



BÁO CÁO

**01. NHIỆM VỤ ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU DEPOT XUÂN ĐÌNH, TỶ LỆ 1/500**

**02. ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU DEPOT XUÂN ĐÌNH, TỶ LỆ 1/500**

Địa điểm: phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội.





1

CÁC CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

2

VỊ TRÍ, QUY MÔ, RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

3

HIỆN TRẠNG VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

4

CÁC ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH CẤP TRÊN

5

NỘI DUNG NGHIÊN CỨU





CÁC CƠ SỞ LẬP ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH

1

- ✓ LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH
- ✓ CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH
- ✓ MỤC TIÊU VÀ YÊU CẦU LẬP QUY HOẠCH



Theo Luật Thủ đô năm 2024 đã được Quốc hội thông qua vào 28/6/2024, Luật cho phép Ủy ban nhân dân TP. Hà Nội tự chủ quyết định một số cơ chế, công cụ chính sách để thúc đẩy phát triển đường sắt đô thị mà không phải thông qua nhiều cấp, như huy động nguồn lực từ đất TOD để đầu tư hạ tầng.

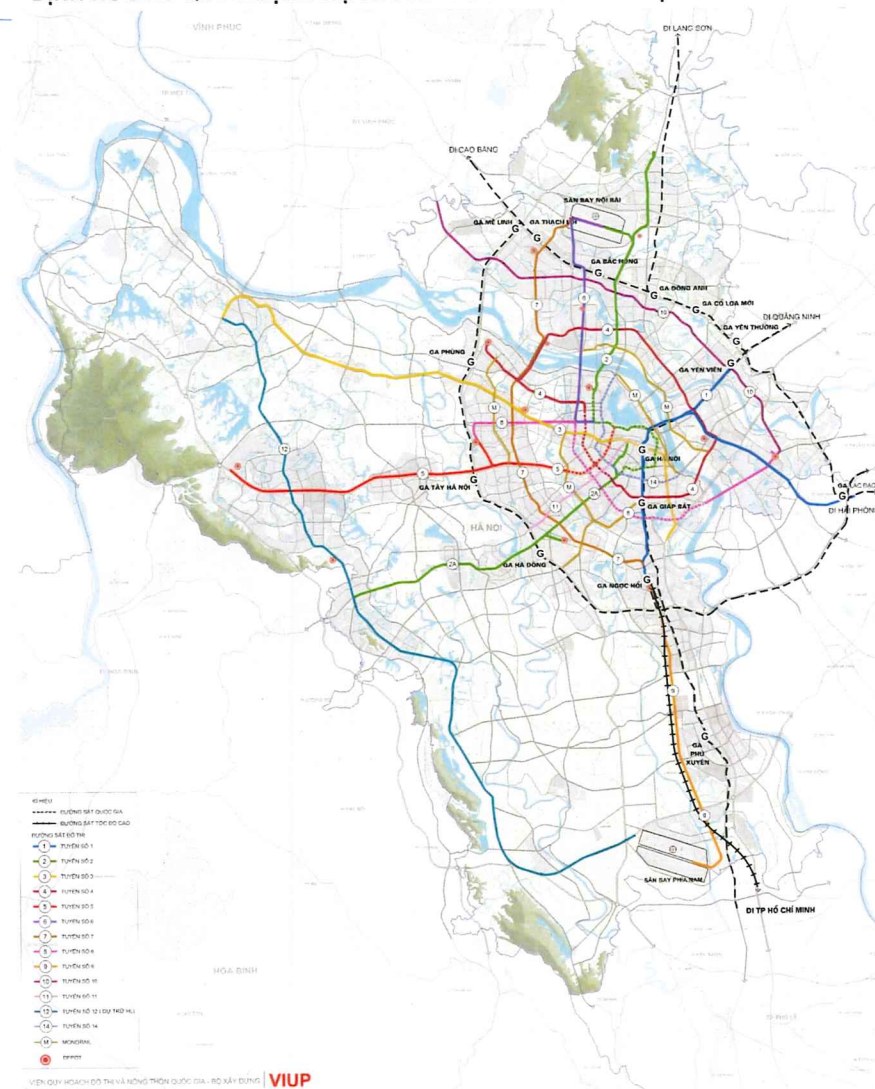
- Theo Nghị quyết số 188/2025/QH15 ngày 19/2/2025 của Quốc hội về Thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt để phát triển hệ thống mạng lưới đường sắt đô thị tại thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó cho phép triển khai mô hình phát triển đô thị theo định hướng giao thông (TOD) gắn với hệ thống đường sắt đô thị.

- Theo Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, định hướng phát triển các khu vực đô thị theo mô hình TOD gắn với các tuyến đường sắt đô thị.

Ngày 13/5/2025, Ban Quản lý đường sắt đô thị Hà Nội đã có báo cáo số 27/BC ĐSĐT-QLTHDA2 báo cáo đầu kỳ về nghiên cứu Điều chỉnh quy hoạch khu vực Depot Xuân Đình theo mô hình TOD. Về cơ bản phương án đề xuất Điều chỉnh từ một Depot đơn chức năng hiện tại (chỉ dành cho đường sắt) thành một trung tâm giao thông đa phương thức kết hợp phát triển đô thị theo mô hình TOD tại Depot Xuân Đình.

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐÔ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045 TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065
Master plan for Ha Noi capital to 2045 vision to 2065

ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH HỆ THỐNG ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ



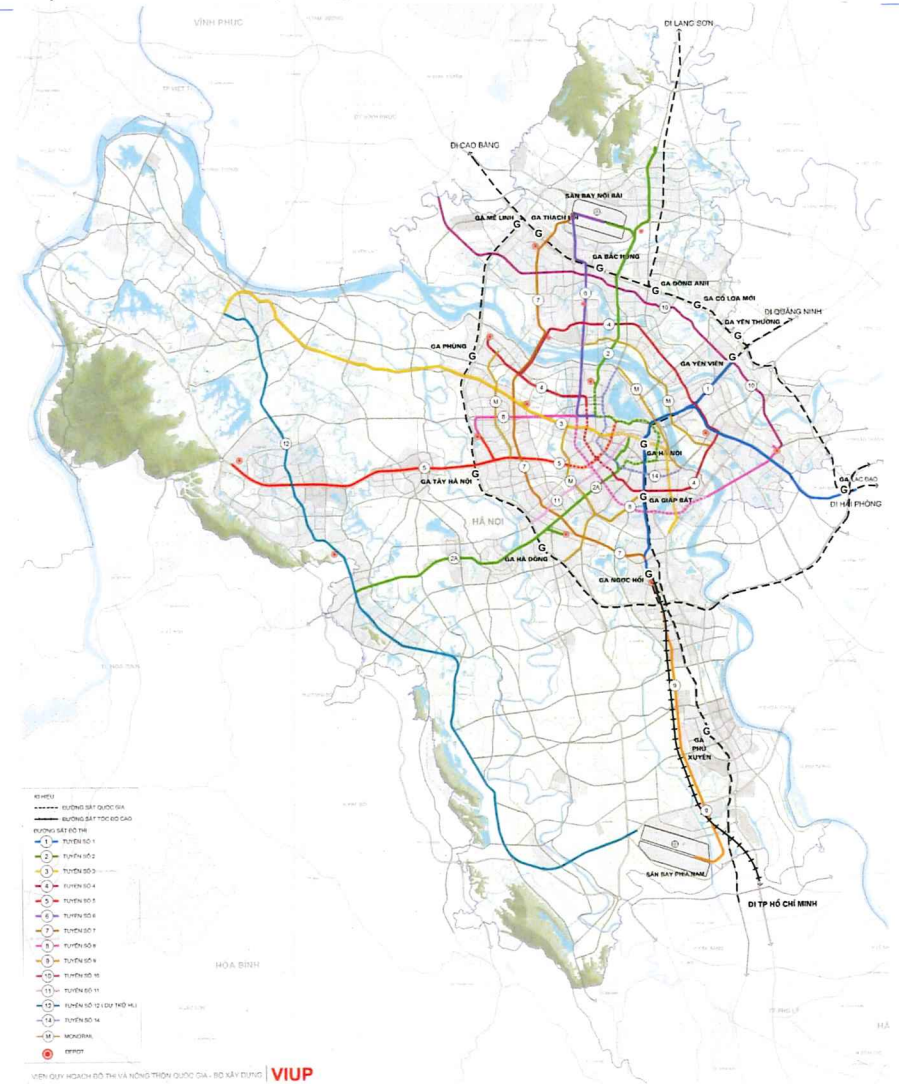


LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

Ngày 22/5/2025 UBND thành phố HN có Thông báo số 309/TB-VP về kết luận của PCT Dương Đức Tuấn: Khu depot Xuân Đình thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt đô thị thành phố Hà Nội tuyến số 2.1, đoạn Nam Thăng Long - Trần Hưng Đạo được UBND Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4858/QĐ-UBND ngày 15/8/2013; là khu vực có các không gian đô thị phát triển (Khu đô thị Tây Hồ Tây, Khu đô thị Nam Thăng Long, Khu Ngoại giao đoàn...), giữ vị trí quan trọng trong kết cấu hạ tầng giao thông đô thị, kết nối với các đường: vành đai 2, vành đai 2,5 và vành đai 3,...; theo đó, việc nghiên cứu, đề xuất hình thành khu vực TOD tại depot Xuân Đình là cần thiết và khả thi, phù hợp với chủ trương, định hướng ưu tiên phát triển mô hình TOD đối với các tuyến đường sắt đô thị đã được Quốc hội thông qua tại Luật Thủ đô 2024 và Nghị quyết số 188/2025/QH15 ngày 19/02/2025 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt để phát triển hệ thống mạng lưới đường sắt đô thị tại thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh.

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐÔ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045 TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065
Master plan for Ha Noi capital to 2045 vision to 2065

ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH HỆ THỐNG ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ





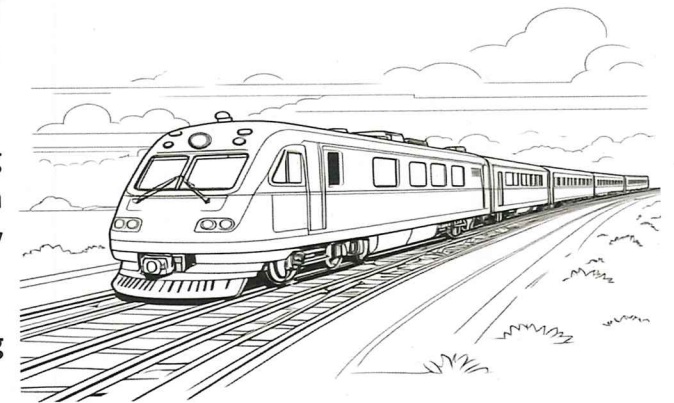
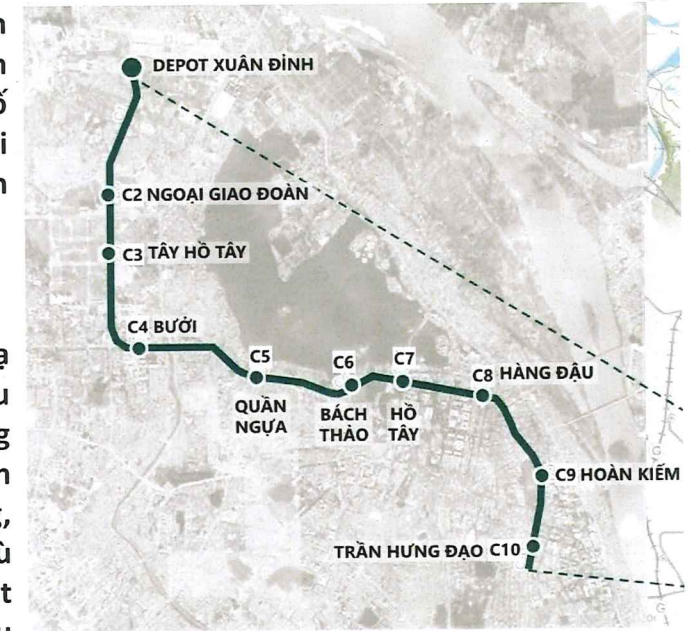
CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH:

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;
- Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 26/11/2024;
- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Luật Đường sắt ngày 16/6/2017;
- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;
Nghị định số 136/2020/NĐ-CP;
Nghị định số 85/2020/NĐ-CP;
Nghị định số 39/2010/NĐ-CP;
Nghị định số 145/2025/NĐ-CP;
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD
- Nghị quyết số **188/2025/QH15 ngày 19/02/2025** của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt để phát triển hệ thống mạng lưới đường sắt đô thị tại thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;
- Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - Thành phố Hà Nội đến 2050, tỷ lệ 1/10.000;
- Quyết định số **4858/QĐ-UBND ngày 15/8/2013** của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Depot Xuân Đình, tỷ lệ 1/500;
- Kết luận của Chủ tịch UBND TP. Hà Nội tại các Thông báo: **số 309/TB-VP ngày 22/5/2025** ; **số 414/TB-VP ngày 08/07/2025**; **số 467/TB-VP ngày 29/7/2025** của UBND thành phố Hà Nội về Kết luận của UBND Thành phố về điều chỉnh quy hoạch Khu Depot Xuân Đình thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt đô thị thành phố Hà Nội tuyến số 2 (giai đoạn 1), đoạn Nam Thăng Long – Trần Hưng Đạo;
- Công văn số 2311/QHKT-HTKT ngày 26/5/2025 của Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội về Nghiên cứu quy hoạch Khu depot Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm theo mô hình TOD và phương án, vị trí tuyến từ ga C8 đến ga C10, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc ga C9.



MỤC TIÊU VÀ YÊU CẦU LẬP QUY HOẠCH:

1. Cụ thể hóa định hướng các đồ án Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065; Nghị quyết số 188/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội Thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt để phát triển hệ thống mạng lưới đường sắt đô thị tại thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh; các quy hoạch chuyên ngành, mạng lưới liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.
2. Thực hiện chủ trương, chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội.
3. Quy hoạch chức năng, cơ cấu sử dụng đất hợp lý, đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khớp nối với các dự án đầu tư, hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và khu vực xung quanh; đảm bảo phát triển đô thị theo mô hình TOD đồng bộ, bền vững, đáp ứng nhu cầu phát triển chung của khu vực và Thành phố; Tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo các quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan; phù hợp với xu thế phát triển theo mô hình TOD trên thế giới và chính sách, định hướng phát triển khu vực Depot Xuân Đỉnh theo mô hình TOD của Nhà nước và Thành phố. Trong đó ưu tiên phát triển Depot Xuân Đỉnh theo mô hình TOD (phát triển dựa vào giao thông) là yếu tố quan trọng để tạo điều kiện phát triển các khu đô thị dựa vào giao thông công cộng của thành phố Hà Nội.
4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được duyệt.
5. Quy hoạch chi tiết được duyệt là cơ sở pháp lý để triển khai lập Dự án đầu tư xây dựng theo quy trình, quy định pháp luật hiện hành.



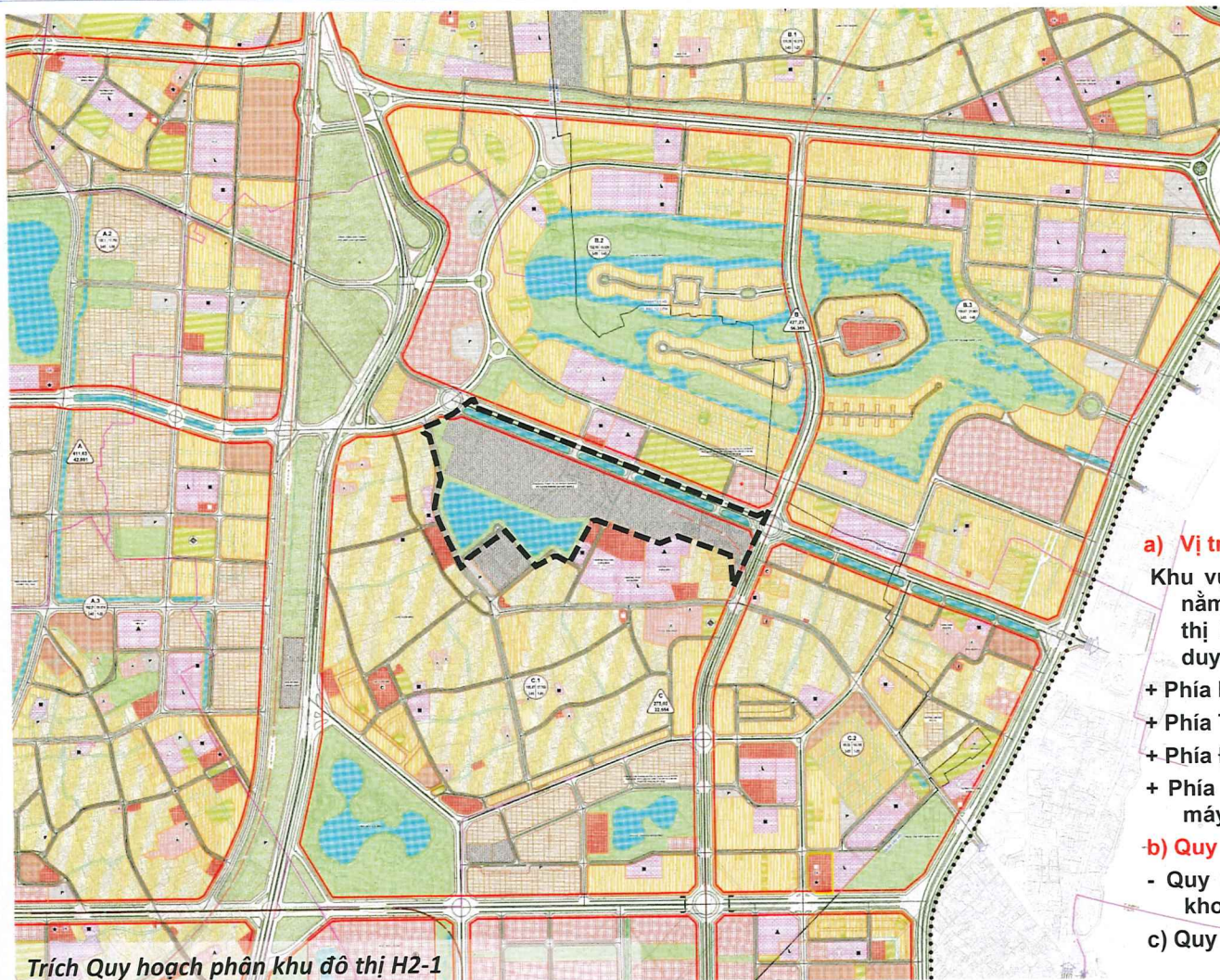


VỊ TRÍ, QUY MÔ, RANH
GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP
QUY HOẠCH

2



Sơ đồ vị trí



Trích Quy hoạch phân khu đô thị H2-1



Trích Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được TTg phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg, ngày 27/12/2024

a) Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập Điều chỉnh tổng thể quy hoạch nằm tại ô quy hoạch C1 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt, được giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Bắc là đường Nguyễn Hoàng Tôn.
- + Phía Tây là đường Xuân Đình B=21,25m.
- + Phía Đông tiếp giáp đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài.
- + Phía Nam giáp khu vực dân cư phường Xuân Đình, nhà máy nước Cáo Đình.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích lập Điều chỉnh tổng thể quy hoạch: khoảng 357.272m² (35,72ha).

- c) Quy mô dân số: khoảng 9.000-12.400 người.



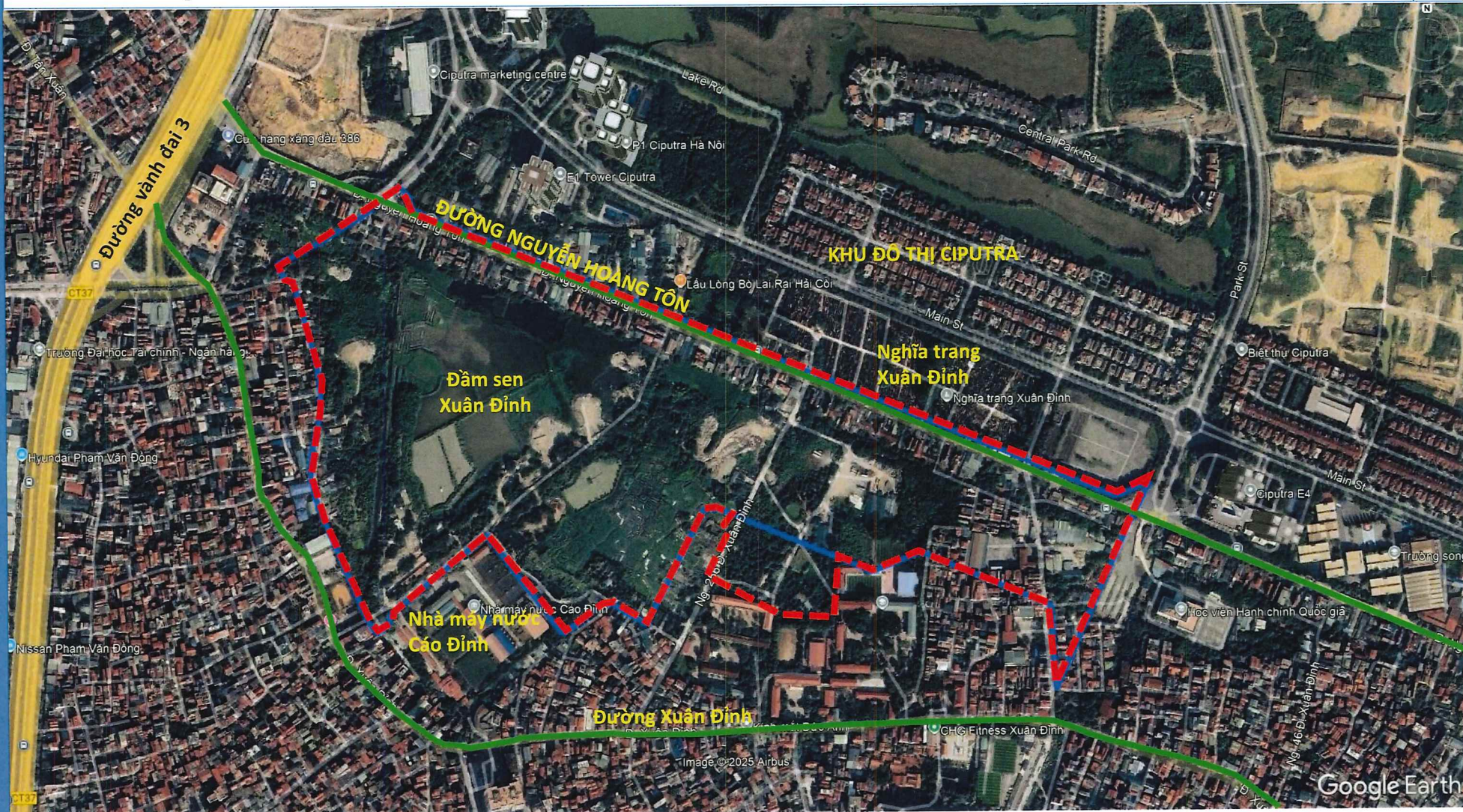
HIỆN TRẠNG VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

3

- ✓ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT
- ✓ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

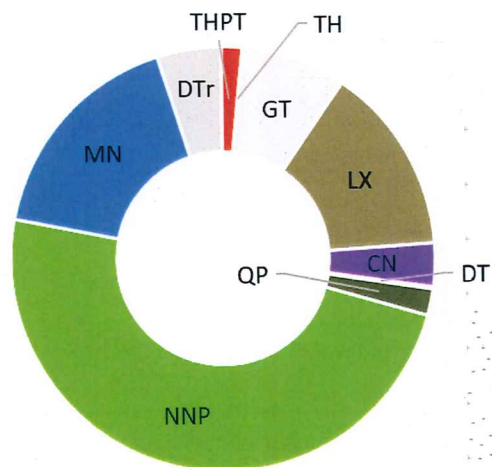


Sơ đồ vị trí





HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT



CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(M2)	(%)
ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG	THPT	5805	1,62
ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	TH	257	0,07
ĐẤT GIAO THÔNG	GT	20667	5,78
ĐẤT NHÀ Ở NÔNG THÔN, NHÀ Ở LX ĐÔ THỊ HÓA	LX	52274	14,63
ĐẤT CTSX CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG	CN	12066	3,38
ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO	DT	565	0,16
ĐẤT QUỐC PHÒNG	QP	7508	2,10
ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	177913	49,80
MẶT NƯỚC	MN	62408	17,47
ĐẤT TRỐNG	DTr	17809	4,98
TỔNG CỘNG		357.272	100,00



Mặt bằng hiện trạng sử dụng đất



HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. HIỆN TRẠNG GIAO THÔNG:

- HIỆN TẠI HỆ THỐNG GIAO THÔNG TRONG KHU VỰC XÂY DỰNG DEPOT CHỦ YẾU LÀ ĐƯỜNG DÂN SINH (ĐƯỜNG ĐẤT, ĐƯỜNG BÊ TÔNG, ĐƯỜNG NHỰA NHỎ), TRONG ĐÓ CÓ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG NGÕ DÂN SINH KẾT NỐI ĐƯỜNG XUÂN ĐÌNH VÀ ĐƯỜNG NGUYỄN HOÀNG TÔN.

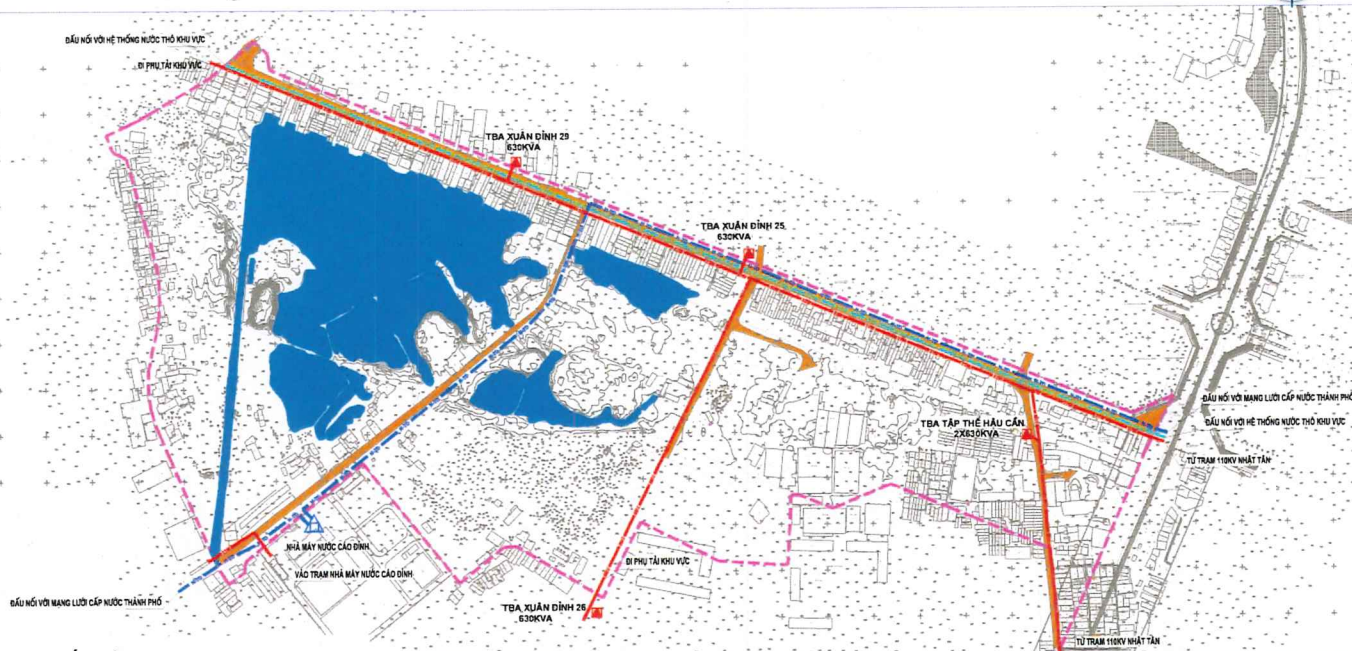
* GHI CHÚ: CÁC TUYẾN ĐƯỜNG DÂN SINH NÊU TRÊN SẼ BỊ ĐÓNG LẠI SAU KHI XÂY DỰNG DEPOT. VÌ VẬY, KHI TRIỂN KHAI NGHIÊN CỨU HỆ THỐNG DEPOT SẼ THIẾT KẾ MỘT ĐOẠN ĐƯỜNG DÂN SINH THAY THẾ ĐỂ DUY TRÌ TIẾP CẬN CHO KHU VỰC DÂN CƯ HIỆN CÓ.

2. HIỆN TRẠNG NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA:

- KHU VỰC DEPOT HIỆN CHỦ YẾU LÀ AO, VÙNG TRÚNG. PHÍA BẮC KHU ĐẤT HIỆN CÓ TUYẾN MƯƠNG THOÁT NƯỚC CHO KHU VỰC DÂN CƯ GIÁP ĐƯỜNG NGUYỄN HOÀNG TÔN. DỌC THEO TUYẾN MƯƠNG, TẠI NHỮNG VỊ TRÍ GIAO CẮT VỚI ĐƯỜNG DÂN SINH CÓ BỐ TRÍ CÁC TUYẾN CỐNG BÊ TÔNG CỐT THÉP ĐƯỜNG KÍNH TỪ D800 ĐẾN D1000MM. TÌNH TRẠNG CÁC CỐNG THOÁT NƯỚC NÀY ĐÃ VỠ HOẶC BỊ TẮC, KHÔNG PHÁT HUY ĐƯỢC TÁC DỤNG THOÁT NƯỚC VÀ KẾT NỐI CÁC KHU VỰC TRÚNG.

- PHÍA TÂY KHU ĐẤT HIỆN CÓ TUYẾN MƯƠNG ĐÔNG NGẠC - XUÂN ĐÌNH LÀ TUYẾN THOÁT NƯỚC CHÍNH CỦA KHU VỰC XÃ ĐÔNG NGẠC, XUÂN ĐÌNH VÀ KHU VỰC NAM THẮNG LONG. MƯƠNG ĐÔNG NGẠC - XUÂN ĐÌNH CHẢY TỪ PHÍA ĐƯỜNG NGUYỄN HOÀNG TÔN QUA LÀNG XUÂN ĐÌNH, KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY VÀ RA SÔNG NHUỆ CÁCH KHU VỰC DEPOT KHOẢNG 3,7KM. ĐOẠN MƯƠNG QUA KHU DEPOT LÀ MƯƠNG ĐẤT CÓ KÍCH THƯỚC KHOẢNG BxH= 6,0Mx1,5M, CAO ĐỘ ĐÁY MƯƠNG KHOẢNG +5,6M ĐẾN +5,9M.

- CAO ĐỘ NỀN KHU VỰC NGHIÊN CỨU: CAO ĐỘ BỀ MẶT TỰ NHIÊN TỪ + 5,4 ĐẾN +8,7M.



KÝ HIỆU



Ảnh hiện trạng mương thoát nước



HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

3. HIỆN TRẠNG CẤP NƯỚC:

- NGUỒN NƯỚC CẤP CHO KHU VỰC ĐƯỢC LẤY TỪ NHÀ MÁY NƯỚC CAO ĐÌNH, CÔNG SUẤT 80.000M³/NGĐ HIỆN CÓ.

- MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC: DỌC TUYẾN ĐƯỜNG NGUYỄN HOÀNG TÔN VÀ NGÕ 2 NGUYỄN HOÀNG TÔN CÓ TUYẾN CẤP NƯỚC TRUYỀN DẪN D600-D800, ĐẦU NỐI VỚI MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC THÀNH PHỐ. NGOÀI RA DỌC TUYẾN ĐƯỜNG NGUYỄN HOÀNG TÔN CÓ TUYẾN NƯỚC HIỆN CÓ.

4. HIỆN TRẠNG THOÁT NƯỚC THẢI:

- HIỆN TRẠNG KHU VỰC CHƯA CÓ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ TRẠM XỬ LÝ RIÊNG. NƯỚC THẢI CỦA KHU VỰC DÂN CƯ ĐƯỢC THOÁT CHUNG VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MẶT CỦA KHU VỰC.

5. CẤP ĐIỆN:

- NGUỒN CẤP: KHU VỰC NGHIÊN CỨU ĐƯỢC CẤP ĐIỆN TỪ TRẠM BIẾN ÁP 110/22KV NHẬT TÂN Ở PHÍA BẮC THÔNG QUA CÁC TRẠM BIẾN ÁP HẠ THẾ 22/0.4KV VÀ CÁC TUYẾN DÂY TRUNG THẾ 22KV.

- MẠNG LƯỚI TRUNG THẾ:

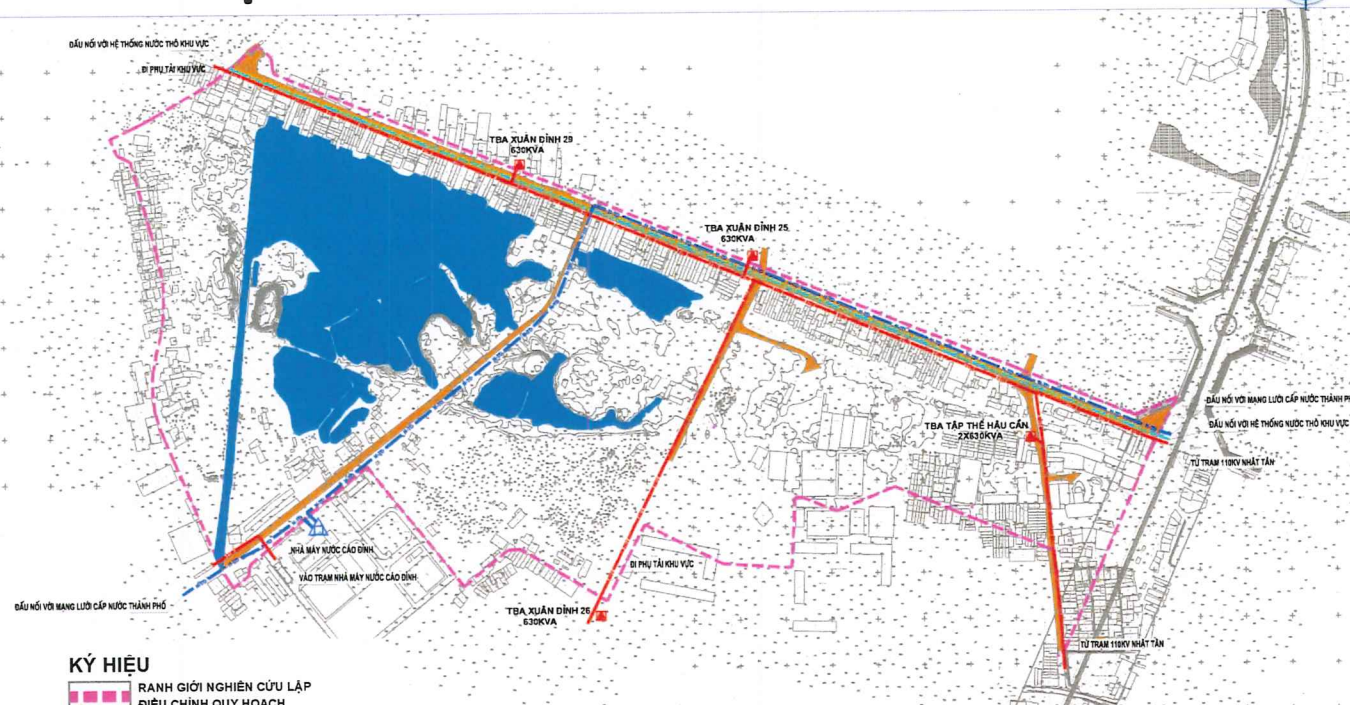
+ LƯỚI TRUNG THẾ CỦA KHU VỰC CHỦ YẾU LÀ CÁC TUYẾN DÂY NỔI, ĐI TRÊN CỘT, GÂY MẤT MỸ QUAN VÀ GÂY KHÓ KHĂN CHO VIỆC QUẢN LÝ VẬN HÀNH.

+ TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU HIỆN CÓ 03 TRẠM BIẾN ÁP 22/0.4KV, CÙNG CÁC TRẠM BIẾN ÁP KHU VỰC NẪM NGOÀI RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.

- LƯỚI ĐIỆN HẠ THẾ:

+ TỪ CÁC TRẠM BIẾN ÁP HẠ THẾ 22/0.4KV, ĐIỆN ÁP ĐƯỢC DẪN ĐẾN CÁC HỘ TIÊU THỤ THÔNG QUA LƯỚI DÂY CẤP 0.4KV ĐẾN CÁC CÔNG TƠ TREO CỘT.

+ DÂY ĐIỆN ĐI TRÊN CỘT BÊ TÔNG DỌC THEO ĐƯỜNG GIAO THÔNG VÀ QUA KHU VỰC ĐẤT TRỒNG, VƯỜN.



KÝ HIỆU

	RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
	ĐƯỜNG BÊ TÔNG
	MẶT NƯỚC
	CẤP ĐIỆN 22KV
	ỐNG CẤP NƯỚC THÔ HIỆN CÓ
	ỐNG CẤP NƯỚC TRUYỀN DẪN



NHÀ MÁY NƯỚC

TRẠM BIẾN ÁP



ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Chủ yếu là đất nông nghiệp, ao hồ, đất trống. Một phần nhỏ là khu dân cư hiện hữu rải rác, xen kẽ khu vực dự kiến làm depot. Trong khu vực nghiên cứu có 1 số công trình cao 01÷04 tầng nằm ở phía Nam đường Nguyễn Hoàng Tôn; chủ yếu là các công trình xây kiên cố và bán kiên cố và không có giá trị về kiến trúc cảnh quan.

Ưu điểm

Quỹ đất rộng, dễ giải phóng. Giao thông kết nối thuận tiện. Gần khu dân cư mới như Ciputra, Tây Hồ Tây – tiềm năng phát triển đô thị, dịch vụ.

Hạn chế

Còn tồn tại nhà dân, đất nông nghiệp cần giải phóng mặt bằng. Hạ tầng đồng bộ chưa cao. Có thể gặp khó khăn về tái định cư và sự đồng thuận từ người dân.

Kết luận

Khu vực Xuân Đỉnh có vị trí chiến lược, quỹ đất lớn, thuận lợi cho xây dựng Depot tuyến Metro số 2. Tuy nhiên, cần đẩy nhanh giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hỗ trợ tái định cư để đảm bảo tiến độ và hiệu quả khai thác.

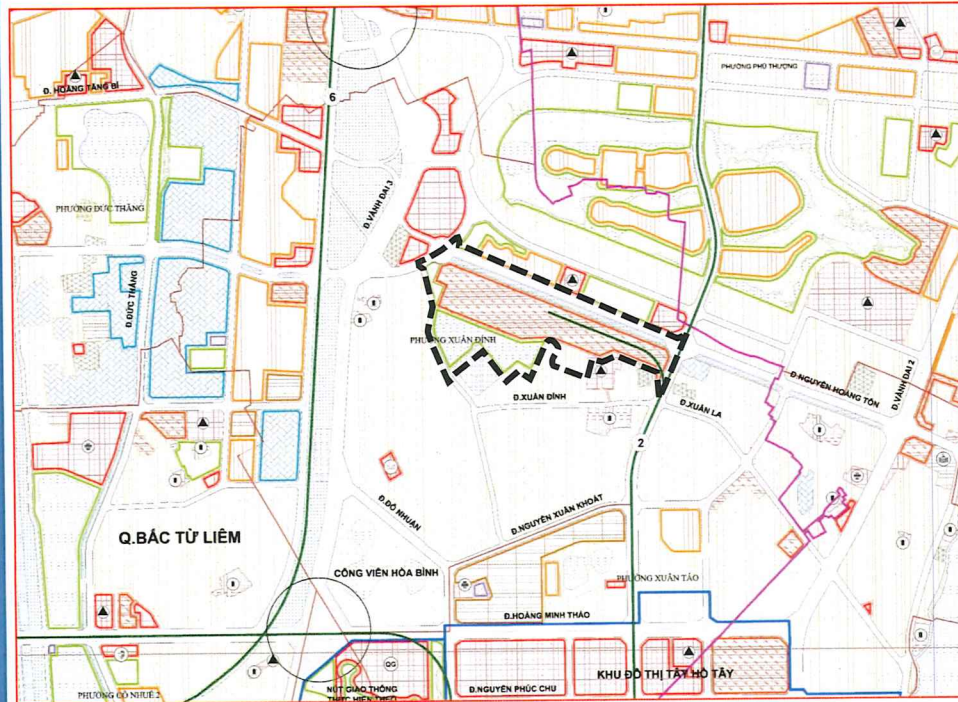




CÁC ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH CẤP TRÊN

4

- ✓ ĐỊNH HƯỚNG THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐÔ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065
- ✓ ĐỊNH HƯỚNG THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-1
- ✓ CƠ CẤU QUY HOẠCH



Chức năng: Đất hỗn hợp, cây xanh đô thị (CX- mặt nước), đất đơn vị ở.



Chức năng: Đất hạ tầng, cây xanh đô thị (CX- Hồ điều hòa ,
mương) cây xanh đơn vị ở, công cộng đơn vị ở.



Cơ cấu Sử dụng đất Ô C1 – QHPKĐT H2-1



hoạch khu vực TOD để xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất thu hồi. Trong khu vực TOD, Ủy ban nhân dân Thành phố được quyết định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khác với quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn nhưng phải bảo đảm đáp ứng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; được điều chỉnh chức năng sử dụng các khu đất trong khu vực TOD để khai thác quỹ đất và giá trị tăng thêm từ đất, phát triển các tuyến đường sắt đô thị, phát triển đô thị trong khu vực TOD;

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 4940/UBND-ĐT ngày 04/11/2019, ngày 22/11/2019 Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã chủ trì họp với các Sở: Giáo dục và Đào tạo, Xây dựng, Văn hóa và Thể thao, Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội và UBND quận Bắc Từ Liêm về việc đề nghị "nghiên cứu đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 các vị trí triển khai công trình thiết chế công trên địa bàn các phường Xuân Tảo, Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội" của UBND quận Bắc Từ Liêm tại văn bản số 2182/UBND-QLĐT ngày 07/6/2019 và văn bản số 3817/UBND-QLĐT-QLDA ngày 21/10/2019.

	QHPK (HA)	CHỈ TIÊU QHPK (M2/NG)	CHỈ TIÊU QC	ĐỀ XUẤT	BỔ SUNG (M2)
DÂN SỐ ĐẾN NĂM 2020	27.000			37.000	
ĐẤT CÔNG CỘNG (GIÁM 6.069M2 THEO ĐC QHPK)	5,38	1,99	1,00	1,45	
ĐẤT CÂY XANH	1,46	0,54	2,00	0,39	20.000
ĐẤT TRƯỜNG THPT	1,93	0,71	0,40	0,37	5.270
ĐẤT TRƯỜNG THCS	1,67	0,62	0,55	0,45	3.650
ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC (BS 6.069M2 THEO ĐC QHPK)	1,48	0,55	0,65	0,40	9.250
ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	2,30	0,85	0,60	0,62	

- Theo Quy hoạch phân khu H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt theo Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015, thì quỹ đất xây dựng trường học tại phường Xuân Tảo đã được bố trí đủ theo quy chuẩn và tiêu chuẩn Việt Nam. Tuy nhiên phần lớn các ô đất xây dựng trường đã được chấp thuận đề xuất quy mô và phương thức đầu tư là các cấp trường học ngoài công lập, do vậy hiện tại trên địa bàn phường Xuân Tảo không còn quỹ đất có chức năng phù hợp để xây dựng trường tiểu học và trung học cơ sở công lập.

- Việc thực hiện lấy ý kiến chỉnh quyền địa phương và của cử tri đã được UBND quận tổng hợp, hoàn thiện báo cáo đề xuất, thực hiện xin chủ trương điều chỉnh quy hoạch tại các văn bản số 3817/UBND-QLĐT-QLDA ngày 21/10/2019 và văn bản số 2162/UBND-QLĐT ngày 28/07/2020 về việc xin điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 các vị trí triển khai công trình thiết chế công trên địa bàn phường Xuân Đình và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội và đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất đề xuất tại văn bản số 4373/QHK-T-P1 ngày 08/9/2020 (có văn bản gửi kèm). Cụ thể như sau:

Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015						Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch				Ghi chú:
TT	Ký hiệu ô đất quy hoạch	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	
1	C1-CC5	Đất công cộng đơn vị ở	14.362	40	1-5	Đất công cộng đơn vị ở	8.293	40	1-5	
						Đất cây xanh đơn vị ở (thể dục thể thao)	6.069	3-5	1-1	
2	C2-N013	Đất ở đô thị	6.257	30-55	3-35	Đất trường học (Xây dựng trường THCS)	6.257	40	5	Đề xuất xây dựng trường Tiểu học theo văn bản số 2182/UBND-QLĐT ngày 07/6/2019
4	C1-CX1	Đất cây xanh đơn vị ở (thể dục thể thao)	6.069	3-5	1-1	Đất trường học (Xây dựng trường Tiểu học)	6.069	40	4-5	Đề xuất xây dựng trường THCS theo văn bản số 3817/UBND-QLĐT-QLDA ngày 21/10/2019

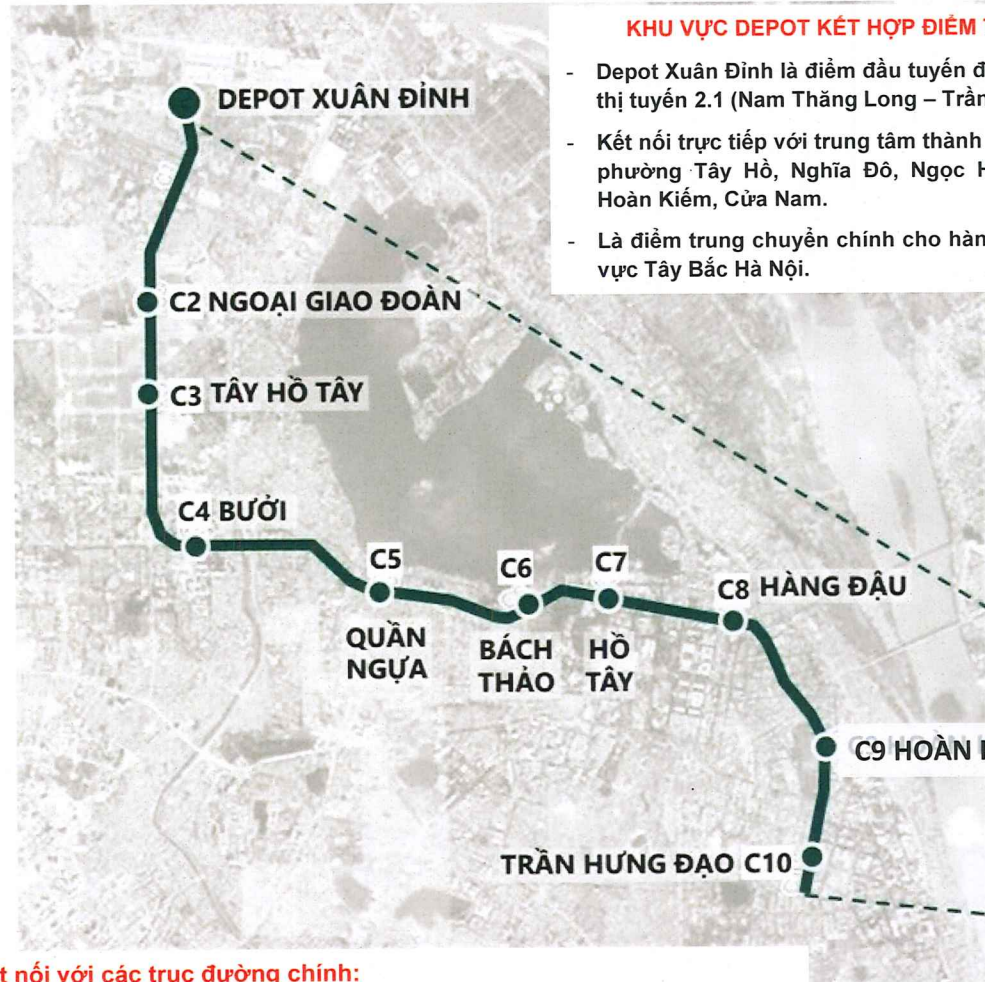


NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

5

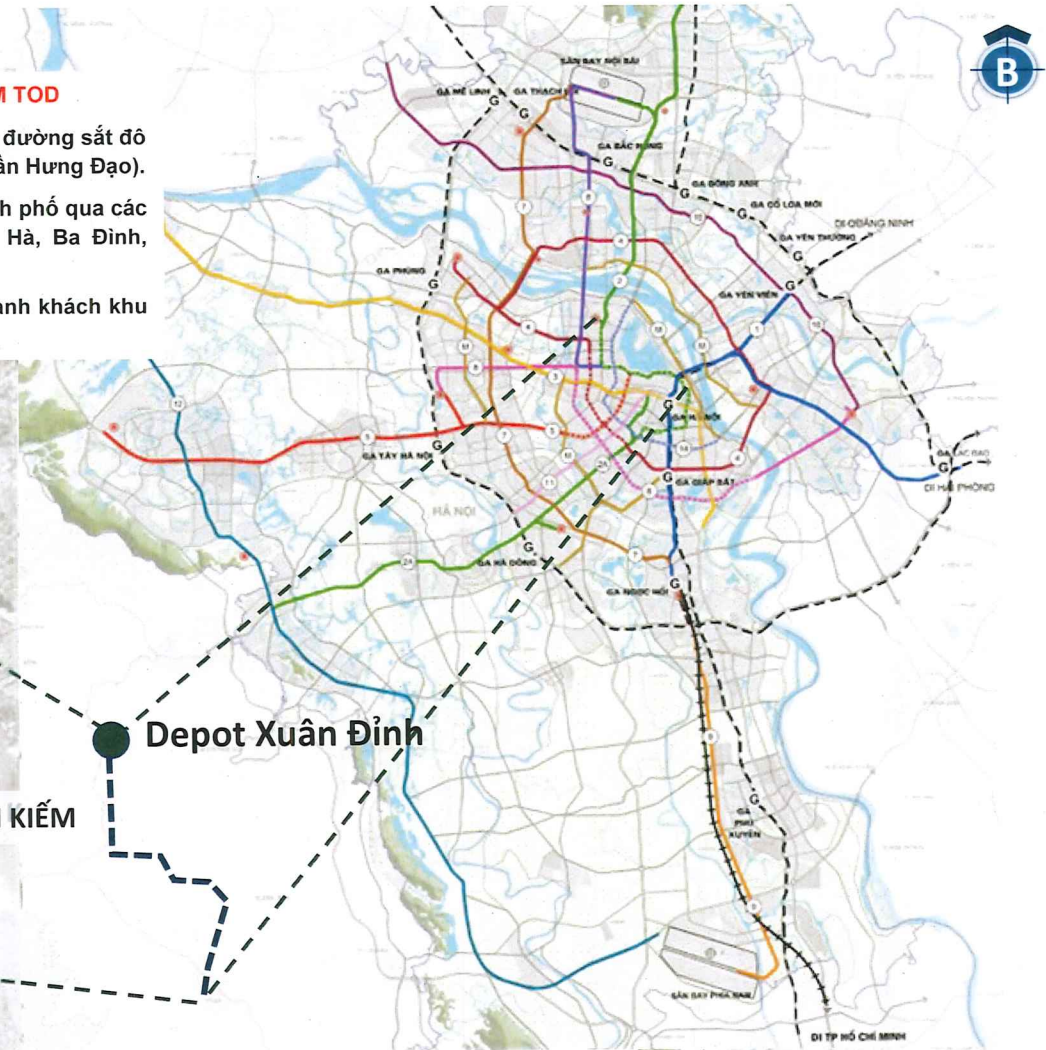
- ✓ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
- ✓ QUY HOẠCH GIAO THÔNG

QUY HOẠCH HỆ THỐNG ĐSĐT & DỰ ÁN ĐSĐT TUYẾN 2



KHU VỰC DEPOT KẾT HỢP ĐIỂM TOD

- Depot Xuân Đình là điểm đầu tuyến đường sắt đô thị tuyến 2.1 (Nam Thăng Long – Trần Hưng Đạo).
- Kết nối trực tiếp với trung tâm thành phố qua các phường Tây Hồ, Nghĩa Đô, Ngọc Hà, Ba Đình, Hoàn Kiếm, Cửa Nam.
- Là điểm trung chuyển chính cho hành khách khu vực Tây Bắc Hà Nội.



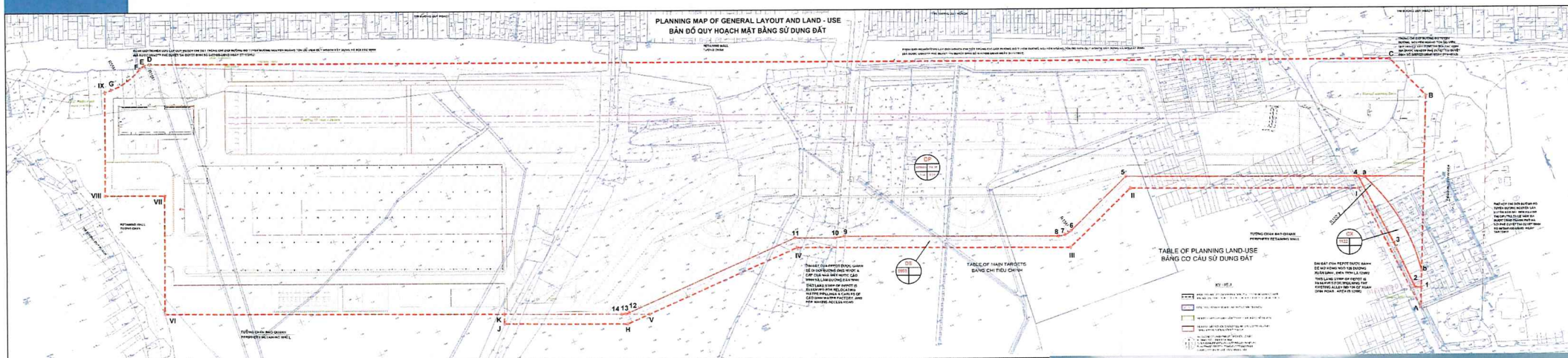
Kết nối với các trục đường chính:

- Hướng Đông – Tây: Nguyễn Hoàng Tôn đi Lạc Long Quân, Võ Chí Công, Hồ Tây.
- Hướng Bắc – Nam: Phạm Văn Đồng (Vành đai 3) – Nguyễn Văn Huyền (Vành đai 2,5) kết nối các khu đô thị Tây Hồ Tây, Ngoại Giao Đoàn,...

Tuyến đường sắt 2.1, còn gọi là tuyến Nam Thăng Long - Trần Hưng Đạo, là một phần của tuyến đường sắt đô thị số 2 tại Hà Nội. Tuyến này có chiều dài khoảng 11,5km, bao gồm 2 nhà ga trên cao, 1 ga đi bằng và 7 nhà ga ngầm, cùng với một khu depot. Tuyến 2.1 được xem là một trong những tuyến đường sắt đô thị quan trọng, kết nối khu vực nội đô với khu đô thị phía Bắc và sân bay Nội Bài.

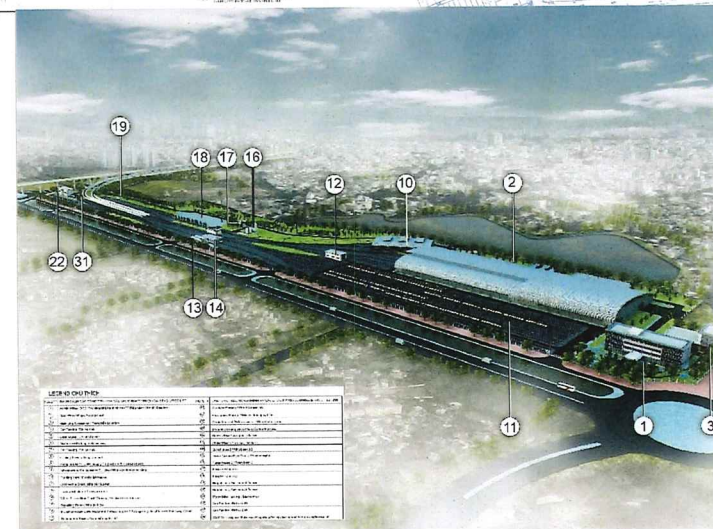


Quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 4858/QĐ-UBND ngày 15/8/2013



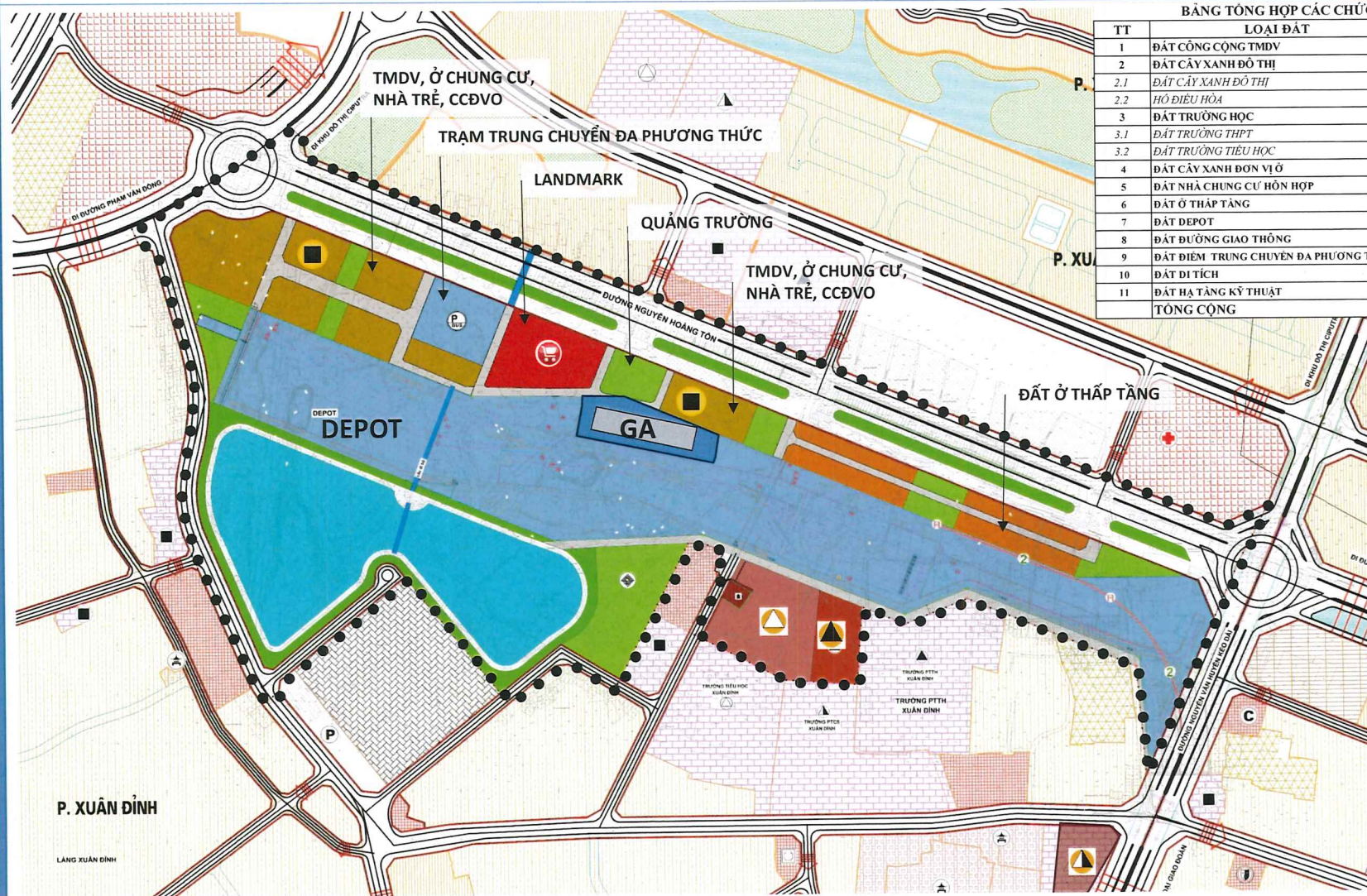
BẢNG TỔNG HỢP SỐ LIỆU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	CHỈ TIÊU			TỶ LỆ
			(ha)	(m ²)	(m ²)	MẬT ĐỘ XD	HỆ SỐ SĐB	TẦNG CAO	
TỔNG									
1	DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH LÀM ĐƯỜNG DẪN SINH ≈	DS	0.699	-	-	-	-	-	3.98
2	DIỆN TÍCH ĐẤT CÂY XANH VÀ KẾT HỢP CHỨC NĂNG ĐỖ XE ≈	CX	0.112	-	-	-	-	-	0.64
3	DIỆN TÍCH ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP DỰ ÁN KHU DEPOT VÀ HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ ≈	DP	16.767	35.622	45.874	20.26	0.26	1 ĐẾN 4	95.38
4	TỔNG CỘNG		17.578	35.622	45.874	20.26	0.26		100





Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh



BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ
1	ĐẤT CÔNG CỘNG TMDV	6.777	1,9
2	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ	61.720	17,3
2.1	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ	17.662	4,9
2.2	HỒ ĐIỀU HÒA	44.058	12,2
3	ĐẤT TRƯỜNG HỌC	13.284	3,7
3.1	ĐẤT TRƯỜNG THPT	4.000	1,1
3.2	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	9.284	2,6
4	ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở	21.265	6,0
5	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ HỖN HỢP	23.771	6,7
6	ĐẤT Ở THẤP TẦNG	9.469	2,7
7	ĐẤT DEPOT	106.180	29,7
8	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG	109.013	30,5
9	ĐẤT ĐIỂM TRUNG CHUYỂN ĐA PHƯƠNG THỨC	5.258	1,5
10	ĐẤT DI TÍCH	550	0,2
11	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	535	0,1
	TỔNG CỘNG	357.272	100

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH
- ĐẤT CÔNG CỘNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ
- ĐẤT TRƯỜNG THPT
- ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ HỖN HỢP
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ
- ĐẤT DI TÍCH, CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO
- MẶT NƯỚC (AO, HỒ)



TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC - CẢNH QUAN



1. CHUNG CƯ HỖN HỢP (TMDV, Ở CHUNG CƯ, NHÀ TRẺ, CCĐVƠ)
2. KHU VỰC DEPOT ĐƯỜNG SẮT
3. CÔNG VIÊN - HỒ ĐIỀU HÒA
4. TRẠM TRUNG CHUYỂN ĐA PHƯƠNG THỨC
5. KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG
6. TRƯỜNG TIỂU HỌC & THPT
7. KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

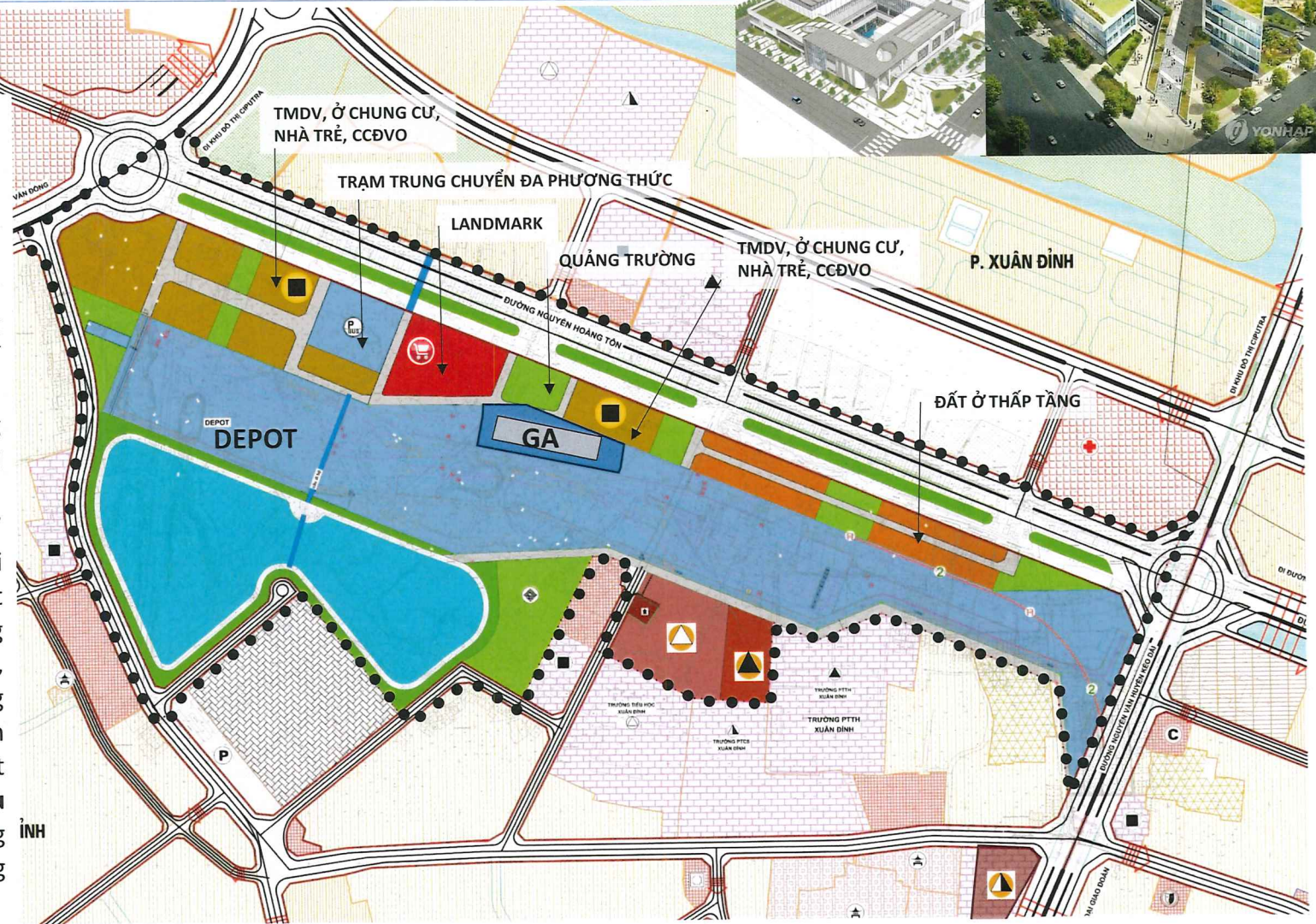


SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC - CẢNH QUAN



Quy hoạch sử dụng đất - HTXH

Việc phát triển hệ thống trường học các cấp tại khu vực TOD Xuân Đỉnh không chỉ đáp ứng nhu cầu dân cư trong đơn vị ở, mà còn đóng vai trò như một thành phần chiến lược trong tổ chức không gian đô thị nén. Theo định hướng quy hoạch mới, các công trình giáo dục trong khu vực sẽ được xây dựng theo tiêu chí **công trình xanh, tiết kiệm năng lượng**, sử dụng vật liệu bền vững, ưu tiên thông gió và chiếu sáng tự nhiên, đồng thời tăng cường không gian cây xanh nội khu. Bên cạnh đó, mô hình “**trường học mở**” cũng được khuyến khích triển khai – với thiết kế linh hoạt cho phép tận dụng một phần diện tích làm không gian cộng đồng ngoài giờ học, kết nối với các trục đi bộ, không gian sinh hoạt văn hóa và công viên cây xanh liền kề. Hướng tiếp cận này không chỉ góp phần nâng cao chất lượng giáo dục mà còn tạo nên **một cấu trúc đô thị nhân văn, thân thiện**, đồng hành cùng tầm nhìn phát triển bền vững của đô thị Hà Nội trong tương lai.





Quy hoạch sử dụng đất

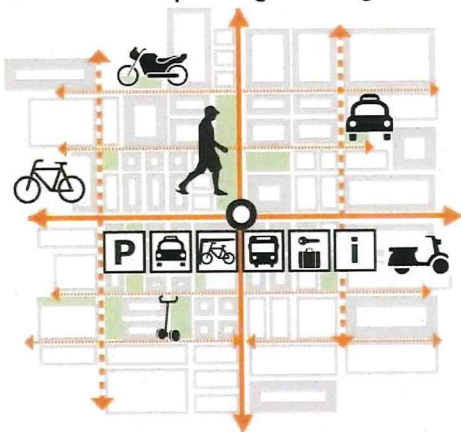
Quảng trường ga:

Quảng trường ga thường đảm nhận 2 chức năng không gian chính:

+ Không gian vận tải để đáp ứng nhu cầu đi lại của người sử dụng đường sắt

- Không gian môi trường cho người dân đi bộ, chờ và gặp gỡ - chức năng này yêu cầu cần có không gian thoải mái cho người sử dụng. Ngoài ra, quảng trường ga còn đóng vai trò quan trọng là “hình ảnh mang tính biểu trưng khu vực”, tạo ấn tượng đầu tiên về khu vực Depot.

Liên kết với nhiều loại hình giao thông



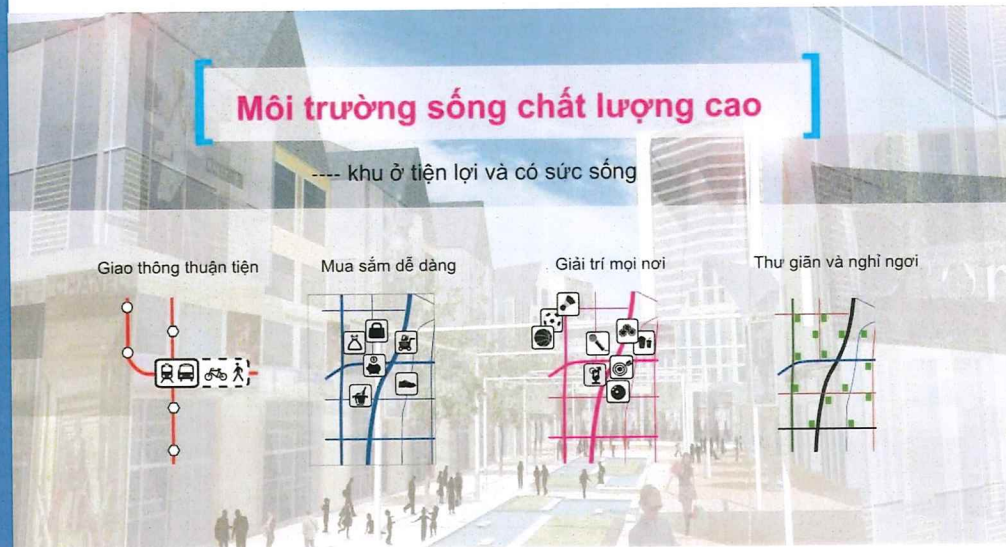
MINH HỌA MẶT BẰNG BỐ TRÍ QUẢNG TRƯỜNG GA



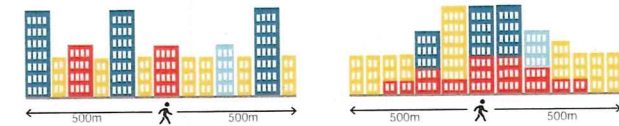
Quy hoạch sử dụng đất - TOD

TOD (6,95ha): là trung tâm của khu ở, liên kết phát triển khu vực nhà ga với làng xóm hiện có, các khu đô thị lân cận, tạo tiền năng cho mô hình TOD. Các công trình chủ yếu là văn phòng, công trình hỗn hợp, landmark tạo thành tổ hợp công trình mang lại điểm nhấn cho toàn bộ khu vực. Tạo không gian hấp dẫn cho các hoạt động kinh tế-xã hội và văn hóa của cộng đồng.

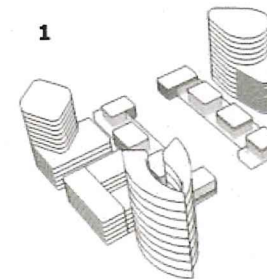
Phát triển đô thị theo **mô hình nén**, phát triển theo chiều cao (**45 tầng**) tăng tối đa **hệ số SĐĐ (FRA)** lớn hơn **13 lần**.



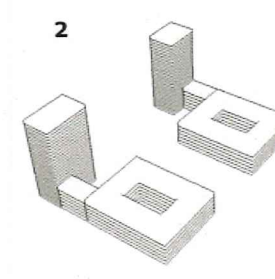
Sử dụng đất hỗn hợp: cả ở chiều đứng lẫn chiều ngang



Tổ hợp thương mại và các tòa tháp văn phòng

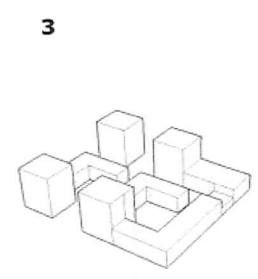


1



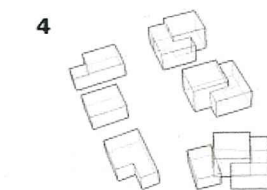
2

Khu văn phòng



3

Văn phòng và dịch vụ



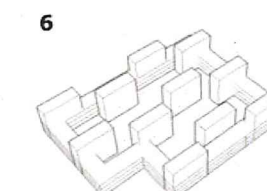
4

Khách sạn



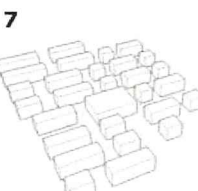
5

Tổ hợp nhà ở



6

Nhà thấp tầng



7

Làng xóm



8



Quy hoạch sử dụng đất – Hỗn hợp, thương mại dịch vụ, ở

Không gian trung tâm TOD được tổ chức quanh quảng trường đô thị lớn, có kết nối trực tiếp với nhà ga metro thông qua cầu đi bộ vượt đường và các tuyến giao thông chậm. Quảng trường đóng vai trò là điểm trung chuyển, giao tiếp và giao lưu của cư dân khu vực, đồng thời kết nối trực tiếp với công viên cây xanh và mặt nước hồ điều hòa, tạo nên một chuỗi không gian mở liên tục, thân thiện với người đi bộ và khuyến khích di chuyển bền vững.

Tổ hợp công trình cao tầng tại đây có điểm nhấn là tòa nhà landmark cao 45 tầng – đóng vai trò biểu tượng không gian và là trung tâm của các hoạt động thương mại, dịch vụ cấp vùng. Bao quanh tòa nhà landmark là các tổ hợp cao tầng cao khoảng 40 tầng, được bố trí theo nguyên tắc giảm dần chiều cao về phía không gian mở và hồ điều hòa, bảo đảm thông thoáng, chiếu sáng và hài hòa cảnh quan tổng thể.

Tổng thể không gian TOD dọc trục Nguyễn Hoàng Tôn được phát triển theo hướng bền vững – tích hợp – thông minh, đóng vai trò trung tâm kết nối giữa hệ thống giao thông công cộng và không gian sống chất lượng cao của khu vực.



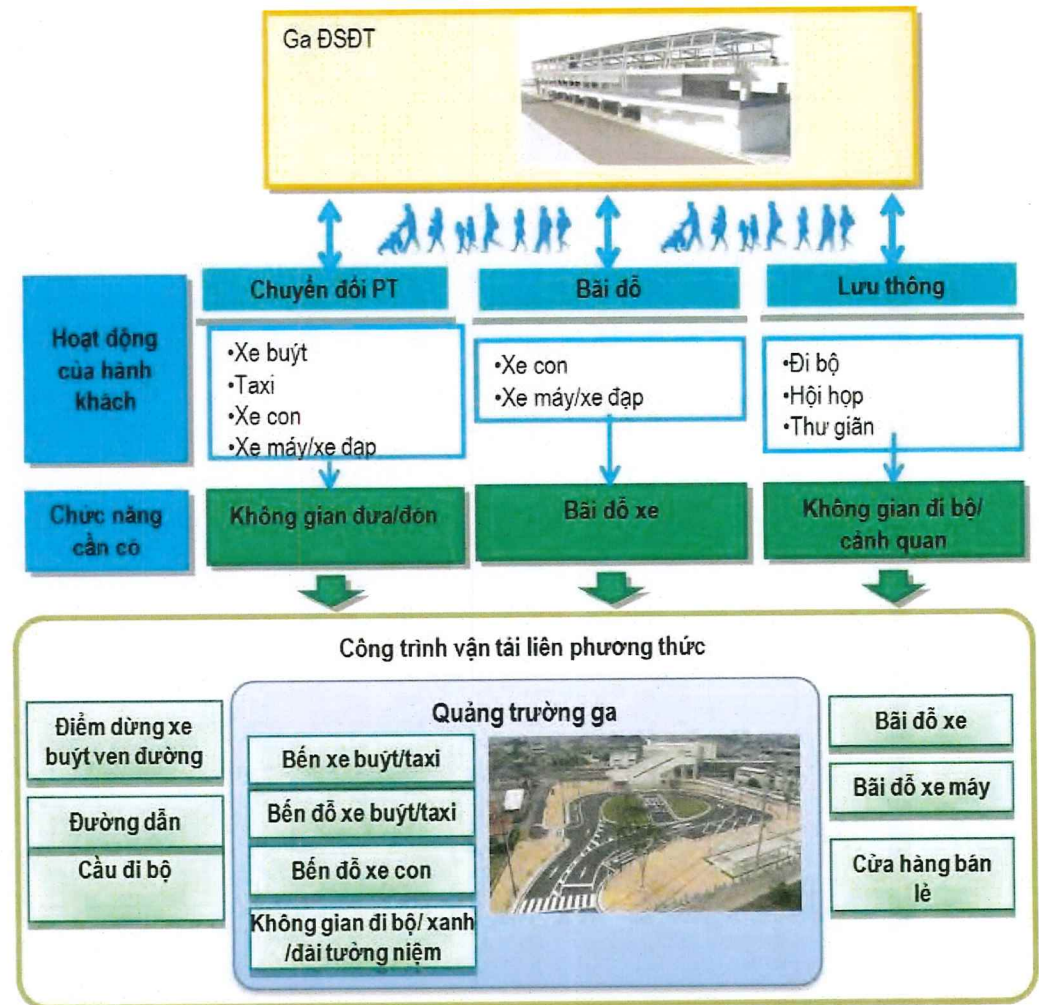


VAI TRÒ VÀ CHỨC NĂNG CỦA CÁC CÔNG TRÌNH VẬN TẢI LIÊN PHƯƠNG THỨC

Vai trò và chức năng của các công trình vận tải liên phương thức

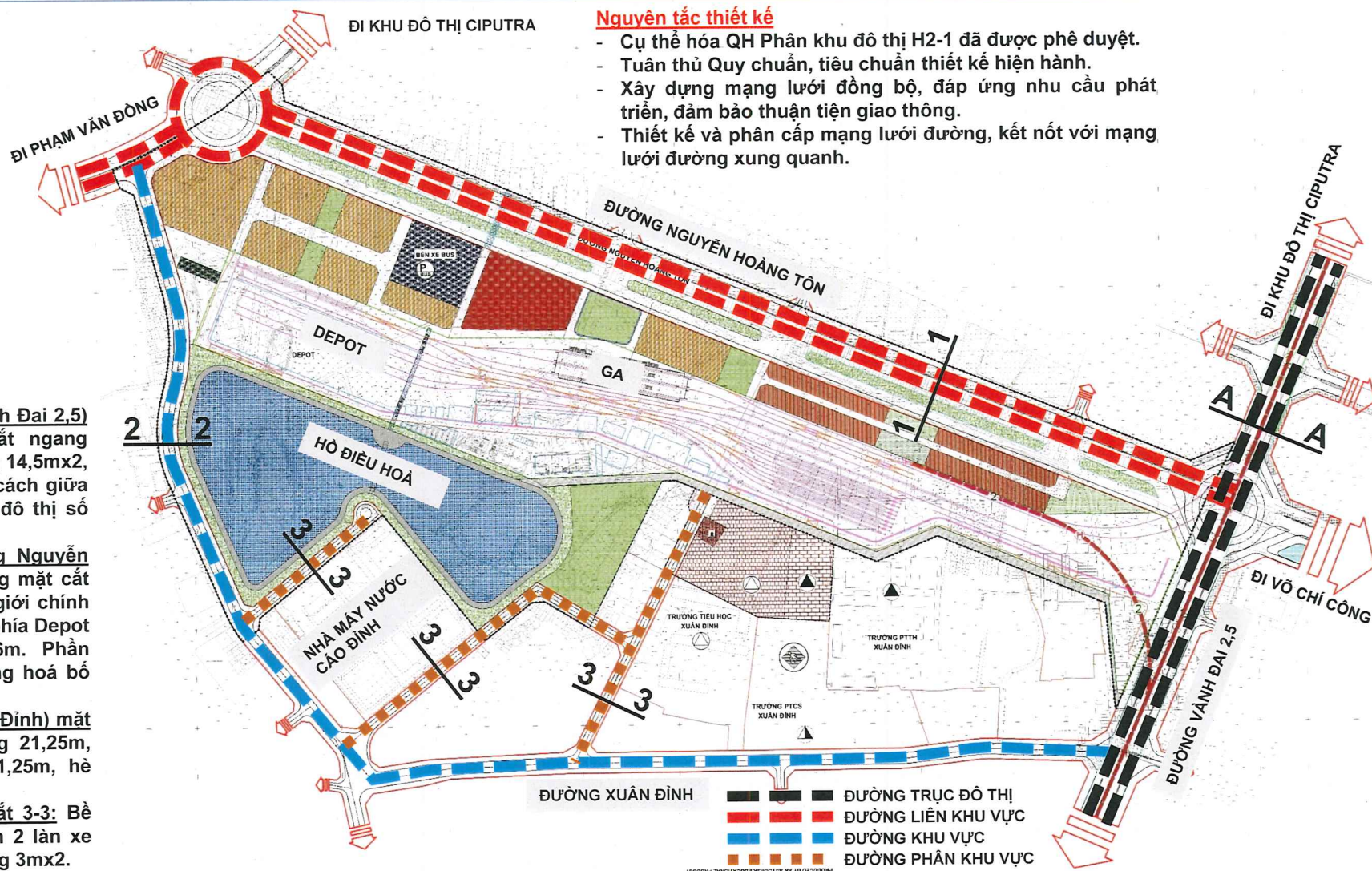
- Một trong những ưu điểm quan trọng nhất của phương tiện giao thông cá nhân là cung cấp dịch vụ đi lại từ cửa-tới-cửa. Do đó, vai trò của các công trình liên phương thức là đảm bảo sự thuận tiện, an toàn và cảm giác thoải mái cho người sử dụng đường sắt cũng như người không sử dụng đường sắt ở khu vực trong và quanh ga.
- Các hoạt động chính của người sử dụng gồm: chuyển phương thức từ đường sắt sang các phương thức khác, bãi đỗ xe con, xe máy và xe đạp cá nhân và điều kiện đi bộ, gấp gờ và thư giãn.
- Chuyển phương thức: Chiến lược quan trọng nhất để phát triển hệ thống giao thông công cộng ở Hà Nội là kết nối ga ĐSDT với các phương thức vận tải khác như xe buýt, taxi, xe con, xe máy, xe đạp, v.v. Để thực hiện thành công, cần đảm bảo sự thuận tiện và an toàn cho lưu lượng rất lớn hành khách đi lại hàng ngày.

Các công trình liên phương thức





+ Đường phân khu vực, mắt cắt 3-3: Bề rộng mặt cắt ngang 13,5m, gồm 2 làn xe cơ giới rộng 7,5m, hè đường rộng 3mx2.

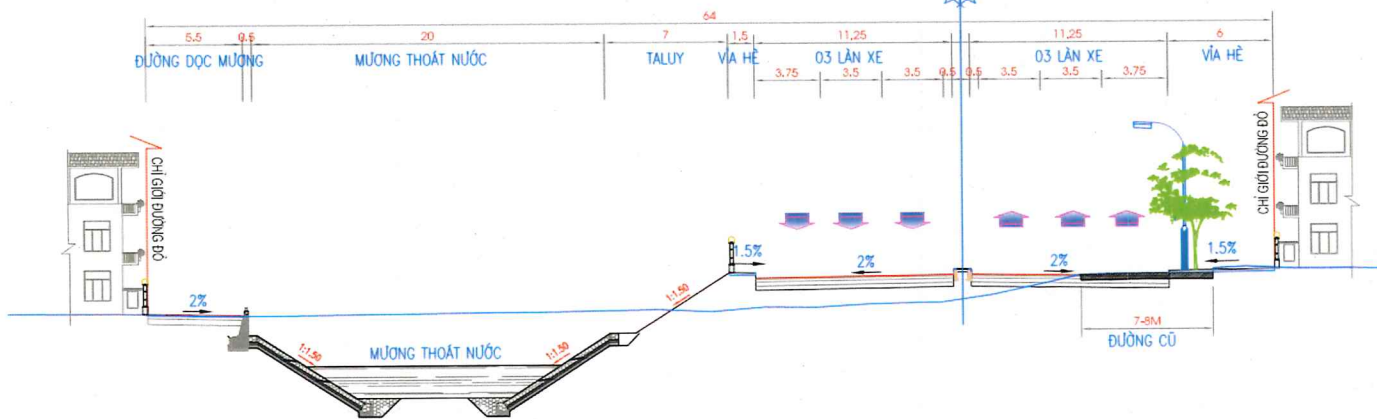




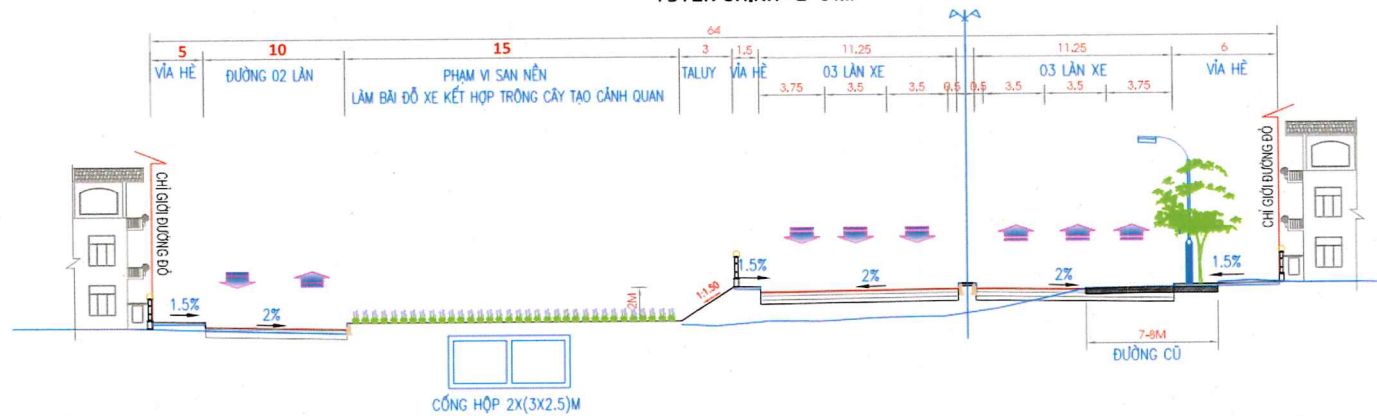
MẶT CẮT NGANG ĐIỂN HÌNH

MẶT CẮT 1-1

ĐƯỜNG NGUYỄN HOÀNG TÔN
TUYẾN CHÍNH - B=64M

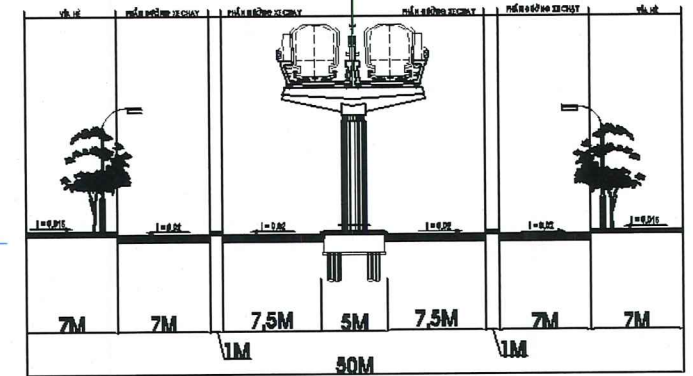


PHƯƠNG ÁN CỐNG HỎA
ĐƯỜNG NGUYỄN HOÀNG TÔN
TUYẾN CHÍNH - B=64M

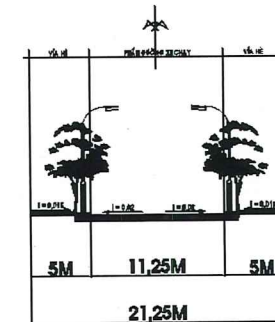


MẶT CẮT A-A

(ĐƯỜNG NGUYỄN VĂN HUYỀN [ĐOẠN CÓ ĐƯỜNG SẮT ĐỒ THI])



MẶT CẮT 2-2





Minh họa

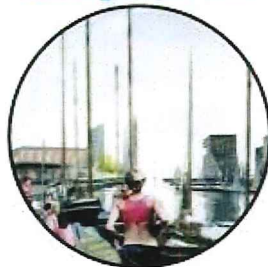
Đường dạo



Đường giao thông



Đường mặt nước

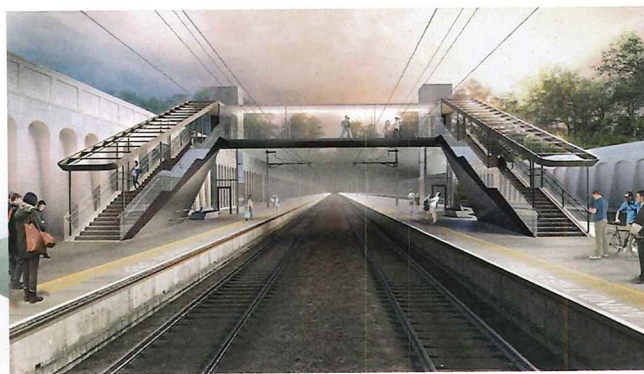
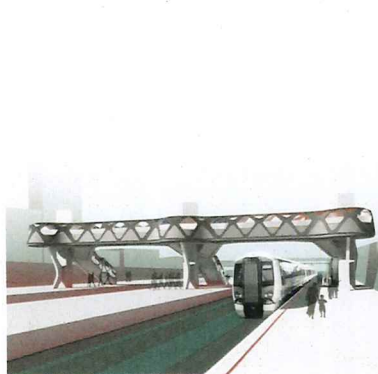
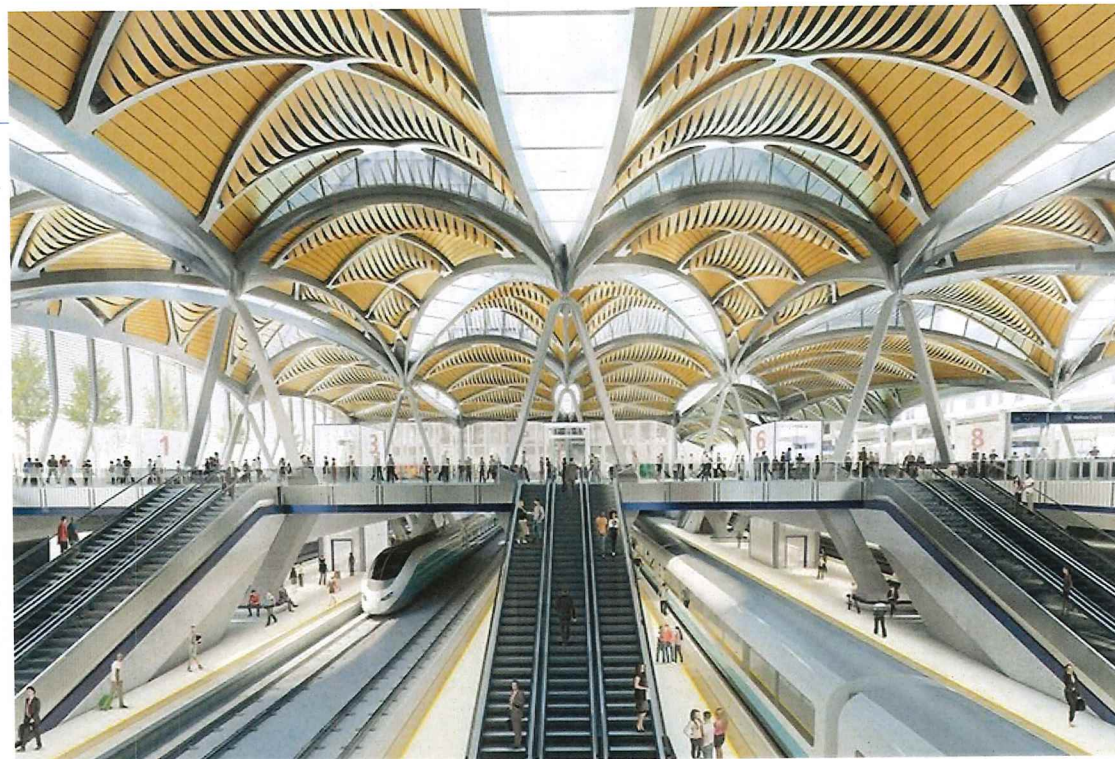


Ý tưởng tổng thể

Giao thông xanh trong khu vực



Xe buýt xanh địa phương để tiếp cận các cơ sở
đường sắt trên toàn bộ khu vực





TUYẾN ĐƯỜNG ĐI BỘ VÀ XE ĐẠP TẠI KHU VỰC DEPOT

- Phát triển mạng lưới giao thông mềm để kết nối dân cư -> Depot -> Ga metro
- Đề xuất thiết kế các tuyến đường đi bộ tại khu vực đường Xuân Đình, kết nối khu vực nội bộ Depot và khu TOD.
- Đề xuất tuyến xe đạp trên các tuyến đường Nguyễn Hoàng Tôn, Xuân Đình, Phạm Văn Đồng (xung quanh khu vực TOD)
- Tích hợp trạm xe đạp công cộng và lối đi bộ an toàn đến ga metro.





QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

Nguyên tắc thiết kế

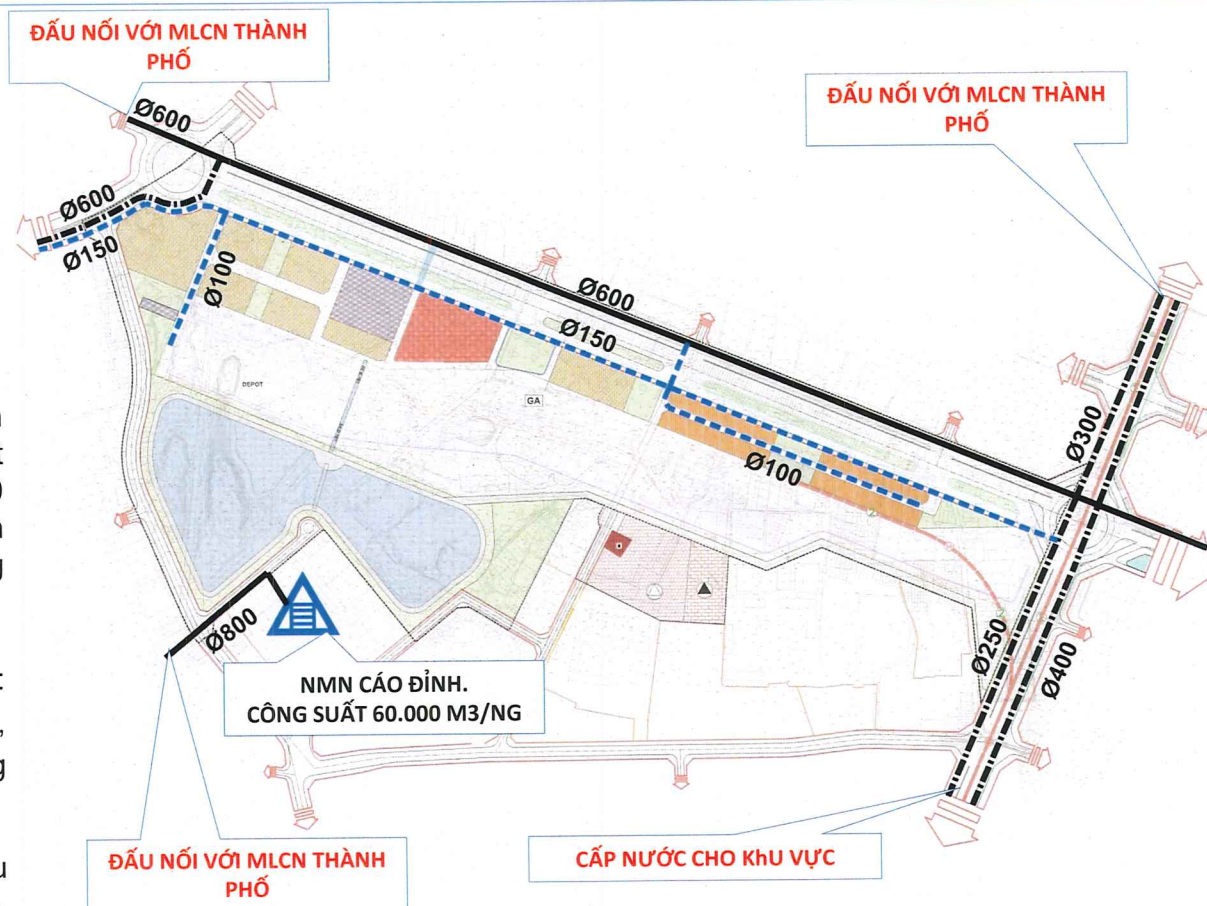
- Thiết kế ống cấp nước trên các trục đường chính, phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 đã được duyệt.
- Vạch tuyến các tuyến cống trong ranh giới nghiên cứu sao cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông.

Nguồn cấp:

- Nguồn nước cấp cho khu đất lập quy hoạch được lấy từ nhà máy nước Cáo Đình (công suất 60.000 m³/ngđ), NMN Mai Dịch (công suất 60.000 m³/ngđ) thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn hiện có Ø600 xây dựng trên đường Nguyễn Hoàng Tôn phía Bắc khu đất

Chỉ tiêu tính toán:

- Nước sinh hoạt: 200l/ng.ngđ, nước công cộng: 3l/m² sàn, cây xanh: 3l/m², giao thông: 0,5l/m², Trường học: 20l/hs. Nước dự phòng: 20%. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng: 3500 m³/ngđ
- Mạng lưới đường ống: Mạng cấp nước cho khu đất lập quy hoạch là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Dự kiến xây dựng các tuyến ống phân phối Ø100, Ø150, Ø250 dọc các đường quy hoạch để cấp nước cho công trình.





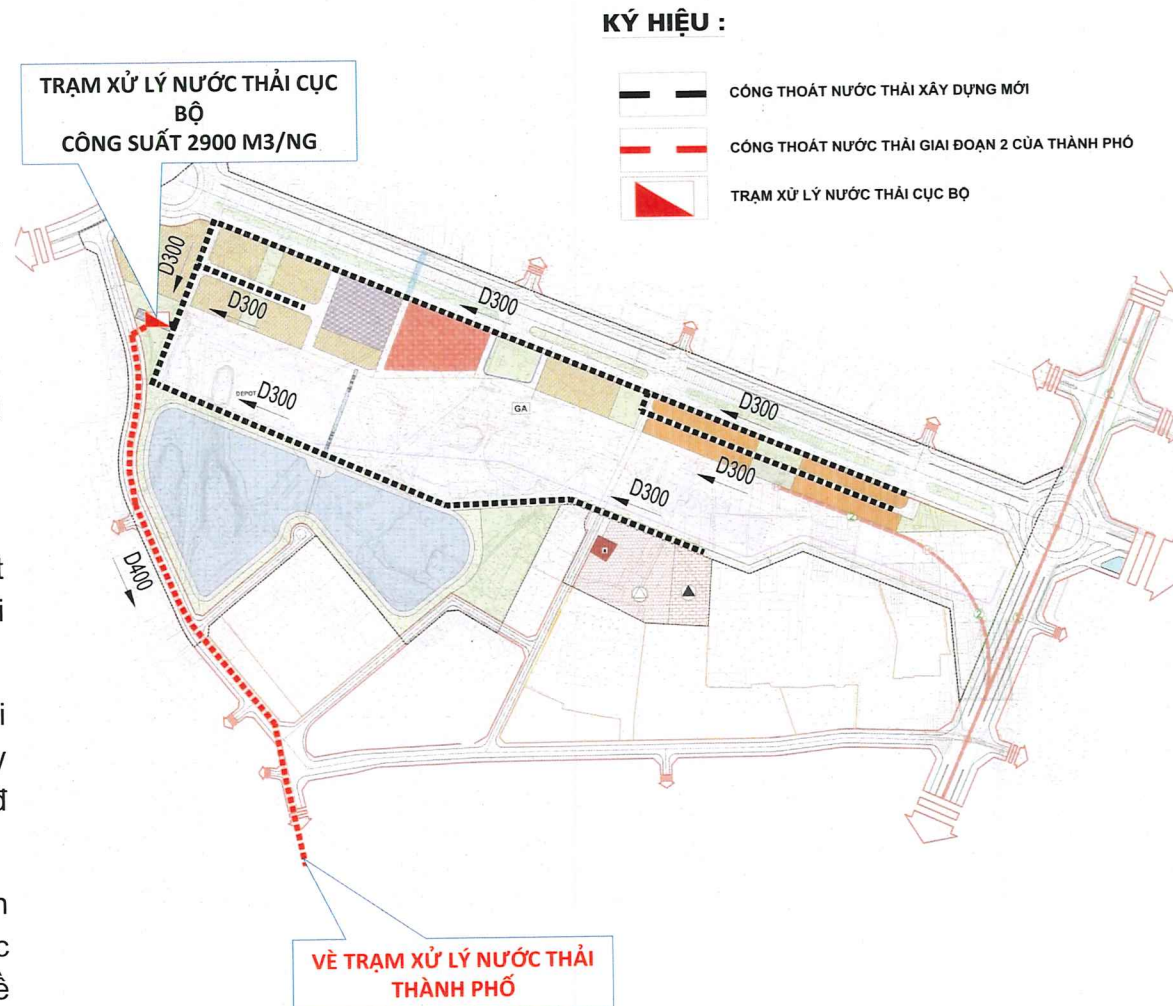
- Thiết kế mạng lưới thoát nước thải trên các trục đường chính, phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 đã được duyệt.

- Vạch tuyến các tuyến công trong ranh giới nghiên cứu sao cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông.

Chỉ tiêu tính toán: theo chỉ tiêu cấp nước

- Nước sinh hoạt: 200l/ng.ngđ, nước công cộng: 3l/m² sàn, Trường học: 20l/hs. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng: 2300 m³/ngđ

- Theo quy hoạch phân khu H2-1, nước thải khu đất nghiên cứu được thu gom về Trạm xử lý nước thải phía Nam thành phố.
- Trước mắt, khi trạm xử lý và mạng lưới nước thải của thành phố chưa được xây dựng, đề xuất xây dựng Trạm xử lý cục bộ công suất 2900 m³/ngày nằm trong ranh giới nghiên cứu.
- Giai đoạn hai, sau khi trạm xử lý nước thải thành phố được xây dựng, trạm xử lý cục bộ được chuyển thành trạm bơm, thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải thành phố



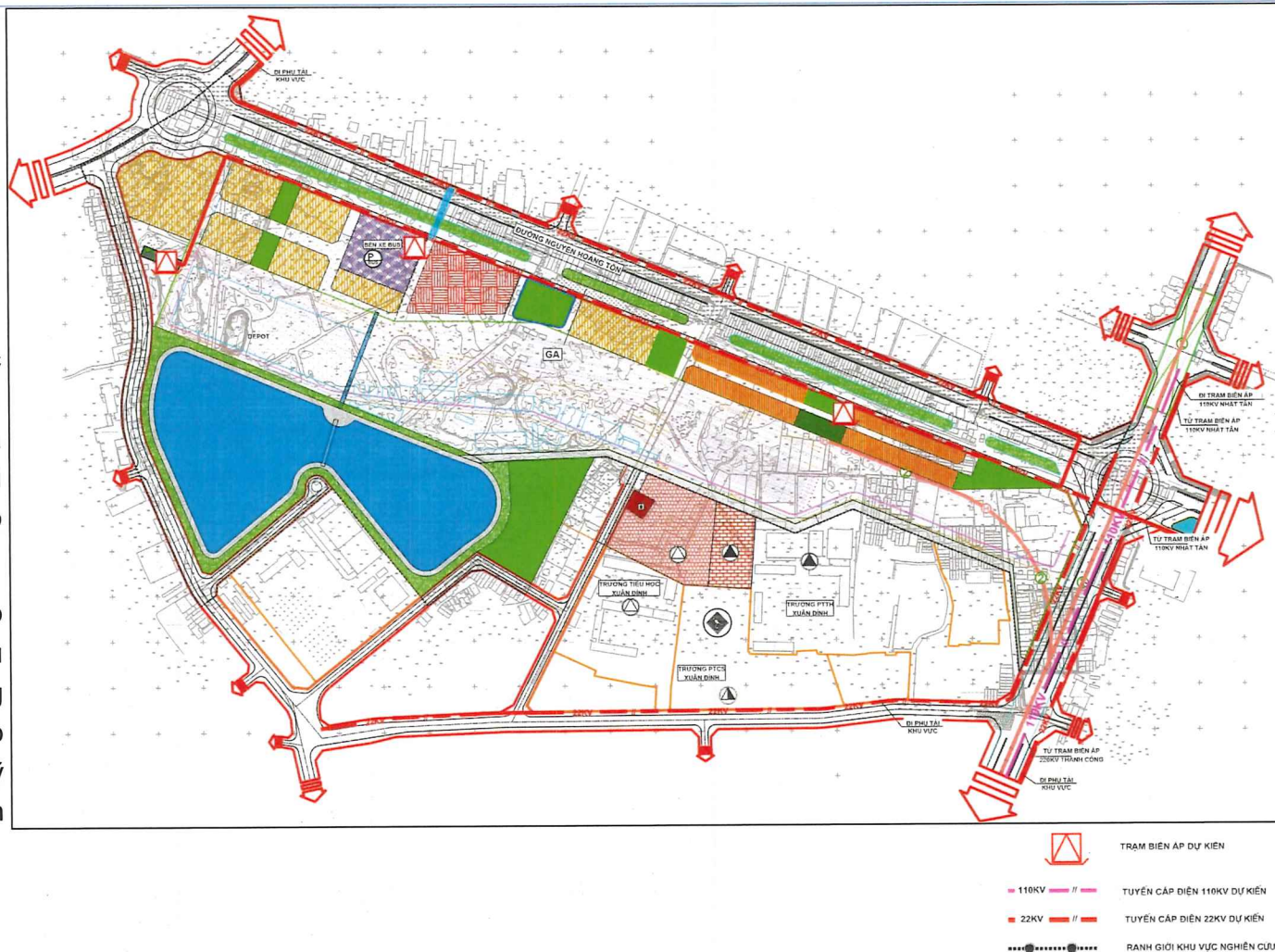


* **Nguồn cấp:** Khu vực nghiên cứu được lấy nguồn từ trạm biến áp 110kV Nhật Tân ở phía Bắc.

- Lưới điện trung thế thống nhất sử dụng cấp điện áp trung thế chuẩn 22kV.

- Bố trí các tuyến cáp ngầm 22kV dọc theo các tuyến đường quy hoạch đến cấp nguồn cho các trạm biến áp hạ thế, đồng thời kết nối đồng bộ với lưới điện trung thế 22kV xung quanh theo quy hoạch.

- Dự kiến bố trí mới các trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV cung cấp điện cho khu vực Deport và khu vực đất dân dụng công cộng đơn vị ở phía Bắc, trong đó dành riêng khu vực đất hạ tầng kỹ thuật ở phía Tây để xây dựng trạm biến áp phục vụ cho khu vực Deport.





QUY HOẠCH VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

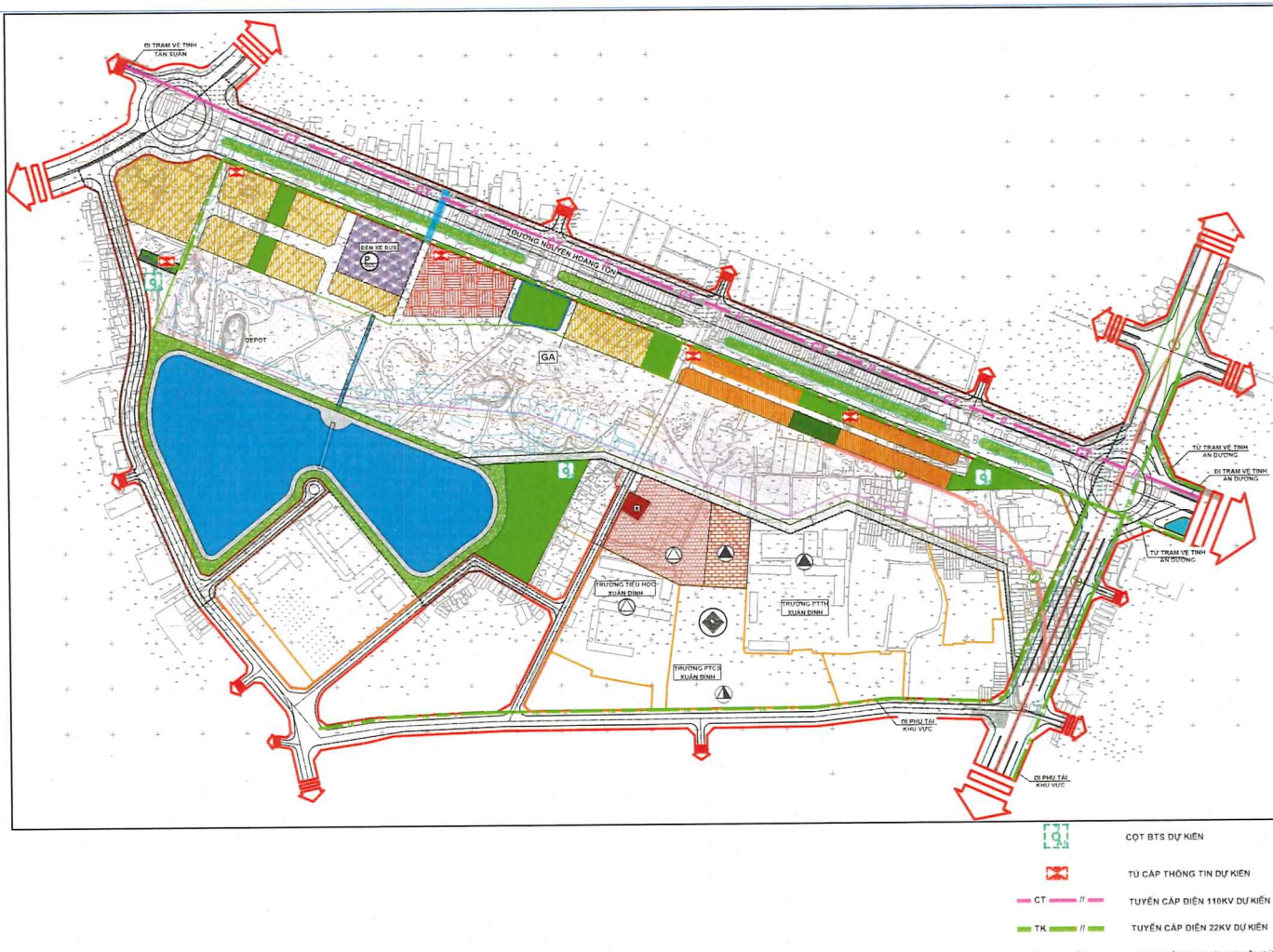


* **Nguồn cấp:** Khu vực nghiên cứu được cấp tín hiệu từ trạm vệ tinh An Dương (hiện có) ở phía Đông và trạm vệ tinh Tân Xuân (hiện có) ở phía Tây.

* **Hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Tín hiệu viễn thông được cung ứng bởi các nhà cung cấp dịch vụ như VNPT, VINAPHONE, VIETTEL, MOBIFONE..., trong đó mỗi nhà mạng có mạng lưới dây dẫn tín hiệu riêng, tủ phối cáp riêng, do đó các thông tin về mạng lưới cũng như vị trí các tủ phối cáp được bảo mật nội bộ do có liên quan đến sự cạnh tranh dịch vụ.

- Nhìn chung, mạng lưới dây cáp viễn thông trong khu vực phần lớn đi nổi kết hợp với các tuyến điện hạ thế, vị trí tủ cáp và các cột (chảo) thu phát sóng được lắp đặt tại các cơ sở của nhà cung ứng dịch vụ hoặc được thuê tại các công trình công cộng, công trình nhà ở gia đình trong khu vực.





XIN TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!