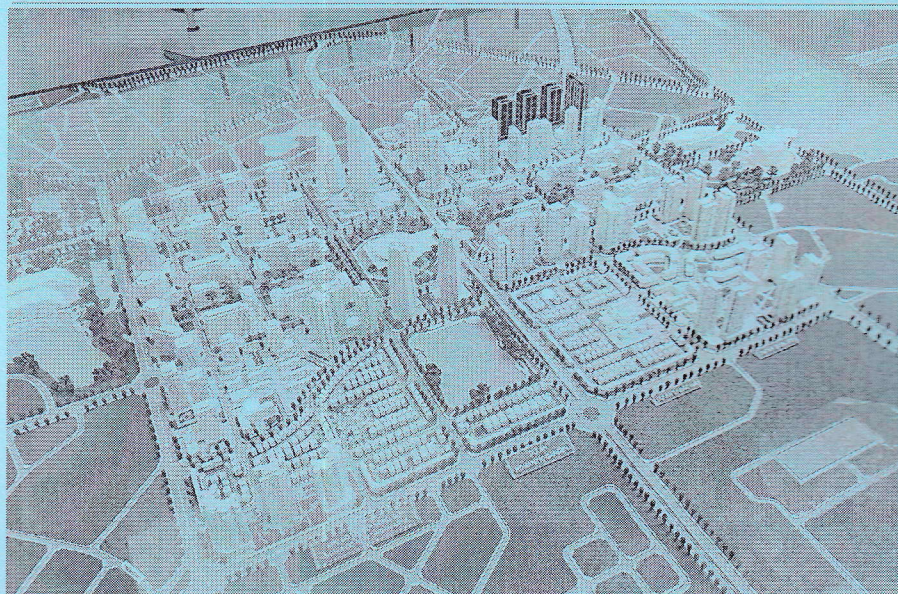


ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI



THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 Ô
ĐẤT KÝ HIỆU C2-TT1, C2-TT2 KHU VỰC TRUNG TÂM
KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY**



Chủ đầu tư: Công ty CP đầu tư Lạc Hồng

Đơn vị tư vấn: Công ty CP Kiến trúc Lập Phương

Địa điểm: Thành phố Hà Nội

Thời gian: 2025



MỤC LỤC

A. PHẦN MỞ ĐẦU.....	4
1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	4
2. NHIỆM VỤ QUY HOẠCH.....	5
2.1. TÊN ĐỒ ÁN	5
2.2. TÍNH CHẤT	5
2.3. NHIỆM VỤ QUY HOẠCH	5
3. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	7
3.1. CƠ SỞ PHÁP LÝ.....	7
3.2. NGUỒN TÀI LIỆU.....	8
3.3. CƠ SỞ BẢN ĐỒ	9
B. NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH.....	10
1. VỊ TRÍ, QUY MÔ DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	10
1.1. VỊ TRÍ, QUY MÔ DIỆN TÍCH	10
2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	10
2.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN.....	10
2.2. HIỆN TRẠNG	12
2.3. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	13
2.4. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP.....	16
3. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH	18
3.1. MỤC TIÊU QUY HOẠCH.....	18
3.2. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH.....	18
4. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT	21
4.1. CƠ CẤU QUY HOẠCH	21

4.2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	22
4.3. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT	23
4.4. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	25
5. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN- THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	25
5.1. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH	25
5.2. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	28
5.3. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH	28
5.4. CÂY XANH, MẶT NƯỚC VÀ QUẢNG TRƯỜNG	28
5.5. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	29
6. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	32
6.1. CỐT XÂY DỰNG VÀ CÔNG TÁC CHUẨN BỊ KỸ THUẬT	32
6.2. GIAO THÔNG.....	35
6.3. CẤP NƯỚC.....	36
6.4. CẤP ĐIỆN.....	38
6.5. THÔNG TIN VIỄN THÔNG	40
6.6. THOÁT NƯỚC MẶT.....	41
6.7. THOÁT NƯỚC THẢI.....	42
6.8. VỆ SINH MÔI TRƯỜNG	43
7. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)	44
7.1. MỞ ĐẦU	44
7.2. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH	44
7.3. CÁC VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG CỦA KHU VỰC	45
7.4. CÁC BIỆN PHÁP PHÒNG NGỪA, GIẢM THIỂU, CẢI THIỆN CÁC VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH	48
7.5. CÁC HOẠT ĐỘNG BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CẦN CHÚ TRỌNG.....	49
8. DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN	50

8.1. PHẠM VI ƯU TIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	50
8.2. KHÁI TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG.....	50
8.3. NGUỒN LỰC THỰC HIỆN	51
<u>C. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</u>	53

A. PHẦN MỞ ĐẦU

1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 tại phường Xuân La (quận Tây Hồ), phường Nghĩa Đô (quận Cầu Giấy), xã Xuân Đình, xã Cổ Nhuế (huyện Từ Liêm), Hà Nội đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 với quy mô khoảng 210,43 ha.

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã khẳng định *“rà soát và di dời trụ sở làm việc một số cơ quan Trung ương ra ngoài nội đô đến khu vực Mễ Trì và Tây Hồ Tây. Ưu tiên vị trí tại khu vực Tây Hồ Tây để bố trí thêm trụ sở các cơ quan Trung ương làm việc...”*

Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã định hướng giải pháp phát triển nguồn nhân lực *“Nâng cao mức sống, cải thiện điều kiện làm việc, sinh hoạt của người lao động; bảo đảm an toàn, vệ sinh lao động và bảo vệ, chăm sóc sức khỏe người lao động; **tập trung phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và hạ tầng xã hội** đồng bộ cho người lao động; hỗ trợ người lao động ổn định chỗ ở”*.

Văn bản số 3490/UBND-ĐT ngày 13/6/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc vị trí địa điểm quy hoạch, đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (*nhà ở xã hội cán bộ, chiến sĩ Công an*) trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Văn bản đã Thống nhất về vị trí địa điểm quy hoạch, đầu tư xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân trên địa bàn thành phố Hà Nội tại 12/15 vị trí địa điểm trong đó vị trí (1) *“Các ô đất ký hiệu C2-TT1, C2-TT2 thuộc quỹ đất 20% Khu trung tâm khu đô thị mới Tây Hồ Tây, thành phố Hà Nội (ô đất K4-TT1 theo đề nghị của Bộ Công an tại văn bản số 1197/BCA-H02 ngày 01/4/2025 nằm trong quỹ đất dự kiến phục vụ một số nhiệm vụ chính trị đặc biệt trên địa bàn Thành phố)”*.

Do vậy, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 ô đất ký hiệu C2-TT1, C2-TT2 khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây là cần thiết và phù hợp theo định hướng phát triển về nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

2. NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

2.1. TÊN ĐỒ ÁN

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 Ô ĐẤT KÝ HIỆU C2-TT1, C2-TT2 KHU VỰC TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY

2.2. TÍNH CHẤT

- Là khu nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (nhà ở xã hội cán bộ, chiến sĩ Công an) trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
 - Là khu nhà ở thương mại cao tầng với đầy đủ tiện nghi, dịch vụ thương mại cao cấp.
-

2.3. NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

1. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 ô đất ký hiệu C2-TT1, C2-TT2 khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, phù hợp với điều kiện hiện trạng và nhu cầu trong tình hình mới, đưa quy hoạch vào triển khai thực tế.
2. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật ; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có liên quan đến khu vực quy hoạch.
3. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.
4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường ; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).
5. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một ; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất ; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch. *Các nội dung này được thực hiện trong nội dung thiết kế đô thị cho đồ án quy hoạch chi tiết, được*

hướng dẫn tại Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.

6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị : Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau :

- a) Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất ;
- b) Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng ; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) ;
- c) Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước ; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước ; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết ;
- d) Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối ; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị ;
- đ) Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- e) Xác định lượng nước thải, rác thải ; mạng lưới thoát nước ; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

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

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thể hiện ở tỉ lệ 1/500.

3. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

3.1. CƠ SỞ PHÁP LÝ

3.1.1. Luật Quy hoạch đô thị và văn bản dưới luật

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội khoá XIII; quy định về hoạt động đầu tư;
- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;
- Luật số 28/2018/QH14 ngày 15/6/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;
- Văn bản hợp nhất 11/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính Phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010 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 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 ;
- Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500;
- Công văn số 765/TTg-KTN ngày 29/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc Quy hoạch hệ thống trụ sở các Bộ, ngành và các cơ quan đoàn thể Trung ương tại Thủ đô Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu H2-1, tỷ lệ 1/2000 ;
- Văn bản số 2399/BCA-H02 ngày 04/6/2025 của Bộ Công an về việc phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại thành phố Hà Nội;
- Văn bản số 7110/SXD-PTĐT ngày 06/6/2025 của Sở Xây dựng về việc phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại thành phố Hà Nội ;
- Văn bản số 3490/UBND-ĐT ngày 13/6/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc vị trí địa điểm quy hoạch, đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (nhà ở xã hội cán bộ, chiến sĩ Công an) trên địa bàn Thành phố Hà Nội ;
- Quyết định số 6816/QĐ-BCA-H02 ngày 8/8/2025 của Bộ Công an về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất ký hiệu C2-TT1, C2-TT2 thuộc quỹ đất 20% của khu đô thị Starlake Tây Hồ Tây, thành phố Hà Nội ;
- Văn bản số 3946/QHKT-NSH ngày 18/8/2025 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về việc Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố tại công văn số 11757/VP-ĐT ngày 30/7/2025 về việc đề nghị của Bộ Công an đối với quỹ đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại khu đô thị Starlake Tây Hồ Tây ;
- Căn cứ các văn bản pháp lý, các số liệu tài liệu, các quy hoạch chuyên ngành, và các dự án có liên quan.

3.2. NGUỒN TÀI LIỆU

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố Hà Nội;
- Hồ sơ đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND Thành phố Hà Nội ;

- Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội do địa phương và các cơ quan liên quan cung cấp; Sử dụng các số liệu hiện trạng theo niên giám thống kê năm 2024, 2025.

3.3. CƠ SỞ BẢN ĐỒ

- Bản đồ địa hình Khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan.

B. NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

1. VỊ TRÍ, QUY MÔ DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1.1. VỊ TRÍ, QUY MÔ DIỆN TÍCH

1.1.1. Vị trí

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 ô đất ký hiệu C2-TT1, C2-TT2 ở phía Đông Bắc của khu vực trung tâm Khu đô thị Starlake Tây Hồ Tây. Thuộc địa giới hành chính của phường Xuân Đỉnh. Ranh giới điều chỉnh cục bộ khu đất cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường Hoàng Minh Thảo có mặt cắt ngang 60,5m;
- Phía Nam là đường quy hoạch có mặt cắt ngang 12m;
- Phía Đông giáp với đường Võ Chí Công;
- Phía Tây giáp với đường quy hoạch có mặt cắt ngang 30m thuộc địa giới hành chính xã Xuân Đỉnh và phường Xuân La.

1.1.2. Quy mô

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch : 3,09 ha

2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

2.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

2.1.1. Địa hình

Địa hình tương đối bằng phẳng. Cao độ nền trung bình khu vực điều chỉnh khoảng $4,27 \div 6,25$ m với địa hình dốc dần từ Đông Nam về phía Tây, thấp nhất ở khu vực ruộng phía Tây Nam.

2.1.2. Khí hậu

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch cùng chung chế độ khí hậu với thành phố Hà Nội: là khí hậu nhiệt đới gió mùa ẩm.

Một năm có 2 mùa rõ rệt: Mùa hè nóng (từ tháng 5 đến tháng 9) mưa nhiều. Mùa đông lạnh (từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau) mưa ít. Giữa 2 mùa hè và đông có 2 thời kỳ chuyển tiếp vào tháng 4 và tháng 10 là mùa xuân và mùa thu.

- Nhiệt độ không khí trung bình hàng năm 23,6°C. Về mùa hè nóng là 29,4°C, cao nhất tới 42,8 °C. Về mùa đông lạnh 12°C thấp nhất 2,7 °C.
- Độ ẩm trung bình trong năm là 79%.
- Hướng gió chủ đạo về mùa nóng là hướng Đông Nam, về mùa lạnh là hướng Đông Bắc, chiếm 54% lượng gió trong cả năm.
- Số giờ nắng trong cả năm: 1640 giờ, vào tháng 3: 47 giờ, vào tháng 7: 195 giờ.
- Số ngày mưa trung bình trong năm khoảng 114 ngày mưa, lượng mưa trung bình hàng năm khoảng 1245mm.
- Bão xuất hiện nhiều vào tháng 7 và 8, cấp gió từ 8 đến 10, đôi khi tới cấp 12.

2.1.3. Địa chất thủy văn

- Phía Đông khu vực nghiên cứu là Hồ Tây và phía Đông Nam kề cận sông Tô Lịch, nên về cơ bản chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn của hai sông hồ này.
- Theo tài liệu được lưu giữ tại Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội thì khu vực này có mực nước ngầm phân bố như sau:
 - Tại phân khu I - 2, mực nước ngầm xuất ở độ sâu từ 2,0m ÷ 8,0m.
 - Tại phân khu I - 3, mực nước ngầm xuất hiện ở độ sâu từ 0,5 ÷ 10m và sâu hơn.

2.1.4. Địa chất công trình

Theo tài liệu đánh giá địa chất của Liên Xô (cũ) được lưu giữ tại Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội thì khu vực nghiên cứu nằm trong khu địa chất I, phân khu I - 2, khoảnh I - 2b và phân khu I - 3 khoảnh I - 3a; I - 3b. Trong đó:

- Phân khu I - 2 từ trên xuống phổ biến là á sét và sét độ sệt từ cứng đến dẻo mềm nằm trên á cát bão hoà nước, bề dày trung bình từ 2m ÷ 5m là đặc tính của phân khu, khoảnh I - 2b có bề dày của á sét từ 5.0 m ÷ 8.0m. Mực nước ngầm xuất hiện ở độ sâu từ 2.0m ÷ 8.0m.
- Phân khu I - 3 từ trên xuống được cấu thành bởi một hệ tầng xen kẽ gồm sét, á sét, á cát và cát trầm tích aluvi nằm lớt. Khoảnh I - 3a nằm trong những khoảng thuận lợi nhất được cấu thành bởi sét dày hơn 10m.

Khi thực hiện dự án cần khoan thăm dò cụ thể để có giải pháp kết thiết kế cho phù hợp.

2.1.5. Cảnh quan thiên nhiên

Khu vực nghiên cứu nằm kề cận với Hồ Tây là một trong những khu vực có cảnh quan đẹp nhất của Thủ đô Hà Nội và kề cận với các làng xóm và các công

trình di tích lịch sử văn hóa có giá trị gắn liền với Hà Nội ngàn năm như làng Nghĩa Đô, Xuân La, Xuân Đỉnh.

2.2. HIỆN TRẠNG

Ranh giới điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 ô đất ký hiệu C2-TT1, C2-TT2 ở phía Đông Bắc của khu vực trung tâm khu đô thị Starlake Tây Hồ Tây, thuộc địa giới hành chính của phường Xuân Đỉnh. Theo số liệu điều tra hiện trạng do chính quyền địa phương và các cơ quan, đơn vị đóng trong khu vực cung cấp tại thời điểm năm 2024 và bản đồ khảo sát 1/500 thì các vấn đề về hiện trạng được xác định cụ thể như sau :

2.2.1. Hiện trạng dân cư

Trong ranh giới nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch có một phần dân cư ở phía Đông Nam giáp với đường Võ Chí Công, dân cư với các công trình chủ yếu là nhà tạm thuộc phường Xuân Đỉnh với khoảng 65 người gồm 16 hộ dân (Số liệu sẽ được tính cụ thể trong quá trình khảo sát lập dự án phục vụ).

2.2.2. Hiện trạng lao động

Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng đô thị hoá mạnh trong những năm gần đây của Thành phố Hà Nội, nên các lao động trong khu vực này chủ yếu tham gia vào các hoạt động sản xuất và dịch vụ đô thị. Các hộ dân cư làng xóm thuộc phường Xuân La đều được giao đất nông nghiệp, tuy nhiên đa phần các hộ dân này đều sử dụng lao động thuê từ nơi khác tới để sản xuất. Tuy nhiên, tương lai khi phần lớn đất nông nghiệp bị đô thị hóa vấn đề giải quyết lao động, việc làm chuyển đổi nghề nghiệp cho địa phương luôn là nhiệm vụ mà quy hoạch phải quan tâm giải quyết.

Phần lớn dân số ở độ tuổi lao động sống trong các khu tập thể đều tham gia vào các hoạt động tại các doanh nghiệp.

2.2.3. Hiện trạng sử dụng đất

Phương pháp tổng hợp số liệu đất đai xây dựng đô thị:

- Bản đồ khảo sát địa hình khu vực nghiên cứu quy hoạch, 1/500 được đo đạc mới.
- Phương pháp thống kê : Cân đối đất đai đô thị theo TCVN 4449 : 1987 về quy hoạch xây dựng đô thị.

Tổng diện tích tự nhiên khu vực điều chỉnh quy hoạch là 30.911m². Trong đó:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	1.803	5,83
2	Đường giao thông	683	2,21
3	Đất nông nghiệp	24.712	79,95
4	Đất mặt nước	3.713	12,01
	CỘNG	30.911	100,00

Bảng 1: Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

- Đất ở hiện trạng với diện tích khoảng 1.803m² chiếm 5,83% diện tích quy hoạch điều chỉnh là đất ở hiện trạng thuộc phường Xuân Đinh. Quy mô diện tích đất ở hiện trạng được xác định tổng hợp, trong đó ngoài đất ở còn có đường làng, ngõ xóm và đất hồ ao vườn nằm xen kẽ trong khu dân cư. Việc xác định cụ thể diện tích các thành phần đất này, sẽ được làm chính xác trong quá trình điều tra nghiên cứu thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật.
- Đất đường giao thông nằm trong phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích khoảng 683m² chiếm 2,21% diện tích đất nghiên cứu là các tuyến đường ngõ ngách vào khu dân cư, đường 2 bên mương nước với mặt cắt ngang nhỏ, hẹp không đảm bảo hoạt động giao thông và phòng chống cháy nổ theo quy định.
- Đất nông nghiệp với diện tích khoảng 24.712m² chiếm 79,95% gồm đất trồng rau và các cây ăn quả.
- Đất mặt nước là các mương, ao nước nằm rải rác trong khu vực, chủ yếu phục vụ tưới tiêu nông nghiệp với tổng diện tích với diện tích 3.713m² chiếm 12,01% diện tích đất điều chỉnh quy hoạch.

2.2.4. Hiện trạng các công trình kiến trúc

Công trình xây dựng hiện trạng chủ yếu là nhà ở 1 tầng của khu dân cư, các công trình hiện trạng chủ yếu là nhà tạm lợp mái tôn, vì khu vực đã có quy hoạch từ trước nên hầu như không có công trình xây mới hay kiên cố trong khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch.

2.2.5. Hiện trạng hạ tầng xã hội

Trong khu vực nghiên cứu hệ thống hạ tầng xã hội chung khu vực không có, nên không đảm bảo cho các hoạt động, sinh hoạt thường nhật của người dân.

2.3. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

2.3.1. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền : hiện tại khu vực có mật độ xây dựng thấp tập trung chủ yếu ở phía Đông Nam khu vực nghiên cứu, giáp đường Võ Chí Công. Các công trình xây dựng trên cơ sở địa hình tự nhiên, không phải san lấp, đào đắp lớn. Cao độ nền xây dựng ở cốt $h = 6,0 - 6,75\text{m}$.

- Thoát nước mưa : Hệ thống thoát nước chủ yếu tập trung trên 2 tuyến đường Hoàng Minh Thảo (Tiếp giáp phía Bắc) và Võ Chí Công (tiếp giáp phía Đông). Các khu vực khác về cơ bản chưa hình thành hệ thống thoát nước, nước chảy tràn trên bề mặt rồi thoát ra mương thoát nước chạy dọc ngõ 63 đường Võ Chí Công theo hướng Đông Nam khu vực nghiên cứu.

b) Hiện trạng hệ thống giao thông

Đường đối ngoại

- Đường Hoàng Minh Thảo : Tiếp giáp phía Bắc khu vực nghiên cứu, lộ giới 60,5m, với quy mô 10 làn xe;



- Đường Võ Chí Công (vành đai 2): Tiếp giáp phía Đông khu vực nghiên cứu, lộ giới 57,5m, với quy mô 10 làn xe;



Đường đô thị

- Các đường giao thông nội thị trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là các đường tiểu khu, với tỉ lệ được bê tông hóa còn thấp và còn nhỏ hẹp.
- Nhìn chung, hệ thống giao thông hiện vẫn chưa đáp ứng các tiêu chuẩn giao thông của khu nhà ở xã hội hiện đại xét trên phạm vi toàn khu vực nghiên cứu.

Giao thông tỉnh

- Khu vực nghiên cứu chưa có bãi đỗ xe đúng quy phạm.

c) Cấp nước

Nguồn cấp

- Khu vực nghiên cứu: Hiện tại các khu vực dân cư trên địa bàn khu vực sử dụng nguồn nước sạch của thành phố Hà Nội thông qua các tuyến ống cấp nước nằm trên đường Hoàng Minh Thảo và đường Võ Chí Công.

d) Cấp điện

Nguồn cấp điện

- Khu vực nghiên cứu được cấp điện từ tuyến điện 22kV hiện có nằm trên đường Hoàng Minh Thảo và đường Võ Chí Công.

- Hệ thống điện chiếu sáng đã có trên hai tuyến đường Hoàng Minh Thảo (tiếp giáp phía Bắc) và đường Võ Chí Công (tiếp giáp phía Đông khu vực nghiên cứu).

Mạng lưới cấp điện

- Lưới điện trung áp hiện trạng 22kV đi ngầm đến cấp cho trạm biến áp phân phối 22/0,4kV ở trong khu vực nghiên cứu và các khu lân cận.

- Lưới hạ thế đã vươn tới hầu hết các phụ tải điện trong khu vực dân cư lân cận.

e) Thông tin viễn thông

Truyền dẫn và chuyển mạch

- Tuyến cáp quang đã được xây dựng dọc theo đường Hoàng Minh Thảo (tiếp giáp phía Bắc) và đường Võ Chí Công (tiếp giáp phía Đông khu vực nghiên cứu).

Mạng di động

- Trên địa bàn khu vực nghiên cứu hiện chưa có trạm thu phát sóng.

Mạng ngoại vi

- Trung tâm bưu chính viễn thông của quận Tây Hồ hiện nay cơ bản đáp ứng nhu cầu thuê bao cố định và thuê bao internet cho khu vực nghiên cứu và các khu vực lân cận.

- Tại thời điểm hiện tại có các nhà cung cấp dịch vụ cố định là Viettel, VNPT (Vinaphone), MobiFone, FPT Telecom, CMC Telecom và NetNam.

f) Thoát nước thải

- Nước thải hiện đang được thoát chung với hệ thống thoát nước mặt, không đi qua trạm xử lý.

g) Vệ sinh môi trường

- Trong ranh giới nghiên cứu không có nghĩa địa rải rác.

2.4. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP

2.4.1. Đánh giá

a) Điểm mạnh

- Khu vực nghiên cứu nằm trong ranh giới quy hoạch chi tiết Khu vực trung tâm khu đô thị Starlake Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt ;
- Kề cận trung tâm Thành phố ;
- Mạng lưới giao thông lân cận cơ bản đã hoàn chỉnh tương đối thuận tiện ;
- Chủ yếu là đất nông nghiệp chiếm 79,95% ;
- Nền địa chất công trình thuận lợi cho xây dựng ;
- Quanh khu vực nghiên cứu đã và đang xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối phục vụ nhu cầu phát triển đô thị.

b) Điểm yếu:

- Khu vực phía Tây Bắc thấp trũng chi phí san lấp tôn nền lớn;
- Phần giải phóng mặt bằng khu làng xóm dân cư cũ đang ổn định cũng là một khó khăn.

c) Cơ hội

- Xây dựng khu vực trung tâm khu đô thị Starlake Tây Hồ Tây thành một trung tâm mới hiện đại của Thủ đô phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội tới năm 2050 vừa được phê duyệt.
- Có quỹ nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại thành phố Hà Nội.
- Có quỹ đất xây dựng nhà ở thương mại để phát triển đồng bộ với trung tâm Khu đô thị mới Tây Hồ Tây ở địa điểm đắc địa của Thủ đô.

d) Thách thức

- Nghiên cứu các giải pháp tiêu nước để đảm bảo tránh úng ngập cho khu vực xây dựng dự án.
- Phải đảm bảo hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật theo quy định hiện hành.
- Các yếu tố môi trường bị tác động do quá trình phát triển đô thị đòi hỏi cần có các giải pháp khắc phục đảm bảo cho phát triển bền vững.

3. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

3.1. MỤC TIÊU QUY HOẠCH

3.1.1. Chức năng cơ bản của khu vực

- Chức năng sử dụng đất chính được xác định là khu ở và là nền tảng đảm bảo an sinh xã hội, nâng cao chất lượng sống và thúc đẩy kinh tế cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân.

3.1.2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ.
- Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết Khu vực trung tâm khu đô thị Starlake Tây Hồ Tây đã được phê duyệt tại Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND Thành phố Hà Nội.
- Cụ thể hóa Văn bản số 3490/UBND-ĐT ngày 13/6/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc vị trí địa điểm quy hoạch, đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (*nhà ở xã hội cán bộ, chiến sĩ Công an*) trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
- Hình thành khu nhà ở đáp ứng nhu cầu cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân trên địa bàn Thành phố Hà Nội tiện nghi theo hướng đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.
- Là cơ sở để quản lý và lập dự án đầu tư xây dựng.

3.2. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

3.2.1. Quy mô

a) Quy mô dân số

- Quy mô dân số: khoảng 9.033 người.

b) Diện tích

- Diện tích quy hoạch: 3,09 ha

3.2.2. Các chỉ tiêu công trình dịch vụ đô thị và hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật điều chỉnh được xác định trên cơ sở các chỉ tiêu của Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Hồ Tây tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt và Tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

TT	Hạng mục	Theo đồ án Điều chỉnh QHCT 1/500 đã duyệt		Đề xuất điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500 lô đất C2-TT1, C2-TT2	
		Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Diện tích quy hoạch	M2	30.910	M2	30.910
II	Dân số quy hoạch	Người	1.132	Người	9.033
III	Các chỉ tiêu SĐĐ				
3.1	Công trình công cộng (sinh hoạt cộng đồng bố trí tầng 1 chung cư)	m ² /người	2 - 5	m ² /người	2 - 5
3.2	Đất ở	m ² /người	40 - 50	m ² /người	25 - 45
3.3	Diện tích đỗ xe máy, xe đạp (tầng 1 chung cư)	m ² /người	1 - 5	m ² /người	2 - 5
IV	Các chỉ tiêu HTKT				
4.1	Giao thông trong lô đất CT	%	0	%	0
4.2	Thoát nước mưa (P)	%	20	%	20
4.3	Cấp nước				
4.3.1	Cấp nước sinh hoạt (SH)	lít/người/ngày	200	lít/người/ngày	200
4.3.2	Cấp nước công cộng	%SH	15	%SH	15
4.3.3	Cấp nước tưới cây rửa đường	%SH	25	%SH	25
4.3.4	Cấp nước cứu hoả	M3/h	110	M3/h	110
4.5	Cấp điện				
4.5.1	Nhà ở thấp tầng	KW/hộ	3 - 5	KW/hộ	3 - 5
4.5.2	Chung cư	W/m ² sàn xd	30	W/m ² sàn xd	30
4.5.3	Công cộng, dịch vụ thương mại	W/m ² sàn xd	40	W/m ² sàn xd	40

4.5.4	Cây xanh, đường, bãi đỗ xe	W/m^2 đất	1,5	W/m^2 đất	1,5
V	Tầng cao tối đa				
5.1	Nhà ở liền kề	Tầng	4		
5.2	Công trình nhà chung cư, thương mại, dịch vụ đô thị, công trình hỗn hợp			Tầng	45
VI	Mật độ XD tối đa				
5.1	Nhà ở thấp tầng	%	51,8		
5.2	Công trình nhà chung cư, thương mại, dịch vụ đô thị, công trình hỗn hợp			%	56,4

Căn cứ: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD, và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 07:2023/BXD về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

4. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. CƠ CẤU QUY HOẠCH

4.1.1. Nguyên tắc quy hoạch

- Tuân thủ Quy hoạch thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;
- Tuân thủ Quy hoạch chi tiết Khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây đã được UBND Thành phố về việc phê duyệt;
- Tập trung các công trình nhà ở xã hội vào một khối nhằm tiết kiệm không gian, năng lượng và chi phí hạ tầng, tạo lập hình ảnh đô thị hiện đại gắn với hệ thống không gian mở của đường phố, vườn hoa cây xanh.
- Bố cục khu chức năng và hạng mục công trình trọng tâm trong khu vực làm nổi bật tính đặc thù của khu ở cán bộ, chiến sĩ Công an.
- Đảm bảo phân khu chức năng hợp lý, liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng với các công trình phụ trợ và các khu chức năng khác trong tổng thể khu ở.
- Các công trình chức năng được xây dựng mang tính đồng bộ, liên tục và tính toán các chỉ tiêu kinh tế đảm bảo tính khả thi cao.
- Bố trí hợp lý tổ hợp công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cách ly an toàn đối với những khu chức năng đặc biệt. Tổ chức không gian và hệ thống hạ tầng phục vụ hài hoà, tránh tác động tới các khu lân cận.
- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng, từng hạng mục công trình, khu vực không gian mở, các khu vực điểm nhấn ...
- Đề xuất không gian của toàn bộ khu vực lập quy hoạch bao gồm cả các không gian mặt đất, không gian mặt nước, không gian ngầm và trên không.

4.1.2. Cấu trúc không gian chính trong khu vực

- Khu nhà ở xã hội cán bộ, chiến sĩ Công an tiếp giáp với đường Hoàng Minh Thảo cao 35 tầng gồm 2 tầng thương mại dịch vụ, 3 tầng hầm để xe và 33 tầng ở.
- Khu nhà ở thương mại tiếp giáp với đường Võ Chí Công với chiều cao 45 tầng gồm 5 tầng thương mại dịch vụ, 5 tầng hầm để xe và các tầng ở.
- Khu quản lý, hành chính: gồm nhà quản lý, bảo vệ, ở nhân viên phục vụ.
- Khu thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí trong nhà: Các không gian thương mại dịch vụ, Phòng đa năng (TT tiệc cưới, hội trường), Phòng chiếu phim, gồm phòng karaoke, phòng tập thể dục, phòng games.
- Khu vui sân vườn cảnh quan ngoài trời.

- Khu chức năng khác: gồm quảng trường, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật....

4.1.3. Mô tả phương án

Các khu chức năng chính

Khu nhà ở xã hội:

- Khu nhà ở xã hội cán bộ, chiến sĩ Công an gồm: Cụm 03 công trình nhà ở cao tầng, vườn hoa, bãi đỗ xe;

Khu nhà ở thương mại:

- Khu nhà ở thương mại gồm: Cụm 01 công trình nhà ở cao tầng, sân vườn cảnh quan, quảng trường, bãi đỗ xe.

4.2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.2.1. Tổng hợp sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở xã hội	24.728	80,00
2	Đất nhà ở thương mại	6.182	20,00
	CỘNG	30.910	100,00

Bảng 2: Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

4.2.1. Tổng hợp sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng	Theo quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch		Diện tích tăng giảm sau khi điều chỉnh (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhà ở liền kề	27.230	88,09	0	0.0	-27.230
2	Đất cây xanh	3.681	11,91			-3.681
3	Đất nhà ở xã hội	0	0.0	24.728	80.0	24.728
4	Đất nhà ở thương mại	0	0.0	6.182	20.0	6.182
	TỔNG	30.911	100.0	30.911	100.00	0

Bảng 3: So sánh cơ cấu sử dụng đất

4.2.2. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích đất quy hoạch: 30.910m² (3,09ha). Bao gồm các khu chức năng sau:

a) Đất nhà ở xã hội

Là đất ở chung cư cao tầng, phục vụ nhu cầu nhà ở xã hội của cán bộ, chiến sĩ Công an trên địa bàn thành phố Hà Nội. Diện tích 24.728m², Chiếm 80,0% tổng diện tích khu đất lập quy hoạch, mật độ xây dựng 40,7% và 28,2%, tầng cao xây dựng 35 tầng. Gồm 02 lô đất có Ký hiệu C2-TT1(NOXH) và C2-TT2(NOXH).

b) Đất nhà ở thương mại

Là đất ở thương mại cao tầng, phục vụ nhu cầu ở trên địa bàn thành phố Hà Nội cũng như lân cận. Diện tích 6.182m², Chiếm 20,0% tổng diện tích khu đất lập quy hoạch, mật độ xây dựng 62,2%, tầng cao xây dựng 45 tầng. Gồm 01 lô đất có Ký hiệu C2-TT2(NOTM).

c) Bãi đỗ xe, nhà sinh hoạt cộng đồng.

- Bãi đỗ xe được bố trí tại tầng hầm B1, B2, B3 của 3 khối nhà ở xã hội và tại tầng hầm B1, B2, B3, B4, B5 của khối nhà ở thương mại.
- Nhà sinh hoạt cộng đồng được bố trí tại tầng 2 của từng công trình nhà ở xã hội.

4.3. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đồ án này được quy định cho từng cụm lô đất (block). Mỗi block là tập hợp các lô đất riêng lẻ cận kề có chung mục đích sử dụng đất, và có chung mọi thông số về quy hoạch sử dụng đất (ngoại trừ diện tích từng lô đất có thể khác nhau). Ranh giới các lô đất trong khu vực hiện trạng chính trang được xác định trên bản đồ giải thửa địa chính. Ranh giới các lô đất quy hoạch mới được xác định trên bản đồ phân lô chi tiết.

BẢNG THÔNG SỐ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH C2-TT1-NOXH			
STT	Nội Dung	Đơn Vị	Phương Án
1	Diện tích khu đất xây dựng	m ²	16,060
2	Diện tích xây dựng	m ²	6,550
	<i>Diện tích xây dựng khối đế</i>	m ²	6,550
	<i>Diện tích xây dựng khối tháp</i>	m ²	3,998
	<i>Diện tích xây dựng tầng hầm</i>	m ²	15,275
3	Mật độ	%	40.78%
	<i>Mật độ xây dựng khối đế</i>	%	40.78%
	<i>Mật độ xây dựng khối tháp</i>	%	24.89%
4	Tầng cao	tầng	35

	Số tầng nổi	tầng	35
	Số tầng hầm	tầng	3
5	Tổng diện tích sàn nổi (+tum)	m2	141,368
	Tổng diện tích HSSDD	m2	140,169
	Tổng diện tích sàn hầm	m2	45,825
6	Hệ số sử dụng đất	lần	8.7
7	Tổng số căn hộ	căn	1,336
8	Dân số	người	4,031
9	Chiều cao công trình	m2	140.3

Bảng 4: Thông số lô quy hoạch sử dụng đất lô đất C2-TT1 (NOXH)

BẢNG THÔNG SỐ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH C2-TT2-NOXH			
STT	Nội Dung	Đơn Vị	Phương Án
1	Diện tích khu đất xây dựng	m2	8,668
2	Diện tích xây dựng	m2	2,450
	Diện tích xây dựng khối đế	m2	2,450
	Diện tích xây dựng khối tháp	m2	1,999
	Diện tích xây dựng tầng hầm	m2	8,220
3	Mật độ	%	28.26%
	Mật độ xây dựng khối đế	%	28.26%
	Mật độ xây dựng khối tháp	%	23.06%
4	Tầng cao	tầng	35
	Số tầng nổi	tầng	35
	Số tầng hầm	tầng	2
5	Tổng diện tích sàn nổi (+tum)	m2	69,017
	Tổng diện tích HSSDD	m2	68,417
	Tổng diện tích sàn hầm	m2	24,660
6	Hệ số sử dụng đất	lần	7.9
7	Tổng số căn hộ	căn	675
8	Dân số	người	2,030
9	Chiều cao công trình	m2	140.3

Bảng 5: Thông số lô quy hoạch sử dụng đất lô đất C2-TT2 (NOXH)

BẢNG THÔNG SỐ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH C2-TT2-NOTM			
STT	Nội Dung	Đơn Vị	Phương Án
1	Diện tích khu đất xây dựng	m2	6,182
2	Diện tích xây dựng	m2	3,850
	Diện tích xây dựng khối đế	m2	3,850
	Diện tích xây dựng khối tháp	m2	3,152
	Diện tích xây dựng tầng hầm	m2	5,905
3	Mật độ	%	62.28%

	Mật độ xây dựng khối đế	%	62.28%
	Mật độ xây dựng khối tháp	%	50.99%
4	Tầng cao	tầng	45
	Số tầng nổi	tầng	45
	Số tầng hầm	tầng	5
5	Tổng diện tích sàn nổi (+tum)	m2	132,361.6
	Tổng diện tích HSSDD	m2	131,416
	Tổng diện tích sàn hầm	m2	29,525
6	Hệ số sử dụng đất	lần	21.3
7	Tổng số căn hộ	căn	592
8	Dân số	người	2,768
9	Chiều cao công trình	m2	183

Bảng 6: Thông số lô quy hoạch sử dụng đất lô đất C2-TT2 (NOTM)

4.4. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Điều chỉnh cơ cấu chức năng sử dụng đất.

- Lô đất C2-TT1 trong điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là đất ở liền kề. Diện tích 14.523m²; Mật độ XD 51,8%; Chiều cao 4 tầng; Hệ số sử dụng đất 2,07 lần.
- Lô đất C2-TT2 trong điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là đất ở liền kề. Diện tích 12.707m²; Mật độ XD 48,4%; Chiều cao 4 tầng; Hệ số sử dụng đất 1,94 lần.
- Đất C2-TT1 được quy hoạch điều chỉnh thành đất nhà ở xã hội C2-TT1(NOXH). Diện tích 16.060m²; Mật độ XD 40,78%; Chiều cao 35 tầng; Hệ số sử dụng đất 8,7 lần.
- Đất C2-TT2 được quy hoạch điều chỉnh thành đất nhà ở xã hội C2-TT2(NOXH) và C2-TT2 (NOTM)
 - + Lô đất C2-TT2(NOXH) là đất nhà ở xã hội: Diện tích 8668 m²; Mật độ XD: 28,26%; Chiều cao 35 tầng; hệ số sử dụng đất: 7,9 lần;
 - + Lô đất C2-TT2(NOTM) là đất nhà ở thương mại: Diện tích 6182m²; Mật độ XD: 62,28%; Chiều cao 45 tầng; hệ số sử dụng đất: 21,3 lần.

5. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN- THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

5.1. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH

5.1.1. Hình khối kiến trúc

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực.

- Công trình nhà ở xã hội cán bộ, chiến sĩ Công an gồm 3 khối nhà công trình cao 35 tầng nằm trên mặt đường Hoàng Minh Thảo với kiến trúc hiện đại đồng bộ với kiến trúc chung của khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, không gian lớn, kết cấu cao tầng. Mặt chính của công trình khối thương mại dịch vụ được tiếp cận từ đường Hoàng Minh Thảo.
- Công trình nhà ở thương mại là khối nhà cao 45 tầng bố trí tại ngã 3 đường Võ Chí Công giao với đường Hoàng Minh Thảo, công trình được định hướng theo kiến trúc hiện đại nhiều mảng kính. Khối đế với 5 tầng thương mại dịch vụ tạo nên khối đế vững chãi nhìn từ đường Võ Chí Công cũng là mặt chính tiếp cận của công trình.
- Khuôn viên giữa các công trình là các khoảng sân vườn cảnh quan, các khu đường dạo, sân được lát đá, gạch, gỗ, bê tông atphan, sỏi cuội đánh màu nền tự nhiên, phù hợp với cảnh quan xung quanh.
- Hình dạng, khối tích và kích thước công trình bao hàm tính bền vững. Các công trình trong khu được lựa chọn hình dáng sao cho phù hợp với tính chất phục vụ, tính độc lập hay hợp khối trong từng khu chức năng.
- Đài phun nước được bố trí gần ngã 3 đường Hoàng Minh Thảo giao với đường Võ Chí Công, chiều cao phun nước khoảng 3 - 4,5 m.
- Việc điều chỉnh nhằm xác định cụ thể công năng công trình và dây chuyền công năng sử dụng, phù hợp với nhu cầu khai thác, vận hành và quản lý. Từ đó, tạo lập công trình có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan khu vực Khu đô thị Tây Hồ Tây.
- Khi thiết kế phương án kiến trúc công trình đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và định vị mặt bằng công trình theo các chỉ tiêu đã khống chế tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; tuân thủ quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành khác có liên quan và phải được cơ quan chức năng có thẩm quyền chấp nhận.

5.1.2. Hình thức kiến trúc chủ đạo

a) Hình thức kiến trúc chủ đạo

Hình thức kiến trúc

Thiết kế các hình khối công trình kiến trúc nhà ở xã hội trong khu vực điều chỉnh quy hoạch theo phong cách hiện đại, kết hợp với màu sắc nhẹ nhàng, ấm áp. Công trình thương mại dịch vụ được định hướng kiến trúc với các khối tích lớn nhiều mảng kính, hiện đại, có điểm suốt các cây ở tầng kỹ thuật, tầng lánh nạn.

Để tạo sự hài hoà giữa khối tích kiến trúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại, cần có sự kết hợp khéo léo trong từng chi tiết màu sơn trang trí, trong từng không gian cụ thể. Có thể dùng chi tiết trang trí, hoa văn họa tiết đặc trưng của vùng vào trong công trình nhằm hỗ trợ và cải thiện sự khác biệt, đi đến sự thống nhất và chuyển tiếp linh hoạt về hình thức, gây ấn tượng thẩm mỹ tốt.

Ngoài những yếu tố hình thức tạo nên sự hấp dẫn cho quần thể công trình, những nền tảng cơ bản như hạ tầng kỹ thuật, chiếu sáng... thì các công trình và các thiết bị hỗ trợ khác như tượng, phù điêu, ghế ngồi, non bộ, cây xanh nghệ thuật, thùng rác... là những yếu tố đánh giá chất lượng hình ảnh, cuộc sống của đô thị. Hệ thống tiện ích này cũng phải được lựa chọn hình thức sao cho phù hợp với cảnh quan, tính chất và vị trí các công trình.

Dự kiến hình thức kiến trúc cho các loại công trình như sau :

<i>Loại công trình</i>	<i>Giải pháp ưu tiên về khối tích cho công trình mới</i>
Công trình nhà ở xã hội	Kiến trúc hiện đại tông màu sắc ấm;
Công trình nhà ở thương mại	Kiến trúc hiện đại hình khối lớn kết hợp với nhiều mảng kính ;
Cây xanh, vườn hoa	Các cây hài hòa với cảnh quan xung quanh, mang đặc trưng của thành phố Hà Nội.
Bãi đỗ xe dân dụng	Kiến trúc hiện đại ; hình thức mái theo công năng

Bảng 7: Giải pháp về hình thức kiến trúc

b) Quy định bắt buộc về các kiến trúc nhỏ

Biển quảng cáo cố định gắn với khu thương mại dịch vụ chỉ được phép bố trí trong phạm vi chỉ giới đường đỏ, không được lấn ra ngoài đường giao thông; không che chắn những yếu tố kiến trúc trung tâm của công trình hoặc có yếu tố gây cản trở giao thông.

5.1.3. Màu sắc chủ đạo

Màu sắc chủ đạo của các công trình mới sẽ chủ yếu là màu trắng, màu cam ấm kết hợp với các mảng kính lớn, màu sắc chủ đạo sẽ được cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt cùng với thiết kế cơ sở nhằm hài hòa với các màu sắc chủ đạo của toàn khu.

5.2. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Tầng cao công trình

- Tầng cao 3 khối nhà ở xã hội là 35 tầng ;
- Tầng cao khối nhà thương mại dịch vụ là 45 tầng.

Cao độ các tầng

- Tầng hầm : Cao 3,4m – 5,8m ;
- Chiều cao tầng thương mại dịch vụ : 6,0m – 9,0m;
- Chiều cao các tầng trên : 3,4m – 3,5m;
- Chiều cao tầng Penthouse : 4m.

5.3. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH

Khoảng lùi của công trình trên 6m từ chỉ giới đường đỏ.

5.4. CÂY XANH, MẶT NƯỚC VÀ QUẢNG TRƯỜNG

5.4.1. Hệ thống cây xanh, biển báo

a) Chủng loại cây xanh đô thị

Thực hiện theo Quyết định số 03/2023/QĐ-UBND ngày 28/02/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

b) Hệ thống cây xanh công viên, vườn hoa

Vườn hoa

- Cây xanh lấy bóng mát là loại cây thay lá theo mùa. Khu vực cây xanh tập trung thiết kế những sân vườn kết hợp với khu vui chơi tạo màu xanh cho toàn khu.
- Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trồng trong bồn.
- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau :

+ Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh ; cây thân đẹp, dáng đẹp ; cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi ; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp ; không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi; cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu.

+ Về phối kết cây nên : Nhiều loại cây, loại hoa ; cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa; nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc; sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa.

Cây xanh đường phố

Cây xanh trên vỉa hè các đường giao thông. Riêng đối với đường giao thông với chiều rộng dưới 7.5m, cây xanh đường phố trồng sát chỉ giới đường đỏ, so le hai bên đường trong các hố trồng cây rộng tối đa 0.5 x 0.5m.

c) Hệ thống biển báo, đèn chiếu sáng

Biển hiệu, biển chỉ dẫn bố trí tại những nơi giao cắt của các đường nội bộ hay những điểm nổi bật của khu giúp cho người đi lại có thể biết được thông tin khi tham gia các hoạt động thương mại dịch vụ, giải trí, thư giãn. Thống nhất màu sắc, kiểu dáng, cách thức đặt biển, màu sắc tương phản như màu xanh lam chữ trắng. Các biển chỉ dẫn, biển báo có cùng kích thước, hình dáng. Biển quảng cáo, thông tin đặc biệt, triển lãm có kiểu dáng phong phú, kích thước không quá lớn, có đèn rọi khi trời tối với nhiều màu sắc.

Đèn chiếu sáng có hiệu quả đặc biệt vào buổi tối, thường để làm nổi bật, nhấn mạnh những công trình, những cổng chính, những điểm đặc biệt. Sự tương phản sẽ tạo ra cảm giác huyền ảo trong những khóm lá. Bố trí đèn chiếu sáng trong khuôn viên trong vườn dạo sân vườn, đường nội bộ khu, đường đối ngoại, cường độ đủ sáng cho người đi lại.

Đèn trang trí và đèn hắt rọi được bố trí kết hợp nhằm nhấn mạnh các công trình kiến trúc hay những biển quảng cáo, tranh hoành tráng. Các loại đèn này sử dụng phong phú về kiểu dáng cũng như màu sắc.

5.5. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

5.5.1. Các công trình điểm nhấn

Trục không gian chính:

Để tạo bộ mặt đô thị mới, công trình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại là một thành phần không thể thiếu và là điểm nhấn chính của toàn khu là trọng điểm đầu tư xây dựng. Tổ hợp công trình chung cư - nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có quy mô, xây dựng tập trung, tạo không gian hiện đại với vai trò là điểm nhấn kiến trúc cho cả khu.

Không gian khu ở:

Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có mật độ xây dựng thấp, bố trí nhiều tiện ích dành cho khu dân cư như khu mặt nước điều hòa, sân chơi trẻ em, khu cây xanh vườn hoa, các hạng mục công trình đều được thiết kế mở cho người dân dễ dàng tiếp cận sử dụng, không xây dựng tường rào, sử dụng tường rào xanh để phân cách ranh giới với các lô đất nhà liền kề mặt phố. Các công trình có phong cách kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình tươi sáng, hài hòa với cảnh quan xung quanh.

Tuyến không gian chính:

Tuyến đường chính, cảnh quan trong khu quy hoạch được xác định tăng cao công trình, khoảng lùi xây dựng được quy định theo từng lô đất đảm bảo nhịp điệu trên mặt đứng của các tuyến phố, thể hiện bộ mặt của đô thị, thiết kế mặt tiền công trình phù hợp văn hóa khu vực và các không gian điểm nhấn đặc trưng của khu đô thị.

5.5.2. Thiết kế chi tiết

Các tiện ích trong khu:

Trong khu vực quy hoạch ngoài các công trình chính bố trí các điểm ngồi nghỉ ngơi, các thùng rác, hòng cứu hỏa, vệ sinh công cộng đúng yêu cầu về khoảng cách phục vụ, khoảng cách ly với công trình kiến trúc chính, tạo cảm giác thoải mái, tiện dụng và yêu cầu thẩm mỹ.

Giao diện giữa công trình và không gian ngoài trời:

Công trình kiến trúc và không gian bên ngoài được thiết kế song song, đồng bộ, tạo được nhịp điệu kiến trúc sinh động, hợp lý.

Hình thức các công trình phù hợp tổng thể, thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, màu sắc, ánh sáng cũng phải đảm bảo thống nhất trong cách trang trí.

Tạo vần luật, nhịp điệu kiến trúc phong phú kết hợp với vật liệu địa phương, phong cách kiến trúc truyền thống mang đậm đà bản sắc dân tộc.

Đặc biệt chú ý liên kết các tổ hợp công trình bằng không gian xanh xung quanh như bồn cây cảnh, giàn hoa, thảm cỏ, mặt nước. Tổ chức tiểu cảnh sân vườn ngay trong khuôn viên các công trình chức năng bằng các bể cảnh, non bộ, đài phun nước, tượng vườn, cây cảnh cắt tỉa tạo cảnh quan phong phú và hấp dẫn.

Tuỳ theo tính chất từng công trình có những thiết kế các chi tiết tiểu cảnh riêng biệt. Giữa các khu chức năng, tiểu cảnh sân vườn được thiết kế kết hợp linh hoạt với nhiều hình thức đa dạng.

6. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. CỐT XÂY DỰNG VÀ CÔNG TÁC CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

6.1.1. Nguyên tắc quy hoạch

Lựa chọn cốt xây dựng đảm bảo cao hơn tần xuất ngập 100 năm (áp dụng cho đô thị loại đặc biệt) như sau: cao hơn 0,3m đối với khu vực dân dụng và cao hơn 0,5m đối với khu vực công nghiệp.

Lựa chọn cốt xây dựng cho toàn khu đảm bảo thoát nước mặt tự nhiên theo hướng chủ đạo là: thoát về các cống thoát nước quy hoạch xung quanh khu vực nghiên cứu, tuân thủ theo đồ án “Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết khu trung tâm khu đô thị Tây hồ Tây, tỷ lệ 1/500”.

6.1.2. Giải pháp quy hoạch

Cao độ khống chế

Cốt xây dựng thấp nhất cho khu vực xây dựng là 7,0m. Các cốt khống chế giao thông chính được xác định theo định hướng cốt giao thông của đồ án “Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết khu trung tâm khu đô thị Tây hồ Tây, tỷ lệ 1/500”.

Công tác san lấp chính : Do diện tích quy hoạch xây dựng mới hầu hết đều nằm trên đất nông nghiệp, trũng hơn so với các cốt khống chế, nên công tác san lấp hầu hết là đắp.

Thiết kế san nền

Công tác san nền chủ yếu là đắp trên đất nông nghiệp.

Các khu vực ao hồ tự nhiên và kênh mương chủ yếu là san gạt cục bộ bám sát địa hình tự nhiên.

Cốt thiết kế san nền trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được thể hiện dưới 3 hình thức sau trên bản vẽ san nền:

- Cốt thiết kế tại các nút giao thông và các điểm đặc thù chuyển hướng dốc hay độ dốc trên đường giao thông;
- Đường đồng mức thiết kế, chênh cao 0,1m ;

Hướng thoát nước mặt tự chảy

Khu vực nghiên cứu có hướng thoát nước mặt chủ yếu thoát về các cống thoát nước quy hoạch xung quanh khu vực nghiên cứu.

6.1.3. Tính toán khối lượng san nền

Phương pháp dự báo ứng dụng phần mềm GIS+Plan :

- Mô hình hóa bề mặt tự nhiên hiện trạng trên cơ sở các cốt khảo sát địa hình 1/500;
- Mô hình hóa bề mặt thiết kế san nền dựa vào các cốt khống chế xây dựng được đặt tại các nút giao thông và các điểm đặc thù;
- Tính toán chênh lệch đào đắp dựa trên phương pháp tích phân về chênh lệch độ cao giữa bề mặt san nền và bề mặt tự nhiên với các phần tử diện tích 1m².

Tổng hợp khối lượng lô san nền:

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG SAN NỀN					
STT	Kí hiệu lô	Diện tích (m ²)	Khối lượng đắp (m ³)	Khối lượng đào (m ³)	Tổng (m ³)
1	L1	162	290	0	290
2	L2	320	440	0	440
3	L3	320	401	0	401
4	L4	320	332	0	332
5	L5	320	361	0	361
6	L6	320	385	0	385
7	L7	320	394	0	394
8	L8	398	385	0	385
9	L9	328	463	0	463
10	L10	400	524	0	524
11	L11	400	696	0	696
12	L12	400	764	0	764
13	L13	400	694	0	694
14	L14	400	740	0	740
15	L15	400	811	0	811
16	L16	400	773	0	773
17	L17	400	700	0	700
18	L18	160	285	0	285
19	L19	500	496	0	496
20	L20	400	465	0	465
21	L21	400	556	0	556
22	L22	400	689	0	689
23	L23	400	755	0	755
24	L24	400	803	0	803

25	L25	400	838	0	838
26	L26	400	752	0	752
27	L27	400	684	0	684
28	L28	160	321	0	321
29	L29	500	516	0	516
30	L30	400	537	0	537
31	L31	400	569	0	569
32	L32	400	641	0	641
33	L33	400	771	0	771
34	L34	400	860	0	860
35	L35	400	857	0	857
36	L36	400	768	0	768
37	L37	400	720	0	720
38	L38	160	223	0	223
39	L39	195	321	0	321
40	L40	195	290	0	290
41	L41	195	294	0	294
42	L42	195	284	0	284
43	L43	195	296	0	296
44	L44	195	315	0	315
45	L45	195	322	0	322
46	L46	195	324	0	324
47	L47	195	340	0	340
48	L48	105	341	0	341
49	L49	195	346	0	346
50	L50	320	337	0	337
51	L51	320	356	0	356
52	L52	320	346	0	346
53	L53	320	345	0	345
54	L54	181	359	0	359
55	L55	400	839	0	839
56	L56	400	799	0	799
57	L57	400	764	0	764
58	L58	400	729	0	729
59	L59	400	767	0	767
60	L60	400	781	0	781
61	L61	215	701	0	701
62	L62	400	869	0	869
63	L63	400	802	0	802
64	L64	400	682	0	682
65	L65	400	637	0	637
66	L66	400	891	0	891
67	L67	400	908	0	908
68	L68	369	873	0	873
69	L69	400	769	0	769

70	L70	400	741	0	741
71	L71	400	769	0	769
72	L72	400	817	0	817
73	L73	400	1,135	0	1,135
74	L74	400	985	0	985
75	L75	369	594	0	594
76	L76	400	816	0	816
77	L77	400	810	0	810
78	L78	400	801	0	801
79	L79	400	861	0	861
80	L80	400	894	0	894
81	L81	400	701	0	701
82	L82	369	585	0	585
83	L83	400	542	0	542
84	L84	400	596	0	596
85	L85	369	744	0	744
86	L86	400	540	0	540
87	L87	400	627	0	627
88	L88	369	800	0	800
89	L89	400	556	0	556
90	L90	400	565	0	565
91	L91	358	678	0	678
Cộng		31822	55,443	0	55,443

Bảng 8: Tổng hợp khối lượng san nền

6.2. GIAO THÔNG

6.2.1. Nguyên tắc quy hoạch

Hệ thống giao thông khu vực bao gồm: đường giao thông đối ngoại và đường giao thông nội thị

Mạng lưới đường giao thông đô thị được quy hoạch tới cấp đường nội bộ (cấp nhỏ nhất).

Đối với giao thông đường bộ, cần chú ý các hướng kết nối liên khu vực đi qua khu vực.

Sơ đồ mạng giao thông đường bộ chủ đạo có định hướng gồm các trục dọc và ngang. Cốt quy hoạch giao thông về cơ bản bám sát bề mặt địa hình san nền thiết kế. Tại các khu vực có địa hình và hiện trạng phức tạp, mạng giao thông sẽ được quy hoạch mềm dẻo bám sát địa hình tự nhiên và hiện trạng nhằm giảm khối lượng giải phóng mặt bằng và giảm khối lượng công tác chuẩn bị kỹ thuật.

6.2.2. Giải pháp quy hoạch

Đường đối ngoại

- Đường Hoàng Minh Thảo : Tiếp giáp phía Bắc khu vực nghiên cứu, lộ giới 60,5m, với quy mô 10 làn xe;
- Đường Võ Chí Công (vành đai 2): Tiếp giáp phía Đông khu vực nghiên cứu, lộ giới 57,5m, với quy mô 10 làn xe;

Đường nội thị

Đường cấp đô thị:

- Đường D1, đi giữa hai lô C2-TT1 và C2-TT2: Lộ giới 13,0m, lòng đường 7,0m, vỉa hè 3,0 x 2,0m.
- Đường N1, tiếp giáp phía Nam hai lô C2-TT1 và C2-TT2: Lộ giới 9,0-10,0m, lòng đường 6,0-7,0m, vỉa hè 1,5 x 2,0m.
- Các đường kết nối vào các lô C2-TT1 và C2-TT2: Lộ giới 6,0-8,0m.
- Các đường đi bộ bên trong khu C2-TT1 và C2-TT2 rộng 2,0-5,0m.

6.3. CẤP NƯỚC

6.3.1. Dự báo nhu cầu

BẢNG DỰ BÁO NHU CẦU DÙNG NƯỚC TÒA C2-TT1							
STT	Hạng mục	Quy mô dân số	Chỉ tiêu cấp nước	Đơn vị	Lưu lượng tính toán	Nước dự phòng + rò rỉ = $15\% \times Q_{tt}$	Tổng nhu cầu dùng nước $Q_{tb} = Q + Q_{dp}$
					Q (m ³ /ngđ)	(m ³ /ngđ)	(m ³ /ngđ)
1	C2-TT1	4,031			806	121	927
	C2-TT1 (NOXH)	4,031	200	l/người/ng.đ	806	121	927
2	Cộng						927
3	Chữa cháy $Q_{cc} = 10.8 \times q_{cc} \times n \times k$	Dự kiến 1 đám cháy		m ³ /ngđ			270
4	Tổng nhu cầu dùng nước có cháy						1,197
5	Làm tròn						1,200

Bảng 9: Dự báo nhu cầu sử dụng nước tòa C2-TT1

BẢNG DỰ BÁO NHU CẦU DÙNG NƯỚC TÒA C2-TT2							
STT	Hạng mục	Quy mô dân số	Chỉ tiêu cấp nước	Đơn vị	Lưu lượng tính toán	Nước dự phòng + rò rỉ = 15%$\times$Qtt	Tổng nhu cầu dùng nước $Q_{tb}=Q+Q_{dp}$
					Q (m ³ /ngđ)	(m ³ /ngđ)	(m ³ /ngđ)
1	C2-TT2	4,798			960	144	1,104
a	C2-TT2 (NOXH)	2,030	200	l/người/ng.đ	406	61	467
b	C2-TT2 (NOTM)	2,768	200	l/người/ng.đ	554	83	637
2	Cộng						1,104
3	Chữa cháy $Q_{cc}=10.8 \times q_{cc} \times n \times k$	Dự kiến 1 đám cháy		m ³ /ngđ			270
4	Tổng nhu cầu dùng nước có cháy						1,374
5	Làm tròn						1,400

Bảng 10: Dự báo nhu cầu sử dụng nước tòa C2-TT1

6.3.2. Nguyên tắc quy hoạch

Sơ đồ mạng lưới cấp nước là những vòng khép kín kết hợp mạng xương cá. Chỉ áp dụng nhánh cụt trong một số trường hợp đặc thù : điểm dân cư nhỏ và phân tán, phân đợt xây dựng, địa hình khó khăn...

Tính toán thủy lực của mạng lưới cấp nước được thực hiện trên phần mềm EPANET.

6.3.3. Giải pháp quy hoạch

Nguồn cấp và công trình đầu mối

Nguồn nước cấp được lấy từ nhà máy nước Cáo Đình, nhà máy nước Mai Dịch, nhà máy nước Ngọc Hà thông qua tuyến ống cấp nước D150mm trên đường Võ Chí Công (Vành đai 2) và tuyến ống D150-200mm trên đường Hoàng Minh Thảo.

Mạng lưới cấp nước

Mạng lưới các tuyến ống truyền dẫn: Theo đồ án “Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết khu trung tâm khu đô thị Tây hồ Tây, tỷ lệ 1/500”, dọc theo đường Hoàng Minh Thảo (tiếp giáp phía Bắc khu vực nghiên cứu) và tuyến đường Võ Chí Công (Vành đai 2, tiếp giáp phía Đông khu vực nghiên cứu) xây dựng tuyến ống truyền dẫn D400mm.

Đường ống phân phối : Được xây dựng mới đi qua khu vực nghiên cứu có kích thước D100-D200mm dọc trên hè các tuyến đường quy hoạch. Các tuyến ống phân phối này đầu nối với các tuyến ống truyền dẫn D400mm nêu trên tạo thành mạng lưới vòng khép kín đảm bảo cấp nước an toàn, ổn định cho khu vực nghiên cứu và các khu lân cận.

Mạng lưới dịch vụ : Được thiết kế là mạng cụt, có đường kính từ D50-D90mm. Các tuyến ống dịch vụ được đấu nối trực tiếp với các tuyến ống phân phối D100-D200mm nêu trên để cung cấp cho các đối tượng dùng nước trong khu vực nghiên cứu.

Các công trình từ 5 tầng trở xuống, lấy nước trực tiếp từ các đường ống cấp nước dịch vụ bằng áp lực của hệ thống cấp nước của khu vực.

Các công trình cao tầng (≥ 5 tầng) được cấp từ các tuyến ống phân phối. Tại mỗi công trình đều phải bố trí bể chứa và máy bơm tăng áp cục bộ (vị trí trạm bơm và bể chứa sẽ được xác định ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

Vị trí các điểm cấp nước vào các công trình chỉ là sơ bộ cụ thể sẽ được xác định ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

Cấp nước cứu hỏa

Cấp nước cho cứu hỏa sử dụng chung đường ống với hệ thống cấp nước dân dụng. Đường ống cấp chính cho các hòng cứu hỏa nằm trên đường khu vực và đường phân khu vực, có đường kính ống từ D100 trở lên. Áp lực đường ống tại các hòng cấp nước chữa cháy phải đạt tối thiểu là 10m để cấp nước cho xe ô tô chữa cháy. Không bố trí hòng cứu hỏa cho các đường tiếp giáp mặt nước. Khoảng cách giữa các hòng là khoảng 150m.

6.4. CẤP ĐIỆN

6.4.1. Dự báo nhu cầu

BẢNG DỰ BÁO NHU CẦU CẤP ĐIỆN TÒA C2-TT1									
STT	Hạng mục	Quy mô dân số	Chỉ tiêu cấp điện	Đơn vị	Công suất đặt	Hệ số đồng thời Kdt	CosØ	Hệ số dự phòng	Stt (KVA)
					(KW)				
1	C2-TT1	4,031			2,822				2,793
	C2-TT1 (NOXH)	4,031	0.7	KW/người	2,822	1	0.9	1.1	2,793
2	Cộng								2,793

3	Tổng nhu cầu cấp điện (làm tròn)								2,800
---	----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-------

Bảng 11: Dự báo nhu cầu sử dụng điện tòa C2-TT1

BẢNG DỰ BÁO NHU CẦU CẤP ĐIỆN C2-TT2									
STT	Hạng mục	Quy mô dân số	Chỉ tiêu cấp điện	Đơn vị	Công suất đặt	Hệ số đồng thời Kdt	Cos ϕ	Hệ số dự phòng	Stt (KVA)
					(KW)				
1	C2-TT2	4,798			3,359				3,325
a	C2-TT2 (NOXH)	2,030	0.7	KW/người	1,421	1	0.9	1.1	1,407
b	C2-TT2 (NOTM)	2,768	0.7	KW/người	1,938	1	0.9	1.1	1,918
2	Cộng								3,325
3	Tổng nhu cầu cấp điện (làm tròn)								3,400

Bảng 12: Dự báo nhu cầu sử dụng điện tòa C2-TT2

6.4.2. Nguyên tắc quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu trong đồ án quy hoạch chi tiết là mạng điện tới hộ tiêu thụ.

Để đảm bảo dự phòng phát triển và dự phòng cấp điện cho các phụ tải của các tuyến khác khi có sự cố, các đường trung áp trong chế độ bình thường chỉ thiết kế mang tải 55-60%. Các đường dây trung áp mạch vòng, khi vận hành hở thiết kế sao cho tổn thất điện áp tại các điểm xa nhất $\leq 5\%$ ở chế độ vận hành bình thường và không vượt quá 10% ở chế độ sau sự cố.

6.4.3. Giải pháp quy hoạch

Nguồn cấp điện

Khu vực nghiên cứu được cấp điện từ tuyến điện 22kV hiện có nằm trên đường Hoàng Minh Thảo và đường Võ Chí Công (Vành đai 2).

Lưới điện trung áp

Lưới điện trung áp cấp điện cho khu vực nghiên cứu là lưới điện 22kV đi ngầm.

Trạm biến áp phân phối

- Với tòa C2-TT1: Bố trí 2 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV số 1 và số 2 với công suất mỗi trạm là 1.400KVA. Mỗi trạm sẽ cấp điện cho 1 tòa NOXH và các công trình phụ trợ trong khu vực.

- Với tòa C2-TT2: Bố trí 2 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV số 3 với công suất 1.400KVA và số 4 với công suất 2.000KVA. Trạm biến áp số 3 sẽ cấp điện cho tòa

NOXH và các công trình phụ trợ gắn liền trong khu. Trạm biến áp số 4 sẽ cấp điện cho tòa NOTM và các công trình phụ trợ gắn liền trong khu.

Trạm biến áp phân phối phải đặt gần trung tâm khu vực phụ tải với bán kính phục vụ không lớn hơn 400m để giảm tổn thất điện áp và gần đường giao thông.

Hình thức và kiểu dáng trạm biến áp phù hợp với kiến trúc cảnh quan, được đầu tư mới.

Lưới điện hạ áp

Lưới cáp điện hạ áp 0,4kV từ trạm phân phối đến các tủ chứa công tơ tại đầu mối các khu chức năng dọc theo các tuyến giao thông. Vật liệu sử dụng là cáp đồng trong ống luồn thép đi ngầm dưới hè đường.

Mạng lưới chiếu sáng được tính toán đảm bảo mỹ quan đường giao thông đô thị và sân vườn, tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành.

6.5. THÔNG TIN VIỄN THÔNG

6.5.1. Nguyên tắc quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu trong đồ án quy hoạch chi tiết là mạng lưới cáp đến hộ tiêu thụ.

Ngầm hóa 100% hạ tầng mạng cáp quang. Thuê bao internet và thuê bao băng rộng phải phủ sóng 100%, đáp ứng về nhu cầu về các dịch vụ viễn thông của người dân.

6.5.2. Giải pháp quy hoạch

Truyền dẫn và chuyển mạch

Tuyến truyền dẫn chính đến khu vực nghiên cứu là tuyến đi dọc theo đường Hoàng Minh Thảo (tiếp giáp phía Bắc khu vực nghiên cứu).

Mạng di động

Hệ thống trạm BTS sẽ do các doanh nghiệp viễn thông xây dựng. Nhằm đảm bảo nhu cầu phát triển của khu vực nghiên cứu.

Mạng ngoại vi

Đối với mạng ngoại vi hiện có, triển khai thiết bị DSLAM nhằm tăng cường khả năng kết nối internet cho các khu vực xây dựng hiện hữu đang sử dụng cáp đồng.

Đối với mạng ngoại vi xây dựng mới, xây dựng tuyến cáp chính dọc theo đường Hoàng Minh Thảo rồi kết nối vào các khu C2-TT1 và C2-TT2; các tuyến cáp nhánh dẫn tới các Switch kết hợp trong tủ cáp, với bán kính phục vụ của mỗi Switch vào khoảng 500m, phục vụ từ 500 đến 2000 người. Từ tủ cáp này, cáp thông tin sẽ được dẫn tới các hộ tiêu thụ. Tủ cáp được bố trí trên vỉa hè, tại các khu vực ngã ba hoặc ngã tư nhằm tạo thuận lợi cho quản lý và đấu nối.

Hệ thống cáp quang từ tổng đài tới Switch sẽ được ngầm hóa theo quy phạm ngành. Đối với cáp thông tin dẫn tới hộ tiêu thụ sẽ có thể đi ngầm hoặc đi nổi tùy theo dự án đầu tư.

6.6. THOÁT NƯỚC MẶT

6.6.1. Nguyên tắc quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu trong đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 là mạng thoát nước mưa trên tất cả các cấp đường.

100% các đường giao thông nội thị có bố trí cống thoát nước mặt. Cống thoát nước mưa được bố trí 2 bên đường hoặc giữa đường. Hướng thoát nước trong cống mặt tận dụng các hướng thoát nước mặt tự chảy theo quy hoạch san nền đảm bảo thoát nước nhanh và triệt để.

Phương pháp tính toán lưu lượng áp dụng TCVN 7957:2023- Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài và công trình.

6.6.2. Giải pháp quy hoạch

Cửa xả

Nước mưa của khu vực nghiên cứu được thoát về các cống thoát nước quy hoạch xung quanh, tuân thủ theo định hướng thoát nước của đồ án “Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết khu trung tâm khu đô thị Tây hồ Tây, tỷ lệ 1/500”.

Mạng lưới thoát nước

Hệ thống thoát nước là hệ thống riêng hoàn toàn nước mưa và nước thải.

Hình thức thoát nước mặt trong mạng lưới là tự chảy về các cửa xả.

Các cống thoát nước mặt trong khu vực nghiên cứu là tuyến mương nắp đan BxH=400x400 bằng BTCT được bố trí dọc theo các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực nghiên cứu.

6.7. THOÁT NƯỚC THẢI

6.7.1. Dự báo nhu cầu

Các chỉ tiêu tính toán áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị đặc biệt: xử lý đến 100% nhu cầu dùng nước :

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải của tòa C2-TT1 là khoảng 1.200 m³/ngđ.
- Tổng nhu cầu xử lý nước thải của tòa C2-TT2 là khoảng 1.400 m³/ngđ.

6.7.2. Nguyên tắc quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu trong đồ án quy hoạch chung tỉ lệ 1/500 là mạng thoát nước thải trên tất cả các đường giao thông.

Cống thoát nước thải bố trí theo đường giao thông, ưu tiên tự chảy. Trên các đường phố từ 7m trở lên có nước thải phát sinh hai bên đường, bố trí cống thoát nước thải 2 bên.

Nước thải sinh hoạt trước khi chảy vào hệ thống cống phải được xử lý qua bể tự hoại đúng quy cách.

6.7.3. Giải pháp quy hoạch

Trạm xử lý nước thải

Nước thải của các công trình cao tầng sẽ được dẫn về bể xử lý nước thải riêng của từng công trình. Sau khi xử lý chất lượng đạt các yêu cầu về môi trường theo các quy định chuyên ngành thì sẽ được bơm chuyển bậc ra mạng lưới thoát nước phía ngoài công trình có đường kính D300-D400mm nằm phía Nam khu vực nghiên cứu và được dẫn về trạm xử lý nước thải Tây Sông Nhuệ để xử lý.

Nước thải của các khu còn lại phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống nước thải đô thị.

Mạng lưới thoát nước thải

Hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch được thiết kế là hệ thống cống tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mặt.

Các cống thoát nước thải có kích thước D300mm. Hầu hết tất cả các cống vận hành theo hình thức tự chảy hướng về trạm xử lý, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt cống.

6.7.1. Tổng hợp khối lượng xây lắp

6.8. VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

6.8.1. Chất thải rắn

Dự báo nhu cầu

DỰ BÁO NHU CẦU THẢI RÁC TÒA C2-TT1					
STT	NHU CẦU RÁC THẢI	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	TIÊU CHUẨN	TỔNG CỘNG
1	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày đêm	4,031	1.3	5,240
2	Tổng	Kg/ngđ			5,240
3	Tỷ lệ thu gom	%		100	
4	Tổng nhu cầu thải rác	Kg/ngđ			5,240

Bảng 13: Bảng dự báo nhu cầu chất thải rắn tòa C2-TT1

DỰ BÁO NHU CẦU THẢI RÁC TÒA C2-TT2					
STT	NHU CẦU RÁC THẢI	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	TIÊU CHUẨN	TỔNG CỘNG
1	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày đêm	4,798	1.3	6,237
2	Tổng	Kg/ngđ			6,237
3	Tỷ lệ thu gom	%		100	
4	Tổng nhu cầu thải rác	Kg/ngđ			6,237

Bảng 14: Bảng dự báo nhu cầu chất thải rắn tòa C2-TT2

Giải pháp quy hoạch

- Rác thải được phân loại tại nguồn phát sinh trước khi được thu gom, vận chuyển đến nơi quy định.

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

- Đối với khu vực xây dựng nhà ở thấp tầng: Có thể thu gom chất thải rắn theo hai phương thức: Đặt các thùng chất thải rắn nhỏ dọc theo các tuyến đường theo các cụm công trình, xe vận chuyển thu gom từ các hộ công trình theo giờ cố định.

6.8.2. Nghĩa trang, nghĩa địa

Đề xuất sử dụng nghĩa trang tập trung của thành phố Hà Nội để đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị theo quy định. Tuân thủ giải pháp về nghĩa trang của đồ án “Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết khu trung tâm khu đô thị Tây hồ Tây, tỷ lệ 1/500”.

7. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)

7.1. MỞ ĐẦU

Việc đánh giá chiến lược các tác động đến môi trường của quy hoạch xây dựng bao gồm các tác động tích cực và tiêu cực, trực tiếp và gián tiếp, trước mắt và lâu dài của dự án quy hoạch phát triển đối với môi trường vật lý (không khí, nước, đất, chất thải rắn, tiếng ồn...vv), đối với tài nguyên thiên nhiên (tài nguyên nước - nguồn nước, tài nguyên đất, tài nguyên sinh vật - động vật và thực vật), đối với môi trường kinh tế - xã hội, cộng đồng, hoạt động kinh tế của khu vực.

Nghiên cứu xây dựng đề xuất các biện pháp tổng hợp, trước hết là các biện pháp quy hoạch và xây dựng hạ tầng cơ sở kỹ thuật, để hạn chế mức thấp nhất những ảnh hưởng bất lợi và tìm ra các phương án tối ưu, vừa hạn chế tác động có hại đồng thời phát huy cao nhất các lợi ích của dự án. Xây dựng chương trình kiểm soát và quan trắc môi trường trong giai đoạn xây dựng và phát triển của khu vực.

7.1.1. Mục tiêu tổng quát của đánh giá tác động môi trường chiến lược (ĐMC):

Kiểm soát ô nhiễm của khu vực; xử lý các yếu tố gây ô nhiễm, xử lý triệt để chất thải rắn, đảm bảo 100% tổng lượng chất thải rắn phát sinh được thu gom và xử lý đảm bảo môi trường. Bảo vệ cảnh quan môi trường, đảm bảo chất lượng nước dùng, chất lượng không khí theo đúng tiêu chuẩn. Xử lý nước thải, đảm bảo khu vực không bị úng lụt. Cung cấp đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực.

7.1.2. Căn cứ lập đánh giá tác động môi trường chiến lược:

- Luật Bảo vệ Môi trường đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua năm 2005.

- Các tiêu chuẩn của Nhà nước Việt Nam về môi trường.

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

7.2. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH

Hiện trạng khu đất trước quy hoạch gồm nhiều loại đất như đất ở, đất mặt nước, đất nông nghiệp,... Hệ thực vật chủ yếu gồm các loài phục vụ sản xuất nông nghiệp như: lúa, rau màu, cây tạp. Hệ động vật còn khá phong phú với những loại thuộc hệ sinh thái đồng bằng, hệ thủy sinh nước lợ, không có những loài vật thuộc diện cần bảo tồn. Trong khu vực hiện nay hệ thực vật đang bị sụt giảm nhanh chóng do hiệu ứng đô thị hoá, diện tích đất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp.

Kết quả phân tích chất lượng nước ngầm ở khu vực này còn khá tốt, mức độ nhiễm mặn, phèn, chất lượng hữu cơ còn nhẹ, về các chỉ tiêu hóa lý, đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 09:2023/BTNMT : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm) và Tiêu chuẩn vệ sinh nước sạch (QCVN 02 :2018/BYT : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt). Nước không bị ô nhiễm, hàm lượng sắt trong nước không cao, nếu được xử lý tốt có thể khai thác phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt trong khu vực lân cận.

Môi trường không khí còn khá tốt. Các yếu tố môi trường và vi khí hậu như bụi, tiếng ồn, nhiệt độ, độ ẩm không khí, tốc độ gió đạt tiêu chuẩn cho phép theo QCVN 05:2023/BTNMT : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh. Đất chưa bị ô nhiễm đáng kể; Các chỉ tiêu lý hóa cho thấy hàm lượng Cadmi và chì trong các mẫu đất thấp hơn nhiều so với giá trị giới hạn của QCVN 03:2023/BTNMT (giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất).

7.3. CÁC VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG CỦA KHU VỰC

7.3.1. Đánh giá tác động xảy ra trong giai đoạn giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án:

Tác động xảy ra trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và san nền chủ yếu tập trung vào vấn đề thay đổi mục đích sử dụng đất theo quy hoạch mới và đền bù giải phóng mặt bằng.

- Việc thay đổi mục đích sử dụng đất là hoạt động lớn nhất của dự án và cũng là hoạt động có tác động lớn đến môi trường kinh tế - xã hội. Tuy nhiên dự án sẽ có cơ chế giải phóng mặt bằng và hỗ trợ đền bù cho có các đối tượng phải giải tỏa đúng quy định hiện hành đảm bảo ổn định môi trường kinh tế - xã hội tại khu vực.

- Về thay đổi hệ sinh thái hệ sinh thái: Khu vực quy hoạch hiện có nhiều cây xanh và mặt nước; tuy nhiên hệ sinh thái ở đây không được hình thành rõ rệt. Do vậy việc thay đổi hệ sinh thái không thành trở thành vấn đề cần quan tâm.

- Về thay đổi bề mặt phủ: một phần lớn diện tích đất sẽ được bê tông hoá do quá trình xây dựng các công trình do vậy làm giảm đi bề mặt đất (đất trống, bãi cỏ...vv), có khả năng thấm, giữ nước, tiêu thoát nước. Vì vậy trong giai đoạn thiết kế cần phải quan tâm đến hệ thống tiêu thoát nước mưa và san nền tiêu thụ.

7.3.2. Đánh giá tác động xảy ra trong quá trình xây dựng:

- Ô nhiễm do bụi đất, đá, các tác động trực tiếp lên công nhân thi công tại công trường và tới môi trường khu vực lân cận (dân cư, giao thông vận tải...vv).

- Ô nhiễm do tiếng ồn, rung động từ hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải, máy móc thiết bị thi công tại công trường;

- Ô nhiễm do chất thải phát sinh từ các hoạt động của con người thi công trên công trường và hoạt động của các thiết bị máy móc thi công (nước thải, dầu mỡ, chất thải rắn).

- Ô nhiễm do nhiệt: từ quá trình thi công có gia nhiệt như đốt nóng bitum, nhiệt phát sinh từ các máy móc thiết bị thi công, nhất là trong điều kiện thi công mùa hè nóng bức. Tác động nhiệt này chủ yếu là đối với công nhân trực tiếp thi công tại công trường.

- Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện vận tải, đào đất, san ủi. Loại ô nhiễm này có tác động phân tán tới các khu vực dân cư xung quanh.

- Vấn đề an toàn lao động, phòng chống cháy nổ tại công trường: Thi công với các vật nặng, trên cao, vận chuyển bốc dỡ vật tư thiết bị, nguyên vật liệu, sử dụng điện, xăng dầu phục vụ thi công đều có nguy cơ gây ra tai nạn lao động và cháy nổ.

Mặc dù có những tác động xấu đã nêu ở trên nhưng giai đoạn thi công thường liên hoàn theo khu vực. Vì vậy các tác động này chỉ giới hạn trong phạm vi hẹp và có tính chất tác động tạm thời. Các tác động này sẽ mất đi khi công trình đi vào giai đoạn khai thác sử dụng.

7.3.3. Đánh giá tác động xảy ra khi đi vào khai thác sử dụng hoàn chỉnh:

Việc quy hoạch khu C2-TT1 và C2-TT2 có đầy đủ hạ tầng xã hội và đồng bộ với hệ thống hạ tầng của khu vực, thì khu này còn có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan và môi trường; góp phần, thúc đẩy xây dựng hoàn chỉnh bộ mặt đô thị khu nhà ở xã hội và các khu vực lân cận.

Tuy nhiên khi thực hiện dự án xây dựng cũng sẽ có những tác động đến môi trường. Những vấn đề này cần phải được nhận dạng và quan tâm giải quyết ngay

từ giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, thiết kế khả thi, giai đoạn thi công xây dựng cho đến giai đoạn vận hành, quản lý đô thị sau này. Có như vậy mới có thể đảm bảo nguyên tắc phát triển bền vững của khu vực và của đô thị.

Các tác động chủ yếu các hoạt động của các dự án đầu tư xây dựng đối với các thành phần môi trường tại khu vực triển khai dự án được liệt kê trong bảng sau:

Hoạt động xây dựng	Các thành phần môi trường của khu vực bị tác động								
	Đất	Nước mặt	Nước ngầm	Không khí	Chất thải rắn	Tiếng ồn	Cây xanh, mặt nước	Chất lượng cuộc sống	Kinh tế xã hội
Thay đổi sử dụng đất	ĐK	TB	KĐK	K	K	K	TB	TC	TC
Phát triển giao thông	TB	TB	KĐK	ĐK	TB	ĐK	TB	TC	TC
Phát triển hệ thống cấp nước	KĐK	TC	KĐK	KĐK	TB	KĐK	KĐK	TC	TC
Phát triển hệ thống thoát và xử lý nước	KĐK	ĐK	KĐK	KĐK	KĐK	KĐK	KĐK	TC	TC
Xử lý chất thải	TB	TB	TB	TB	ĐK			TC	TC
Phát triển hệ thống điện	KĐK	KĐK	KĐK	KĐK	KĐK	KĐK	K	TC	TC
Phát triển cây xanh	TC	TC	TC	TC	KĐK	TC	TC	TC	TC

Bảng 19: Các tác động môi trường chủ yếu của dự án

Ghi chú: TC- Tác động tích cực

KĐK- Tác động tiêu cực ở mức nhẹ

ĐK- Tác động tiêu cực ở mức đáng kể

TB- Tác động tiêu cực ở mức trung bình

K- Không gây tác động

Các tác động môi trường của các hoạt động xây dựng trong bảng trên được đánh giá bằng ý kiến của các chuyên gia và kinh nghiệm thực tế. Các tác động này được phân thành hai loại: Tác động tích cực và tác động tiêu cực (tác động nhẹ, trung bình và mạnh đáng kể).

7.4. CÁC BIỆN PHÁP PHÒNG NGỪA, GIẢM THIỂU, CẢI THIỆN CÁC VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

7.4.1. Đánh giá mức độ phù hợp về mặt môi trường đối với quy hoạch:

Cơ cấu sử dụng đất phù hợp; Tỷ lệ cây xanh mặt nước đảm bảo đáp ứng được quy định theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Quy hoạch giao thông phù hợp với định hướng phát triển hệ thống giao thông chung của khu vực, mạng lưới đường giao thông được quy hoạch theo đúng quy chuẩn đường đô thị.

Hệ thống thu gom nước thải và nước mưa được thiết kế riêng biệt, việc tách hai hệ thống thoát nước riêng biệt sẽ thuận tiện cho vấn đề xử lý nước thải và chống ngập úng cho vực.

7.4.2. Môi trường nước:

- Cấp nước: Đồ án quy hoạch sẽ được cấp nước từ nhà máy nước Cáo Đình, nhà máy nước Mai Dịch, nhà máy nước Ngọc Hà thông qua tuyến ống cấp nước D150mm trên đường Võ Chí Công (vành đai 2) và tuyến ống D150-200mm trên đường Hoàng Minh Thảo; thuận lợi quản lý và bảo vệ nguồn nước là một giải pháp tốt cho môi trường.

- Thoát nước thải: Với phương án thoát nước như đã trình bày ở phần quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, chất lượng nước thải sau xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi xả vào mạng thoát nước thải của đô thị rồi dẫn về trạm XLNT của thành phố Hà Nội.

7.4.3. Môi trường không khí và tiếng ồn:

Các giải pháp bố trí cây xanh và hành lang cách ly giao thông đảm bảo các yêu cầu về môi trường không khí và các tiếng ồn. Các giải pháp bố trí ga thu rác tập trung cho các công trình đảm bảo thu gom triệt để chất thải rắn và nước thải các công trình. Phương án quy hoạch tạo điều kiện cho xây dựng theo phân khu nên dễ kiểm soát các hoạt động xây dựng và vận tải nhằm hạn chế tối đa ô nhiễm môi trường trong thời gian xây dựng.

7.4.4. Đối với chất thải rắn:

Chất thải rắn bao gồm chất thải sinh hoạt sẽ được thu gom, phân loại ngay tại nguồn thải. Các chất thải có thể tái chế hoặc tái sử dụng. Rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển về các khu vực chuyên xử lý. Chất phế thải xây dựng sẽ được kiểm soát một cách chặt chẽ, tận dụng tối đa để san lấp, còn lại sẽ được thu gom tập trung về bãi thải của khu vực.

7.5. CÁC HOẠT ĐỘNG BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CẦN CHÚ TRỌNG

1. Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong các công trình, đặc biệt là xử lý nước thải sinh hoạt.

2. Hình thành một tổ chức dịch vụ công có đủ thẩm quyền và chức năng đảm bảo ban hành các quy định về VSMT, xử lý các vi phạm về vệ sinh môi trường của mọi đối tượng có liên quan.

8. DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

8.1. PHẠM VI ƯU TIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

8.1.1. Phạm vi đầu tư:

- Công trình nhà ở xã hội ;
- Công trình nhà ở thương mại ;
- Sân vườn, tiểu cảnh toàn khu.

8.1.2. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật

San nền và chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với phạm vi quy hoạch sử dụng đất.

Giao thông :

- Xây dựng hệ thống giao thông khu nhà ở xã hội bao gồm đường giao thông và các bãi đỗ xe trong phạm vi quy hoạch sử dụng đất.

Cấp nước :

- Xây dựng mạng lưới phân phối và dịch vụ cho các khu vực có quy hoạch sử dụng đất.

Cấp điện :

- Xây dựng các trạm biến áp phân phối và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Thông tin liên lạc :

- Xây dựng mạng ngoại vi phục vụ cho phạm vi quy hoạch xây dựng.

Thoát nước mặt :

- Hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mặt cho các khu vực quy hoạch xây dựng.

Thoát nước thải và vệ sinh môi trường :

- Xây dựng mạng lưới thoát nước thải phục vụ cho phạm vi quy hoạch xây dựng.

8.2. KHÁI TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG

- Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2025 (công bố theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

8.2.1. Kinh phí xây dựng các công trình kiến trúc:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Khối lượng	Suất đầu tư (nghìn đồng)	Thành tiền (Triệu đồng)
1	Nhà ở xã hội	m2 sàn	210.385	15.657	3.293.997.945
2	Nhà ở thương mại	m2 sàn	132.361	18.201	2.409.102.561
	Tổng				5.703.100.506

- Tổng kinh phí xây dựng các công trình kiến trúc khoảng **5.703,1 tỷ đồng**.

8.2.2. Kinh phí xây dựng các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Khối lượng	Suất đầu tư (triệu đồng)	Thành tiền (Tỷ đồng)
1	Xây dựng đường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật	ha	3,091	8.549	26,42
	Tổng				26,42

- Tổng kinh phí xây dựng công trình đường và hạ tầng kỹ thuật: **26,42 tỷ đồng**.

8.2.3. Tổng kinh phí đầu tư

- Kinh phí xây dựng các công trình kiến trúc: = 5.703,1 tỷ đồng

- Kinh phí xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: = 26,42 tỷ đồng

Cộng: = **5.729,52 tỷ đồng**

- Kinh phí dự phòng (10%): = 572,9 tỷ đồng

Tổng cộng: = **6.302,42 tỷ đồng**

(Sáu nghìn ba trăm linh hai tỷ, bốn trăm hai mươi triệu đồng)

Ghi chú: Kinh phí đầu tư được xác định theo đơn giá tại thời điểm nghiên cứu đồ án này, và tạm tính trên toàn bộ khối lượng thực hiện của đồ án. Đơn giá và kinh phí cụ thể sẽ được xác định chính xác tại thời điểm thực hiện dự án và được cơ quan có thẩm quyền quyết định.

8.3. NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

Nguồn lực thực hiện xây dựng theo quy hoạch được đề xuất như sau :

- Dự án xây dựng công trình nhà ở xã hội sẽ do cơ quan tổ chức tự xây dựng.
- Các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sử dụng nguồn vốn cơ quan tổ chức tự xây dựng.
- Dự án xây dựng nhà ở thương mại sẽ được thực hiện từ các nguồn vốn khác: cơ quan tổ chức tự xây dựng, hoặc từ nguồn vốn xã hội hóa.

C. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được thực hiện đúng trình tự pháp lý, tuân thủ các đồ án quy hoạch cấp trên, phù hợp với các quy định chuyên ngành, và đã bám sát những định hướng phát triển của thành phố.

Kính đề nghị Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội xem xét thẩm định, sớm trình Cục Quản lý xây dựng và doanh trại (H02) - Bộ Công an Việt Nam phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 ô đất ký hiệu C2-TT1, C2-TT2 khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, để Chủ đầu tư có cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và các cấp chính quyền quản lý quy hoạch kiến trúc và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Tháng 08 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LẠC HỒNG