỗ xe</i>	50.082,7	1,30	
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng	80.997,1	2,10	
1	<i>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</i>	20.037,5	0,52	
2	<i>Đất an ninh, quốc phòng</i>	60.959,6	1,58	
	Tổng	3.848.687,9	100	

Ghi chú:

- Diện tích sàn xây dựng các hạng mục công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Các công trình đồng thời tuân thủ chỉ tiêu tại đồ án và quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; Tuân thủ các quy định về PCCC, vệ sinh môi trường, thoát người. Hình dáng các công trình thể hiện ý đồ tổ chức không gian khu vực, quá trình triển khai có thể nghiên cứu thay đổi nhưng cần được cấp thẩm quyền chấp thuận, tuân thủ các quy định về chức năng và các chỉ tiêu QHKT đã được duyệt, đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và hài hòa với các công trình, cảnh quan kiến trúc khu vực; đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, đảm bảo khoảng lùi tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ, ranh giới lô đất đã khống chế trên bản vẽ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Tại khu vực Trung tâm HCTLQG dự kiến các hạng mục chính bao gồm khu triển lãm trong nhà, ngoài trời; văn phòng điều hành; khu phụ trợ; khu thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng... Các chỉ tiêu cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư; đảm bảo tuân thủ quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch phát triển thương mại Thành phố được duyệt; các tiêu chí hội chợ triển lãm nhóm A theo quy định của Bộ Công thương, phù hợp nhu cầu phát triển hạ tầng hội chợ triển lãm thành phố và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các khu vực hai bên các tuyến đường sắt đô thị số 4 áp dụng các nghiên cứu theo mô hình TOD, tập trung phát triển hệ thống thương mại, dịch vụ, văn hóa gắn với các ga đường sắt đô thị. Tại các khu vực công trình đầu mối giao thông xây dựng không gian mở, quảng trường... đảm bảo phòng cháy chữa cháy, thoát người kết hợp với các công trình văn hóa, biểu tượng, nghệ thuật đường phố... tạo lập không gian điểm nhấn trong đô thị.

- Khu làng xóm hiện có (đất nhóm nhà ở hiện có) được cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng lại, bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối với không gian chung của khu đô thị. Trong quá trình quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch, cần rà soát nguồn gốc đất, kiểm soát các quỹ đất trống để bổ sung hệ thống HTXH, cây xanh TĐTT, bãi đỗ xe... phục vụ nhu cầu cho dân cư khu vực. Giao UBND huyện Đông Anh căn cứ tình hình thực tiễn xây dựng phương án lập quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị, ... theo thẩm quyền làm cơ sở quản lý, lập dự án cải tạo các khu dân cư hiện có.

- Đối với đất cây xanh nằm trong đơn vị ở cần bố trí bổ sung thêm trong đất nhóm nhà ở hoặc các công trình công cộng đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng theo quy định. Các khu đất cây xanh trong đơn vị ở chỉ xây dựng tiểu cảnh, công trình dịch vụ, văn hóa, TĐTT... quy mô nhỏ gắn mới hoạt động của khu cây xanh. Bố trí các công trình nhà vệ sinh công cộng quy mô nhỏ kết hợp tại các khu cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe,... với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với không gian cảnh quan, thuận tiện cho người sử dụng, xây dựng văn hóa văn minh đô thị.

- Trong các công trình nhà ở, công trình hỗn hợp, bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình với chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe đạp, xe máy) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế; hướng dẫn của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại văn bản 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017; các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố. Quy mô diện tích đỗ xe chính xác sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình; đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.

- Về nhà ở xã hội: Nhà đầu tư sau khi được giao làm chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng phương án thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ<sup>2</sup> và các quy định hiện hành của Chính phủ và Thành phố Hà Nội về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Trường hợp bố trí quỹ nhà ở xã hội sẽ được xác định tại ô quy hoạch A4, A7.

- Đối với tuyến ống dẫn dầu đi ngầm hiện có do quân đội đang quản lý: Trên cơ sở định hướng tại đồ án Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, di chuyển và quy hoạch lại tuyến dầu. Khi triển khai dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có liên quan tới tuyến dầu, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan chuyên ngành của Bộ Quốc Phòng để được khảo sát, lập hồ sơ xác định vị trí cụ thể tuyến dầu; có phương án di chuyển, phương án thiết kế, biện pháp thi công công trình để đảm bảo khoảng cách an toàn, an ninh quốc phòng theo quy định, được cơ quan quản lý tuyến dầu chấp thuận. Trước khi tiến hành thi công xây dựng trong khu vực liên quan đến tuyến dầu, phải xây dựng phương án phòng cháy, chữa cháy được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

<sup>2</sup> Thông báo số 30/TB-VPCP ngày 03/2/2016 của Văn phòng Chính phủ và ý kiến của các Bộ, ngành liên quan.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến khu vực nghĩa trang tập chung của thành phố:

+ Trong giai đoạn trước mắt, khi thành phố chưa có quỹ đất để quy tập mộ, các ngôi mộ hiện có được tập kết về các nghĩa trang tập trung hiện có (trong quy hoạch được xác định là đất cây xanh TĐTT), tổ chức kang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (tuyệt đối không được hung táng mới).

+ Về lâu dài, khi thành phố có quỹ đất dành cho các khu nghĩa trang tập trung của thành phố, phần đất này được sử dụng làm đất cây xanh, thể dục thể thao theo quy hoạch.

- Các công trình trước khi thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng cần xin ý kiến bằng văn bản đối với các đơn vị An ninh, Quốc phòng, phải đảm bảo các yêu cầu về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định về An ninh – Quốc phòng, không làm ảnh hưởng đến hoạt động của các đơn vị An ninh – Quốc phòng trong khu vực nghiên cứu và lân cận, quy định phòng chống cháy nổ, an toàn vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận bằng văn bản.

- Các Chủ đầu tư cần phối với Chính quyền địa phương rà soát các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, các công trình như tuyến điện, mương thủy lợi, ... trong khu vực, kiểm tra các cơ sở pháp lý, hiện trạng công trình, đối chiếu với quy hoạch được duyệt, báo cáo cấp thẩm quyền phương án xử lý cụ thể.

- Trước khi thi công chủ đầu tư cần tiến hành khảo sát các công trình ngầm và nổi trong khu vực, nếu có cần liên hệ với cơ quan quản lý các công trình nêu trên để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn theo quy định.

- Việc triển khai dự án đầu tư, san nền, thi công công trình không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước chung, giao thông và sinh hoạt bình thường của người dân khu vực.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và Thiết kế đô thị:

\* Nguyên tắc bố cục không gian:

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu GN(A), khu vực nghiên cứu nằm trong khu vực đô thị Đông Anh, là chuỗi đô thị mở rộng phía Bắc Sông Hồng được định hướng phát triển là đô thị dịch vụ công cộng. Tuyến đường Trường Sa là trục động lực phát triển kinh tế quan trọng của khu vực, nhằm liên kết phát triển tổ hợp hệ thống Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia, trung tâm tài chính ngân hàng, trung tâm thương mại, khách sạn, công trình văn hóa, khu nhà ở chất lượng cao. Nơi tạo lập các trung tâm dịch vụ công cộng của



Thành phố gắn kết với các không gian mở của khu vực phía Bắc, đặc biệt là trục không gian xanh Hồ Tây – Cổ Loa và khu di tích lịch sử Cổ Loa. Đây là tuyến giao thông có mặt cắt ngang rộng, với nhiều vị trí giao cắt với các tuyến đường giao thông lớn như đường Nhật Tân – Nội Bài, đường Vành đai 3 và nhiều khu vực có điểm nhìn đẹp có thể tạo lập hình ảnh đô thị và điểm nhấn kiến trúc – cảnh quan bên hai trục đường.

Khu trung tâm hội chợ triển lãm và khu chức năng đô thị là một trong những khu vực điểm nhấn chính của khu vực bắc Sông Hồng, với tổ hợp công trình Trung tâm hội chợ triển lãm quốc gia với khối tích, khẩu độ lớn, hình dáng kiến trúc hiện đại mô phỏng hình ảnh đóa sen mang đậm bản sắc văn hóa Việt và các công trình công cộng, hỗn hợp, khách sạn gắn với cảnh quan không gian mở sông Hồng, sông Đuống, sông Hoàng Giang, trục cây xanh mặt nước Hồ Tây – Cổ Loa và khu di tích lịch sử Cổ Loa. Phương án bố cục không gian kiến trúc và cảnh quan của khu vực được đề xuất dựa trên những quan điểm chủ đạo sau:

- Phát triển tổ hợp công trình Trung tâm hội chợ triển lãm quốc gia, công cộng, hỗn hợp, khách sạn cao cấp làm điểm nhấn chủ đạo cho khu vực, các công trình cao tầng bố trí quanh ga đường sắt đô thị số 4 với mô hình TOD và đường Trường Sa tạo bộ mặt đô thị hiện đại, trên cơ sở xem xét mối tương quan với các không gian, kiến trúc cảnh quan xung quanh.

- Liên kết các không gian “mở”: cây xanh – mặt nước với sân – vườn – đường phố; tạo không gian xanh, dải xanh, trục xanh.

- Không gian trong các khu ở, đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc các khu chức năng công cộng được bố trí ở lõi trung tâm tạo được sự hài hòa đảm bảo đáp ứng không gian phục vụ, giữa các công trình thương mại cao tầng, chung cư cao tầng với khu nhà ở thấp tầng và các công trình hạ tầng xã hội khác:

+ Đơn vị ở được tổ chức theo mô hình tập trung bao gồm các nhóm nhà ở cao tầng với chiều cao 45 tầng được tiếp cận bằng hệ thống đường giao thông nội bộ theo dạng liên thông; hệ thống cây xanh đơn vị ở, trường học, nhà trẻ được bố trí trong lõi của đơn vị ở đảm bảo bán kính phục; hệ thống công cộng đơn vị ở, bãi đỗ xe gắn kết với bến xe buýt nội khu tiếp cận trực tiếp với trục giao thông chính nội khu để kết nối với hệ thống giao thông của Thành phố.

+ Đối với khu vực làng xóm cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ (mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình là kiến trúc truyền thống).

*\* Thiết kế đô thị:*

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

+ Khu trung tâm hội chợ triển lãm công cộng, hỗn hợp, khách sạn cao cấp làm điểm nhấn chủ đạo cho khu vực, với tổ hợp công trình Trung tâm hội chợ triển lãm quốc gia với khối tích, khẩu độ lớn, hình dáng kiến trúc hiện đại.



+ Phát triển tổ hợp các công trình cao tầng bố trí quanh ga đường sắt đô thị số 4 với mô hình TOD và đường Trường Sa tạo bộ mặt đô thị hiện đại, trên cơ sở xem xét mối tương quan với các không gian, kiến trúc cảnh quan xung quanh.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình:

+ Cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng đảm bảo thống nhất, đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, đoạn phố theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Độ vươn của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ô văng và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào,...) phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng dãy nhà, đoạn phố, phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và quy định có liên quan.

+ Tầng cao các công trình được quy định chi tiết tại phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

+ Nguyên tắc xác định khoảng lùi:

++ Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

++ Khoảng lùi công trình xác định theo chức năng công trình.

+ Phương án thiết kế khoảng lùi:

++ Công trình công cộng đơn vị ở: Tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

++ Công trình trường học: Tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ. Khu vực vịnh trước cổng vào cần bố trí khoảng lùi tối thiểu 4m theo quy định.

++ Khu vực nhà ở cao tầng và công trình hỗn hợp cao tầng: Tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

++ Khu vực nhà ở thấp tầng: Được phép xây trùng với chỉ giới đường đỏ. Các công trình phải đồng nhất chiều cao các tầng hoặc tạo thành các phân vị ngang trên mặt đứng bằng nhau, hài hòa.

++ Đối với nhà làng xóm, cải tạo: Chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ. Các công trình phải đồng nhất chiều cao các tầng hoặc tạo thành các phân vị ngang trên mặt đứng bằng nhau, hài hòa.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

+ Về hình khối, màu sắc: Hình khối, 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. Màu sắc có thể đa dạng nhưng phải thống nhất về gam và tông màu giữa các công trình trong cùng 1 lô đất. Kết hợp các tông màu nóng, lạnh hài hòa với cảnh quan, tuy nhiên không sử dụng các màu quá chói hoặc gây phản cảm.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Phong cách hiện đại, hậu hiện đại, kiến trúc xanh... đảm bảo hài hòa với thiên nhiên, phù hợp với văn hóa Việt Nam.

+ Đối với tầng tum thang kỹ thuật mái, nghiên cứu giải pháp thiết kế bao che khu vực cầu thang bộ, giếng thang máy theo đúng quy định hiện hành.

+ Công ra vào, biển hiệu phải đảm bảo tính thống nhất, hài hòa và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất theo tuyến đường. Tại khu vực công trình công cộng cấp thành phố và hướng về phía không gian đi bộ tại khu vực lõi của tổ hợp công trình khuyến khích bố trí các biển quảng cáo tạo sự sinh động và thẩm mỹ về cảnh quan.

+ Các công trình khi được thiết kế thi công cần đảm bảo việc tiếp cận và sử dụng cho người tàn tật. Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường và vỉa hè để đỗ xe.

+ Nhà chờ xe buýt, các điểm đỗ dừng xe,... sử dụng mẫu thiết kế chung, đồng bộ trên toàn tuyến phố, đóng góp cảnh quan khu vực.

+ Các tiện ích đô thị khác như trạm sạc điện dành cho các phương tiện sử dụng điện được nghiên cứu, bố trí kết hợp trong các khu vực công trình công cộng, bãi đỗ xe đảm bảo thuận tiện, an toàn trong sử dụng.

+ Yêu cầu về biển hiệu, biển quảng cáo: Tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo, phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời, quy định của UBND Thành phố và các quy định có liên quan; Các biển báo, biển chỉ dẫn, ký hiệu trên hệ phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, an toàn cho người và công trình khác.

Quá trình triển khai tiếp theo cần nghiên cứu kỹ hơn các chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hoàn thiện, giải pháp xử lý về vật thể kiến trúc tránh tác động của điều kiện vi khí hậu (ánh sáng, nhiệt độ, bức xạ mặt trời). Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led cho chiếu sáng,...) tuân thủ Quy chuẩn QCVN 09:2013; Quyết định số 5815/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 của UBND Thành phố và Kế hoạch số 62/KH-UBND ngày 13/3/2017 của UBND thành phố về thực hiện Chương trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả trên địa bàn Thành phố Hà Nội năm 2017.

- Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường:

+ Trong các khu cây xanh, bố trí hệ thống đường dạo đi bộ kết nối liên hoàn các khu vực cảnh quan với tổ chức cây xanh theo nhiều hình thái để tạo không gian cảnh quan mở, hấp dẫn người đi bộ. Các điểm nhấn trong công viên, dọc theo các tuyến đường dạo nghiên cứu theo hướng tổ hợp tiểu cảnh, sân vườn, đài phun nước, kết hợp đèn trang trí.

+ Tổ chức các đường dạo kết nối thuận tiện với các không gian sinh hoạt cộng đồng, tạo trục không gian cảnh quan với khu vực trục không gian xanh Hồ Tây- Cổ Loa. Khu vực khoảng cách 4m giữa các dãy nhà được sử dụng làm đường đi bộ, có thể trồng xen một số cây bụi, khóm hoa tạo cảnh quan.



+ Không xây dựng tường rào bao quanh các khu vườn hoa, cây xanh, công viên.

+ Sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực, tuân thủ Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 (Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế), kích thước đường kính cây, chiều cao, quy cách trồng, diện tích mảng cây xanh theo yêu cầu của UBND Thành phố tại công văn số 2340/UBND-XDGT ngày 23/4/2016.

+ Thiết kế cây xanh đô thị, chiếu sáng, hè đường đảm bảo trật tự văn minh đô thị; sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả (đèn LED).

+ Quảng trường: Tổ chức các quảng trường nhỏ tại khu vực không gian mở kết nối khu công viên cây xanh và khu vực phía Tây dự án - đóng vai trò là địa điểm tổ chức các hoạt động văn hóa, sinh hoạt của cộng đồng và là điểm nhấn không gian đô thị.

Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình phù hợp nội dung đồ án quy hoạch, tuân thủ quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013.

#### c) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Mạng lưới giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đồ án quy hoạch chi tiết được xác định đến cấp đường nội bộ tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch phân khu đô thị GN (A) được duyệt. Quá trình lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật các hạng mục công trình, tùy điều kiện thực tế cho phép được cụ thể hóa, vi chỉnh cho phù hợp với các yếu tố hiện trạng, kinh tế, kỹ thuật ... đảm bảo tính khả thi trong đầu tư xây dựng.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật: trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, tủ cáp thông tin liên lạc, trạm sạc điện ... trong giai đoạn lập dự án đầu tư sẽ được xác định chính xác và cho phép cụ thể hóa, vi chỉnh quy mô, công suất phù hợp với nhu cầu sử dụng của từng công trình.

- Đối với khu đất xây dựng Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia, hệ thống đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe ... được xác định sơ bộ trên cơ sở quy mô quỹ đất xây dựng Trung tâm. Chi tiết cụ thể các hạng mục công trình này sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt

#### \* Quy hoạch giao thông:

- Đường sắt đô thị: Tuyến đường sắt số 4 Mê Linh - Sài Đồng - Liên Hà xác định sơ bộ vị trí tuyến đi dọc theo đường Trường Sa, trên đoạn tuyến đi qua khu quy hoạch bố trí 02 ga tại vị trí tiếp cận Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc gia và các khu trung tâm công cộng, công trình cao tầng của khu đất. Phương án

xây dựng tuyến cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tuyến đường cấp đô thị:

+ Đường Trường Sa: đã được đầu tư xây dựng theo dự án được UBND Thành phố phê duyệt, quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B = 72,5\text{m}$  (6 làn xe chính và 4 làn đường gom).

+ Đường nối cầu Tứ liên với Quốc lộ 3 mới: cấp hạng là đường trục chính đô thị, mặt cắt ngang điển hình  $B=60\text{m}$ , gồm lòng đường chính  $2 \times 11,25\text{m}$  (6 làn xe), đường gom hai bên  $2 \times 7,5\text{m}$ , dải phân cách trung tâm rộng  $5,5\text{m}$ , hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng  $0,5\text{m}$ , vỉa hè mỗi bên rộng  $8\text{m}$ .

+ Tuyến đường trục chính đô thị phía Tây Nam khu quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình  $B = 40\text{m}$ , gồm các thành phần: lòng đường  $11,25\text{m}$ , dải phân cách giữa  $3\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $2 \times 7,25\text{m}$ .

+ Tuyến đường chính đô thị phía Đông Bắc khu quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình  $B = 40\text{m}$ , gồm các thành phần: lòng đường  $11,25\text{m}$ , dải phân cách giữa  $3\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $2 \times 7,25\text{m}$ .

+ Đường liên khu vực: gồm 02 tuyến đường phía Tây Bắc khu quy hoạch và tuyến phía Tây Nam khu Trung tâm triển lãm Quốc gia có mặt cắt ngang điển hình rộng  $40\text{m}$ , gồm các thành phần: lòng đường  $11,25\text{m}$ , dải phân cách giữa  $3\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $2 \times 7,25\text{m}$ .

- Đường cấp khu vực:

+ Hai tuyến đường chính khu vực dọc theo hai bên trục không gian Cỏ Loa - Hồ Tây, mặt cắt ngang mỗi tuyến rộng  $B = 30\text{m}$  bao gồm lòng đường  $2 \times 7,5\text{m}$  (4 làn xe), dải phân cách rộng  $3\text{m}$ , vỉa hè mỗi bên rộng  $6\text{m}$ .

+ Đường khu vực: có mặt cắt ngang điển hình từ  $B = 17\text{m}$  đến  $B = 30\text{m}$  (2-4 làn xe).

- Đường cấp nội bộ:

+ Đường phân khu vực gồm các tuyến có mặt cắt ngang điển hình rộng  $B = 12 - 17\text{m}$  (2 làn xe).

+ Đường vào nhà, đường nhóm nhà ở có mặt cắt ngang điển hình  $B = 13\text{m}$  (2 làn xe). Dọc theo các tuyến đường cấp đô thị, xây dựng các tuyến đường gom tại các khu đất nhóm nhà ở để gom các tuyến giao thông nội bộ trước khi đấu nối với mạng lưới đường khu vực, hạn chế ảnh hưởng giao thông trên các tuyến đường.

+ Trong khu vực Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia: xây dựng các tuyến đường có bề rộng  $12-34\text{m}$  đáp ứng nhu cầu giao thông nội bộ khu đất. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các nút giao thông: xây dựng nút khác mức tại các vị trí giao giữa đường Trường Sa với đường nối Cầu Tứ Liên - Quốc lộ 3 mới, đường liên khu vực

phía Tây Bắc khu quy hoạch và nút giao giữa đường nối cầu Tứ Liên - Quốc lộ 3 mới với tuyến đường trục chính đô thị dọc sông Hồng. Các nút giao còn lại là giao bằng.

- Giao thông công cộng: Tuyến đường sắt đô thị số 4 và mạng lưới xe buýt công cộng sẽ được thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành và dự án đầu tư riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Bãi đỗ xe:

+ Các bãi đỗ xe công cộng tập trung: bố trí 04 bãi đỗ xe tập trung với quy mô diện tích đất khoảng 5ha, nghiên cứu xây dựng thành các ga ra cao tầng (mật độ xây dựng 50%, tầng cao 05 tầng), đảm bảo công suất khoảng 5000 chỗ đỗ, đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực. Tại các khu đất bãi đỗ xe bố trí hệ thống nạp điện cho phương tiện sử dụng điện. Phương thức xây dựng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các khu đất bãi đỗ xe công cộng sẽ được xác định cụ thể theo dự án đầu tư được duyệt.

+ Các công trình xây dựng mới bố trí diện tích đỗ xe theo chỉ tiêu tại Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố được UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho công trình và một phần nhu cầu công cộng xung quanh. Cụ thể xác định theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Các công trình nhà ở thấp tầng bố trí đỗ xe trong bản thân công trình (tối thiểu 1 chỗ đỗ/1 căn).

+ Đối với khu đất xây dựng Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia: bố trí 06 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 17,78ha (khoảng 7150 chỗ đỗ). Quá trình lập dự án đầu tư cho phép nghiên cứu xây dựng ga ra nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia khi tổ chức sự kiện.

+ Quá trình thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật lập dự án đầu tư có thể nghiên cứu bổ sung các bãi đỗ xe công cộng (ngầm, nổi) tại các khu đất công cộng, hỗn hợp, cây xanh sử dụng chung ... (đối với các bãi đỗ xe nổi bố trí không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất) để đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu đô thị.

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

+ Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định mạng lưới đường quy hoạch.

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

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

- Các chỉ tiêu đạt được:

+ Tổng diện tích khu quy hoạch : 384,87ha (100%).

+ Tổng diện tích đất giao thông khu đô thị : 118,97ha (30,91%).

+ Mật độ mạng lưới đường : 10,60km/km<sup>2</sup>

*(Các chỉ tiêu nêu trên chưa tính đất giao thông, bãi đỗ xe nội bộ khu Trung tâm Hội chợ Triển lãm).*

\* Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau xác định trên cơ sở cao độ mức nước khống chế lớn nhất tại hồ Long Tửu  $H = +6,0m$ , phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị GN (A) được duyệt.

+ Cao độ san nền xây dựng  $H_{min} = 7,20m$ ;  $H_{max} = +9,00m$ .

+ Đối với các khu vực tiếp giáp với khu làng xóm hiện có, cao độ nền được lựa chọn đảm bảo phù hợp với hiện trạng khu vực làng xóm, trường hợp có chênh cao độ sẽ có các biện pháp kỹ thuật (tạo vùng đệm,...) để đảm bảo không gây ảnh hưởng đến dân cư làng xóm hiện có.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước: Tuân thủ theo quy hoạch phân khu đô thị GN (A) được duyệt, khu đất thuộc tiểu lưu vực Cổ Loa thoát tự chảy ra sông Ngũ Huyện Khê khi mực nước tại cống Cổ Loa  $< +6,5m$ , khi mực nước cống Cổ Loa cao hơn  $+6,5m$  thoát ra sông Hồng thông qua trạm bơm Long Tửu (công suất khoảng 75m<sup>3</sup>/s) xây dựng mới tại phía Nam khu quy hoạch và trạm bơm Xuân Trạch xây dựng (hoàn trả trạm bơm hiện có) tại khu đất giáp tuyến đường nối cầu Tứ Liên – quốc lộ 3 mới.

+ Hệ thống hồ điều hòa: tổng diện tích mặt nước hồ điều hòa trong khu quy hoạch khoảng 45,01ha.

+ Hệ thống thoát nước: Khu quy hoạch chia thành 02 lưu vực chính nằm hai bên trục đường Trường Sa. Đối với lưu vực phía Bắc, nước mưa thoát vào các tuyến cống xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch rồi thoát ra sông Hoàng Giang ở phía Bắc và kênh Long Tửu ở phía Đông. Đối với lưu vực phía Nam tuyến đường, nước mưa thoát vào các tuyến cống xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch rồi thoát ra kênh Long Tửu xây dựng dọc theo tuyến đường nối cầu Tứ Liên – quốc lộ 3 mới.

+ Trên hệ thống thoát nước mưa, bố trí các giếng thu, giếng thăm theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

+ Đối với các trạm bơm, kênh mương thủy lợi hiện có trong khu quy hoạch, quá trình triển khai tiếp theo cần làm việc với cơ quan quản lý chuyên ngành và chính quyền địa phương để thống nhất các giải pháp duy trì hoặc thay thế đảm bảo việc tưới, tiêu thoát nước cho khu vực.

\* Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: từ Nhà máy nước mặt sông Đuống công suất 300.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, đến năm 2030 là 600.000m<sup>3</sup>/ngđ và được bổ cấp từ Nhà máy nước ngầm Bắc Thăng Long Vân Trì (công suất hiện có 150.000m<sup>3</sup>/ngđ).

- Mạng lưới cấp nước: xây dựng mạng lưới các tuyến ống cấp nước truyền tải, truyền dẫn, phân phối và dịch vụ bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch bao gồm:

+ Dọc tuyến đường Trường Sa hiện có tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø700mm đầu nối từ Nhà máy nước Bắc Thăng Long - Vân Trì.

+ Dọc theo tuyến đường quy hoạch B = 40m phía Tây Nam xây dựng tuyến ống truyền dẫn Ø400mm đầu nối với tuyến ống hiện có dọc đường Trường Sa.

+ Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền tải Ø600mm dọc tuyến đường quy hoạch B=60m ở phía Đông Nam (đoạn từ đường Trường Sa đến Quốc lộ 3) đầu nối với tuyến truyền tải Ø1200mm từ Nhà máy nước mặt sông Đuống tới.

+ Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø400mm bố trí dọc tuyến đường quy hoạch B=60m phía Tây Nam (đoạn từ Cầu Tứ Liên đến đường Trường Sa).

+ Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø300mm bố trí dọc tuyến đường quy hoạch B=40m phía Tây Bắc dự kiến (đã xác định trong Quy hoạch phân khu đô thị N8) đầu nối với tuyến truyền dẫn Ø700mm hiện có trên đường Trường Sa.

+ Xây dựng mạng lưới các tuyến ống cấp nước phân phối kích thước Ø110mm÷Ø200mm bố trí dọc các tuyến đường chính theo nguyên tắc mạng vòng và các tuyến ống dịch vụ kích thước Ø50mm÷Ø90mm bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch theo hình thức mạng cụt để cấp nước cho các công trình.

Đối với các công trình cao tầng (>5 tầng), để đảm bảo áp lực nước theo yêu cầu tại mỗi công trình bố trí bể chứa và máy bơm tăng áp cục bộ (vị trí cụ thể sẽ được xác định khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng).

- Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính từ Ø110mm trở lên sẽ bố trí các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành.

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

+ Tại các khu vực hồ điều hòa trong khu vực bố trí các điểm thu nước phục



vụ công tác PCCC cho khu vực (các điểm thu nước phục vụ PCCC sẽ thực hiện theo dự án riêng, được cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận).

**\* Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn cấp: từ trạm biến áp 110/22kV Đông Hội (công suất: 3x63MVA) xây dựng tại ô đất HT-03 trong khu vực lập quy hoạch; trạm biến áp Xuân Canh (E1) hiện có ở phía Tây Bắc (công suất: 2x63MVA); trạm biến áp Yên Viên 1 phía Đông Nam (công suất: 2x63MVA). Trước mắt, khi trạm biến áp Đông Hội và Yên Viên 1 chưa được đầu tư xây dựng, khu vực được cấp từ trạm biến áp Xuân Canh (E1) hiện có.

- Mạng lưới điện cao thế: Đối với đường dây đi nổi 110kV hiện có cắt qua khu đất được di chuyển hạ ngầm bố trí dọc tuyến đường Trường Sa - đường quy hoạch B=60m ở phía Đông Nam (đoạn từ đường Trường Sa đến Quốc lộ 3) đến trạm biến áp 110/22kV Đông Hội và kết nối tới trạm 110/22kV Yên Viên 1.

**- Mạng trung thế:**

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV xuất tuyến từ Trạm biến áp 110/22kV Đông Hội bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch đến các trạm biến áp phân phối.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch đầu nối từ các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện cho công trình.

+ Xây dựng các trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch (cụ thể vị trí, công suất trạm biến áp sẽ được xem xét trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

+ Đối với tuyến điện trung thế 35kV, 6kV đi nổi hiện có sẽ được hạ ngầm, di chuyển theo quy hoạch.

+ Tại các công trình công cộng, bãi đỗ xe công cộng tập trung cho phép bố trí xây dựng các trạm nạp điện phục vụ cho khu vực, đảm bảo các yêu cầu về tổ chức giao thông, PCCC theo QCVN.

+ Cấp điện chiếu sáng: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện chiếu sáng. Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được thực hiện theo dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**\* Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp: Xây dựng 01 trạm vệ tinh GN(A) trong khu đất Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia, dung lượng 55.000 lines cung cấp tín hiệu thông tin cho khu vực. Trạm vệ tinh GN(A) được liên kết với tổng đài Host Đông Anh thông qua tuyến cáp trục bố trí dọc đường Trường Sa và tuyến đường quy hoạch B=60m phía Đông Nam.

**- Mạng lưới thông tin liên lạc:**

+ Xây dựng tuyến cáp thông tin ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho các tủ cáp (cụ thể vị trí, công suất của các tủ cáp sẽ được xem xét trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng). Từ các tủ cáp, xây dựng các tuyến cáp thuê bao cấp cho các công trình.

+ Các tuyến cáp quang truyền dẫn được bố trí song song với cáp ngầm 22KV, cáp điện 0,4kV. Cụ thể được xác định chính xác trong bước lập dự án đầu tư, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

\* Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hướng thoát: thuộc lưu vực thoát nước về trạm xử lý nước thải tập trung (công suất 25.000m<sup>3</sup>/ngđ) bố trí trong ranh giới khu vực lập quy hoạch theo định hướng quy hoạch phân khu GNA được duyệt.

Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung công suất 25.000m<sup>3</sup>/ngđ bố trí tại ô đất HT-02 (quy mô diện tích khoảng 1,0ha). Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được cơ quan quản lý chuyên ngành cho phép trước khi xả vào nguồn tiếp nhận. Khuyến khích áp dụng công nghệ tiên tiến xây dựng Trạm xử lý nước thải để giảm diện tích chiếm đất, ảnh hưởng cảnh quan và môi trường.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng 02 trạm bơm chuyển bậc GNA1, GNA5 thu gom nước thải của khu vực bơm về trạm xử lý nước thải tập trung (Quy mô, vị trí, công suất trạm xử lý và trạm bơm chuyển bậc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng).

+ Xây dựng các tuyến công thoát nước thải kích thước D300mm÷D700mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải từ các công trình đưa về trạm bơm và trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.

+ Dọc theo các tuyến công thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải (giếng thăm) tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện công, chuyển hướng công để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa công.

- Vệ sinh môi trường:

+ Phương thức thu gom: bố trí 06 điểm tập kết bố trí tại các ô đất cây xanh với diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> để thu gom rác thải của các nhóm ở, các ô đất cao tầng trước khi đưa đến các điểm trung chuyển tập trung của Thành phố.

+ Rác thải được phân loại ngay tại nguồn thành nhóm chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ theo quy định.

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

+ Đối với khu vực nhà trẻ mẫu giáo, trường học: chất thải rắn thải được thu gom và vận chuyển thông qua hợp đồng trực tiếp với đơn vị chức năng.

+ Tại các khu vực công cộng như công viên cây xanh, đường trục chính...

đặt các thùng rác nhỏ ven đường để thu gom rác với khoảng cách 100m/thùng.

+ Nhà vệ sinh công cộng: dự kiến bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các khu đất công viên cây xanh và trong các khu đất công cộng hỗn hợp. Quy mô, vị trí chính xác sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này.

- Nghĩa trang:

Đối với các khu vực nghĩa trang hiện có trong khu vực lập quy hoạch. Trong giai đoạn trước mắt ngừng hung táng, đóng cửa, trồng cây xanh cách ly. Về lâu dài được di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố để phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị theo định hướng Quy hoạch chung và Quy hoạch nghĩa trang thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

\* Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

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

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về chất lượng của đồ án và các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh.

- Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh phù hợp nội dung Quyết định này.

- UBND huyện Đông Anh chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam và UBND các xã: Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định. UBND huyện Đông Anh xây dựng phương án lập quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị,... theo thẩm quyền làm cơ sở quản lý, lập dự án cải tạo các khu dân cư hiện có.

- Chủ tịch UBND huyện Đông Anh, Chủ tịch UBND các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư dự án khu được xác định có trách nhiệm tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ thiết kế cắm mốc giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt, thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho Chính quyền địa

phương quản lý theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.


**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, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông và Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể Thao; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Giám đốc Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:** ✓

- Như điều 3;
- Thường trực TU (để báo cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- PCVP: Phạm Văn Chiến, các phòng: TKBT, ĐT<sub>Th, N</sub>;
- Lưu: VT, ĐT<sub>Trà</sub>.

1231 - 15

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN ✓  
KT. CHỦ TỊCH  
PHỤ CHỦ TỊCH ✓  
  
Nguyễn Thế Hùng

## Phụ lục

(Kèm theo Quyết định số 2588 /QĐ-UBND ngày 22/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn		Chỉ tiêu			Ghi chú
					Tổng	Mật độ xd	Tầng cao	Hệ số sdd	Số người	
	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>		<b>3.848.687,9</b>						<b>38.100</b>	
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>3.667.538,0</b>							
1	Đất công cộng đô thị	CCĐT	1.188.934,2	406.372,9	2.097.644,1	34,2	1-42	1,76		Bao gồm chức năng VP, TTTM, DV, VH tổng hợp
	Đất công cộng đô thị (Trung HCTL QG)	CCĐT-12	903.880,9	250.442,2	672.505,7	27,7	1-42	0,7		Bao gồm chức năng trung tâm hội chợ trong nhà, ngoài trời và các công trình phụ trợ khác
2	Trường trung học phổ thông		22.574,0	9.029,6	36.118,4	40	4	1,6	1.492	
3	Đất cây xanh đô thị		675.128,4	11.249,4	11.249,4					
3.1	Đất cây xanh đô thị		224.988,4	11.249,4	11.249,4	5	1	0,05		Chỉ bố trí tiểu cảnh, TDTT, công trình dịch vụ, văn hóa,... quy mô nhỏ, phục vụ hoạt động của khu cây xanh
3.2	Mặt nước	HO	450.140,0							
4	Đất giao thông thành phố, khu vực, nút giao thông		663.776,5							Lộ giới B≥30m
5	Đất đơn vị ở		1.117.124,9							
5.1	Đất công cộng ( phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã-phường)		38.765,0	15.506,0	77.530,0	50	5	2,0		Phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã-phường. Các chức năng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư đảm bảo quy mô vị trí theo quy định
5.2	Đất trường học		102.295,3	40.918,1	151.247,7					
a	Trường trung học cơ sở		33.831,8	13.532,7	54.130,9	40	4	1,6	2.236	

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn		Chỉ tiêu			Ghi chú
					Tổng	Mật độ xd	Tầng cao	Hệ số sdd	Số người	
b	Trường tiểu học		37.401,6	14.960,6	59.842,6	40	4	1,6	2.424	Phải đảm bảo các yêu cầu PCCC, an toàn, thuận tiện cho thoát nạn và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận
c	Trường mầm non		31.061,9	12.424,8	37.274,3	40	3	1,2	2.052	
5.3	Đất cây xanh (sân chơi-luyện tập, sân vườn dạo)		75.429,3	2.875,2						Chỉ bố trí tiêu cảnh, TĐTT, công trình dịch vụ, văn hóa,... quy mô nhỏ, phục vụ hoạt động của khu cây xanh
a	Đất cây xanh đơn vị ở		57.503,5	2.875,2	2.875,2	5	1	0,05		
b	Đất cây xanh nhóm nhà ở		17.925,8							
5.4	Đất giao thông khu vực		154.568,4							Lộ giới ≥ 20,5-30,0m
5.5	Đất nhóm nhà ở		746.066,9							
a	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		374.745,0						25.726	
a1	Đất nhóm nhà ở cao tầng		25.871,3	7.955,0	317.885,4	30,7	45	12,3	9.138	Chỉ tiêu khoảng 32-40 m <sup>2</sup> sàn /người, ranh giới xây dựng tầng hầm trùng với chỉ giới đường đỏ
a2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng		348.873,7	303.822,8	1.484.596,2	87,1	5	4,25	16.588	4 người/hộ
b	Đất ở hiện có (làng đô thị hóa)		49.921,1						800	Thực hiện theo dự án riêng, tuân thủ các quy định tại QCXD, TC thiết kế hiện hành
c	Đất giao thông nội bộ		321.400,8							
<b>II</b>	<b>Các loại đất khác trong phạm vi dân dụng</b>		<b>100.152,8</b>							
1	Đất xây dựng hỗn hợp (thương mại dịch vụ, văn phòng, ở)	HH	50.070,1	16.194,9	653.205,3	32,3	45	13,0	11.574	Chỉ tiêu khoảng 32-40 m <sup>2</sup> sàn sử dụng/người, ranh giới xây dựng tầng hầm trùng với chỉ giới đường đỏ
2	Bãi đỗ xe	P-TP	50.082,7	25.041,4	125.206,8	50	5	2,5		
<b>III</b>	<b>Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng</b>		<b>80.997,1</b>							
1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		20.037,5	8.709,3	26.127,8	50	3	1,5		
2	Đất an ninh, quốc phòng	QS	60.959,6							Thực hiện theo dự án riêng

\* Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về chất lượng của đồ án và các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh. Số liệu chi tiết xem tại Thuyết minh và Bản vẽ Tổng mặt bằng Quy hoạch sử dụng đất.

**Ghi chú:**

- Các chỉ tiêu sử dụng đất nêu trên là chỉ tiêu gộp theo chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu cụ thể tuân thủ QCVN, tiêu chuẩn thiết kế và quy định hiện hành.
- Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu đã không chế trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04) và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Cụ thể: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chỉ giới xây dựng các công trình công cộng đô thị, hỗn hợp, nhà ở cao tầng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m. Đối với khu vực cải tạo chỉnh trang xây dựng thấp tầng, chỉ giới xây dựng tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam
- Diện tích sàn sử dụng nhà ở sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư, được cấp có thẩm quyền chấp thuận, nghiên cứu số lượng căn hộ, chỉ tiêu người/căn hộ đảm bảo trên cơ sở quy mô dân số đã xác định, tuân thủ Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030, Quyết định số 6336/QĐ-UBND ngày 28/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội năm 2015 và các năm tiếp theo (giai đoạn 2016-2020); Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Nhà chung cư; tiêu chuẩn thiết kế liên quan, hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành khác có liên quan.
- Diện tích sàn làm nơi sinh hoạt cộng đồng được xác định tại mỗi tòa nhà trong giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo theo quy định hiện hành.
- Khi lập dự án đầu tư công trình, triển khai thi công xây dựng chủ đầu tư phải tiến hành khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất, rà soát bom mìn, các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực để phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định của nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước và giao thông của khu vực.
- Diện tích mặt nước được bố trí trong các khu cây xanh thành phố và khu vực được tính toán là một phần của hệ thống tiêu thoát nước chung trong khu vực.
- Đối với nghĩa trang hiện có, trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đề xuất chức năng công viên cây xanh. Giai đoạn trước mắt tạm thời đóng cửa, không phát triển mở rộng thêm, dùng hung táng. Về lâu dài sẽ di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố để thực hiện theo quy hoạch được duyệt.