

Số: 6665/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 03 tháng 12 năm 2015

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 12337/CV
Ngày: 15/12/2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000

Địa điểm: Thuộc các quận Thanh Xuân, Hoàng Mai, Hà Đông
và huyện Thanh Trì - thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về Quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 5237/QĐ-UBND ngày 14/11/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5671/TTr-QHKT ngày 02/12/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000.

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

a) Vị trí:

Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 nằm ở phía Tây Nam đô thị trung tâm, trong khu vực Nội đô mở rộng và thuộc các phường: Thượng Đình, Khương Trung, Khương Mai, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân Nam, Khương Đình, Hạ Đình, Kim Giang, Phương Liệt - quận Thanh Xuân; các phường: Định Công, Hoàng Liệt, Đại Kim, Thịnh Liệt - quận Hoàng Mai; các phường: Văn Quán, Phúc La - quận Hà Đông; các xã: Tân Triều, Thanh Liệt, Tam Hiệp và thị trấn Văn Điển - huyện Thanh Trì - thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường Vành đai 2 (đường Trường Chinh).
- Phía Nam giáp Vành đai xanh sông Nhuệ.
- Phía Đông giáp Quốc lộ 1A (đường Giải Phóng).
- Phía Tây giáp Quốc lộ 6 (đường Nguyễn Trãi và đường Trần Phú).

c) Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 2.237 ha.
- Dân số đến năm 2030: 223.000 người.
- Dân số tối đa (năm 2050) khoảng: 258.000 người.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011. Hoàn thiện, bổ sung, cập nhật các yêu cầu mới về đầu tư xây dựng, đầu tư phát triển kinh tế - xã hội vào đồ án đã được phê duyệt tuân thủ Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các quy định liên quan khác.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phát triển bền vững trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng

và kế thừa chọn lọc các quy hoạch quận, huyện, quy hoạch chi tiết các khu chức năng được phê duyệt, các đồ án quy hoạch điều chỉnh và các dự án đầu tư đang triển khai theo chủ trương của UBND Thành phố. rà soát, đánh giá tổng hợp quy trình thực hiện Quy hoạch chi tiết quận; các cơ sở công nghiệp; các trường đại học, cao đẳng; bệnh viện gây ô nhiễm... xác định quỹ đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Xác định giải pháp, kế hoạch phát triển đô thị, cải tạo và nâng cấp các khu vực dân cư hiện có, xây dựng lại các khu tập thể cũ theo hướng hiện đại chất lượng cao, cải thiện điều kiện sống cho người dân, bảo tồn tôn tạo các giá trị di sản truyền thống của khu vực. Quy hoạch xây dựng phát triển mới khu trung tâm ở phía Tây Nam nội đô Hà Nội với các chức năng chính: Trung tâm dịch vụ, thương mại, tài chính, văn hóa, giải trí, du lịch, TDTT cấp khu vực. Tổ chức đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, tạo ra các trung tâm, các khu nhà ở gắn kết với các dịch vụ hạ tầng đô thị theo mô hình đa chức năng, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu chức năng đô thị tại các khu công nghiệp di dời tới khu vực mới, các không gian đặc trưng, các trục đường chính khu vực và đô thị (Vành đai 3, đường Lê Văn Lương, đường Nguyễn Trãi, đường Giải Phóng, đường Văn Quán - Mỗ Lao,...., cải tạo cảnh quan khu vực nút giao thông Nguyễn Trãi - Vành đai 3). Tạo lập không gian kết nối khu vực nội đô lịch sử và Vành đai xanh sông Nhuệ, kết nối hài hòa các chức năng khác trong đô thị; cải tạo sông Tô Lịch và kiến trúc cảnh quan 2 bên sông, xây dựng công viên Chu Văn An.

- Đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt làm cơ sở pháp lý để triển khai tổ chức lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quản lý kiến trúc đô thị phục vụ kiểm soát phát triển, quản lý xây dựng đô thị và điều chỉnh quy hoạch các quận, huyện đã được cấp thẩm quyền phê duyệt để phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

4. Nội dung quy hoạch phân khu:

4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

* Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Đất xây dựng đô thị: 86 - 100 m²/người.
- Đất dân dụng đô thị: 70 - 80 m²/người. Bao gồm:
 - + Công cộng đô thị: ≥ 5,0 m²/người.
 - + Cây xanh đô thị: ≥ 7,0 m²/người.
 - + Trường THPT: ≥ 0,6 m²/người.
 - + Đất giao thông và giao thông tĩnh (đến đường khu vực): ≥ 13%
 - + Đất đơn vị ở: ≤ 50 m²/người, trong đó:
 - . Trường mầm non, tiểu học, THCS: ≥ 15 m²/học sinh
 - . Công cộng đơn vị ở: ≥ 1,5 m²/người
 - . Cây xanh đơn vị ở: ≥ 2 m²/người

* Các chỉ tiêu Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch khu vực, Quy hoạch chuyên ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

4.2.1. Nguyên tắc chung:

Trong ô quy hoạch gồm các ô chức năng đô thị và đường phân khu vực; các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung.

- Đất ở xây dựng mới và hiện có, bao gồm các chức năng chính: Nhà ở; vườn hoa, sân chơi nội bộ, tập luyện TDTT; đường nội bộ; bãi đỗ xe nội bộ; công trình sinh hoạt văn hóa cộng đồng... sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn sau và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với đất hạ tầng xã hội: Đối với các trường học, nhà trẻ hiện có không đáp ứng Tiêu chuẩn, trước mắt cho phép sử dụng, về lâu dài chuyển đổi sang các chức năng công cộng phục vụ cho dân cư khu vực (nhà văn hóa, nhà sinh hoạt tổ dân phố,...).

- Bãi đỗ xe: Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe nhiều tầng, kết hợp đỗ xe ngầm.

- Đối với đất công cộng, hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, nhà ở...): Ưu tiên bố trí các chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng ..., để cân đối đảm bảo bố trí đủ quỹ đất công cộng đô thị còn thiếu. Việc bố trí một phần (hạn chế) căn hộ phải đảm bảo được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đồng thời đảm bảo các điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và chỉ dành để phục vụ dân cư khu vực, đồng thời có giải pháp thiết kế phù hợp không ảnh hưởng tới hoạt động của khu vực công cộng, văn phòng, thương mại, dịch vụ.

- Đối với cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở đại học, giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị đóng trên địa bàn không phù hợp với Quy hoạch sẽ được từng bước di dời ra khỏi khu vực Nội thành. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt, ưu tiên để xây dựng, phát triển công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phục vụ chung khu vực..., không sử dụng để xây dựng chung cư cao tầng sai quy hoạch theo quy định tại Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ.

Các trường đại học, cao đẳng được cấp có thẩm quyền cho phép giữ lại trong khu vực được phải tổ chức cải tạo, nâng cấp chất lượng, đảm bảo quy mô đào tạo theo quy định. Các bệnh viện được phép giữ lại phải tổ chức di dời cơ sở y tế ô nhiễm và chuyển đổi thành các cơ sở nghiên cứu - khám chữa bệnh chất lượng cao phục vụ dân cư khu vực.

- Đối với đất an ninh, quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về an ninh, quốc phòng, đồng thời hạn chế ảnh hưởng tối đa đến việc phát triển đô thị tại khu vực. Ngoài ra, khi triển khai các dự án đầu tư tại khu vực, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên ngành của Bộ Quốc phòng để giải quyết các vấn đề liên quan, đảm bảo an toàn, an ninh, quốc phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc xác định ranh giới khu vực bảo vệ, lập dự án, cải tạo, xây dựng... phải tuân thủ theo Luật Di sản văn hóa, các quy định liên quan và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

+ Trong giai đoạn trước mắt, khi chưa hoàn chỉnh hệ thống nghĩa trang tập trung, các khu mộ hiện có được tập kết tạm vào nghĩa trang hiện có (trong đất cây xanh, TĐTT theo quy hoạch). Các nghĩa trang tập kết tạm này phải được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

+ Về lâu dài, khi có quỹ đất dành cho các khu nghĩa trang tập trung của Thành phố, khu vực tập kết tạm các khu mộ trong các lô đất nêu trên sẽ di chuyển phù hợp với quy hoạch nghĩa trang của Thành phố và phần đất này được sử dụng làm đất cây xanh, thể dục thể thao theo quy hoạch.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống) đi qua các khu vực dân cư hiện có, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp với điều kiện hiện trạng, đảm bảo tính khả thi, công khai, minh bạch.

4.2.2. Phân bổ quỹ đất và dân số trong các khu quy hoạch:

Phân khu đô thị H2-3 có tổng diện tích khoảng 2.237ha, tổng quy mô dân số khoảng 258.000 người, được phân chia được chia thành 07 khu và 26 ô quy hoạch (các ô quy hoạch tương đương với đơn vị ở). Ranh giới các ô quy hoạch được giới hạn từ cấp đường chính khu vực trở lên; cụ thể:

- Khu A: có diện tích khoảng 131,77 ha; quy mô dân số: 15.200 người, được chia thành 02 ô quy hoạch có ký hiệu: A-1, A-2.

- Khu B: có diện tích khoảng 241,13 ha; quy mô dân số: 27.740 người, được chia thành 03 ô quy hoạch có ký hiệu: B-1, B-2, B-3.

- Khu C: có diện tích khoảng 199,73 ha; quy mô dân số: 43.150 người, được chia thành 04 ô quy hoạch có ký hiệu: C-1, C-2, C-3, C-4.

- Khu D: có diện tích khoảng 415,50 ha; quy mô dân số: 43.870 người, được chia thành 04 ô quy hoạch có ký hiệu: D-1, D-2, D-3, D-4.

- Khu E: có diện tích khoảng 413,94 ha; quy mô dân số: 56.850 người, được chia thành 05 ô quy hoạch có ký hiệu: E-1, E-2, E-3, E-4, E-5.

- Khu F: có diện tích khoảng 560,80 ha; quy mô dân số: 54.650 người, được chia thành 06 ô quy hoạch có ký hiệu: F-1, F-2, F-3, F-4, F-5, F-6.

- Khu G: có diện tích khoảng 148,28 ha; quy mô dân số: 16.540 người, gồm 02 ô quy hoạch có ký hiệu: G-1, G-2.

- Đất ngoài khu quy hoạch, gồm các chức năng: Các tuyến đường trục chính đô thị, đường chính khu vực, có tổng diện tích khoảng: 125,85 ha.

4.2.3. Các chức năng sử dụng đất:

a) Đất công cộng đô thị (Thành phố và khu ở): Tổng diện tích khoảng: 80,14 ha (tỷ lệ 3,58%); đạt chỉ tiêu: 3,11m²/người. Chỉ tiêu đất công cộng đô thị còn thiếu sẽ được cân đối đủ tại các quỹ đất xác định chức năng đất công cộng, hỗn hợp (có thể quy đổi ra diện tích sàn sử dụng).

Đất công trình công cộng Thành phố bao gồm các chức năng: Thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, tài chính, ngân hàng, y tế, văn hóa, hành chính quản lý đô thị, bảo tàng..., được tổ chức thành các trung tâm để phục vụ các nhu cầu chung của Thành phố... Đất công cộng khu ở bao gồm các công trình thương mại, văn hóa, y tế, văn phòng... phục vụ người dân trong khu ở và khu vực lân cận.

b) Đất công cộng, hỗn hợp: Tổng diện tích khoảng: 119,47 ha (tỷ lệ 5,34%); đạt chỉ tiêu: 4,63m²/người; Trong đất công cộng, hỗn hợp ưu tiên bố trí các chức năng công cộng, bao gồm các chức năng: Văn phòng, thương mại, dịch vụ, tài chính, văn hóa, khách sạn... có thể bố trí chức năng ở, tuy nhiên phải được cấp thẩm quyền chấp thuận và phải tuân thủ theo các yêu cầu sau:

- Việc bố trí một phần nhà ở trong đất công cộng, hỗn hợp phải đảm bảo các điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực đó; đồng thời có giải pháp thiết kế phù hợp không ảnh hưởng tới hoạt động của khu vực công cộng văn phòng, thương mại, dịch vụ.

- Tỷ lệ sàn nhà ở và dân số trong chức năng đất công cộng, hỗn hợp sẽ được cân đối trên cơ sở dân số toàn ô quy hoạch, cụ thể sẽ được các cấp có thẩm quyền xem xét quyết định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng, tùy thuộc vị trí của dự án.

- Để kiểm soát và giảm quy mô dân số theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, các dự án hỗn hợp (có căn hộ ở) đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và đang triển khai xây dựng chỉ phục vụ nhu cầu dân cư trong khu vực; Khuyến khích đối tượng mua nhà là dân cư khu vực liền kề trong khu vực.

c) Đất cây xanh, mặt nước, TDTT đô thị (Thành phố và khu ở): Tổng diện tích khoảng: 365,38 ha (tỷ lệ 16,33%), trong đó có 200,92 ha mặt nước; đạt chỉ tiêu: 10,26m²/người (đã quy đổi với chỉ tiêu mặt nước được tính 50% chỉ tiêu đất cây xanh), bao gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; sân bãi tập luyện TDTT, công trình dịch vụ (quy mô nhỏ)...

d) Đất trường trung học phổ thông: Tổng diện tích khoảng: 16,88 ha (tỷ lệ 0,75%); đạt chỉ tiêu: 0,65m²/người. Trường trung học phổ thông bố trí tại hạt nhân của khu ở với quy mô được xác lập đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu ở và khu vực lân cận.

e) Đất giao thông đô thị: Tổng diện tích đất giao thông đô thị khoảng: 181,98 ha (tỷ lệ 8,14%); đạt chỉ tiêu 7,05m²/người. Đất giao thông đô thị bao gồm: Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; Đường chính khu vực, đường khu vực; quảng trường; ga, đường sắt đô thị; bến - bãi đỗ xe.

f) Đất đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng: 1.282,84 ha (tỷ lệ 57,35%); đạt chỉ tiêu: 49,72m²/người. Các đơn vị ở với quy mô dân số từ 4.500 ÷ 20.000 người và một số nhóm nhà ở độc lập (Đối với các nhóm ở độc lập, chỉ tiêu trường học có thể được sử dụng cùng với các đơn vị ở lân cận). Đơn vị ở có các thành phần đất như sau:

- Đất công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích đất khoảng 37,41 ha; đạt chỉ tiêu: 1,45m²/người, là đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở; bao gồm: Chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; nhà văn hóa, phòng truyền thống, thư viện,...; trụ sở quản lý hành chính đơn vị ở (tương đương cấp phường)... về cơ bản đã được đầu tư xây dựng và đang sử dụng. Một số vị trí đất xen kẹt nhỏ lẻ sẽ được xem xét, ưu tiên bố trí, bổ sung cho chức năng này.

- Đất cây xanh đơn vị ở: Tổng diện tích đất khoảng 82,28 ha; đạt chỉ tiêu: 3,19m²/người, gồm: Các vườn hoa, sân bãi TDTT (như: sân thể thao cơ bản, bể bơi (nếu có), nhà tập đơn giản...) và các khu vui chơi giải trí phục vụ các lứa tuổi.

- Đất trường tiểu học, trung học cơ sở: Tổng diện tích đất khoảng 65,80 ha; đạt chỉ

tiêu: $2,55\text{m}^2/\text{người}$. Đất trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo): Tổng diện tích đất khoảng $34,63\text{ha}$; đạt chỉ tiêu: $1,34\text{m}^2/\text{người}$. Trường tiểu học, trung học cơ sở, mầm non cơ bản được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở (đối với khu vực cải tạo) trên cơ sở quy hoạch chi tiết quận, huyện, phù hợp với Quy hoạch mạng lưới trường học trên địa bàn thành phố Hà Nội được duyệt. Xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh trang nâng cấp các trường tiểu học, trung học cơ sở, mầm non hiện có.

- Đất nhóm nhà ở: Tổng diện tích đất (bao gồm cả đường nội bộ) khoảng $778,62\text{ha}$; đạt chỉ tiêu: $30,18\text{m}^2/\text{người}$, bao gồm đất ở, cây xanh, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, vườn hoa, đường nội bộ, sân chơi luyện tập TDTT, bãi đỗ xe... Trong đất ở bao gồm nhà ở chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn, cụ thể:

+ Đất nhóm nhà ở mới (các khu vực nhà ở đã và đang triển khai xây dựng theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt) được nghiên cứu xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở xây dựng mới được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở và dịch vụ của địa phương và Thành phố, ưu tiên theo thứ tự: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại. Các khu vực giáp đất ranh làng xóm hiện có, ưu tiên bố trí: các công trình hạ tầng xã hội, các dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, làm không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững của khu vực làng xóm trong quá trình đô thị hóa.

Cải tạo, xây dựng lại các khu tập thể cũ, nhà cũ (Thượng Đình, Thanh Xuân, Kim Giang,...) theo hướng cao tầng, đồng thời đảm bảo bổ sung đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích công cộng theo đúng quy định tại Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND Thành phố.

+ Đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang (chủ yếu thuộc khu vực dân cư, làng xóm hiện có): xác định các trục giao thông và hạ tầng kỹ thuật chính của khu dân cư (đảm bảo mặt cắt ngang tối thiểu 4m) trên cơ sở các tuyến đường hiện trạng, hạn chế giải phóng mặt bằng, không san lấp hồ, ao; quỹ đất trồng (công) ưu tiên bố trí các công trình sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, trạm điện, điểm tập kết rác... Nhà ở được khuyến khích xây dựng đa dạng với các loại hình nhà ở liên kế, biệt thự, nhà vườn... mật độ xây dựng hợp lý, tạo không gian cây xanh, sân vườn, đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực. Đối với các khu vực nhà ở hiện có nằm kề cận các tuyến đường giao thông từ đường phân khu vực trở lên hoặc các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo của Phân khu đô thị, cần được kiểm soát xây dựng đồng bộ, hiện đại về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hài hòa với khu vực ở hiện có.

+ Đối với một số khu đất nằm xen cài trong khu dân cư, hiện đang được sử dụng với các chức năng khác (công cộng, cơ quan, văn hoá, thể thao, y tế...): Ranh giới, chức năng cụ thể sẽ được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai... và sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập tổng mặt bằng, dự án đầu tư.

+ Đối với các khu nhà ở tập thể hiện có nằm xen cài trong đất cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu..., đất an ninh, quốc phòng: Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở phải được cấp có thẩm quyền xem xét quyết định và phải thực hiện đúng quy định của pháp luật. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các ô đất sẽ được xác định theo các chỉ tiêu đối với khu vực nhóm nhà ở trong cùng ô quy hoạch và phải phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Quỹ đất nhà ở xã hội, tái định cư: Các dự án nhà ở tái định cư trên địa bàn các quận Thanh Xuân, Hoàng Mai, Hà Đông và huyện Thanh Trì cơ bản đã được triển khai xây dựng theo các quy hoạch được duyệt. Việc bố trí nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư sẽ được thực hiện khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo chủ trương của UBND Thành phố và quy định pháp luật hiện hành.

- Đất giao thông đơn vị ở: Tổng diện tích đất đường giao thông đơn vị ở (bao gồm đường giao thông từ đường phân khu vực trở xuống và bãi đỗ xe) khoảng 284,10 ha, đạt chỉ tiêu 11,01m²/người. Đường giao thông xác lập trên bản vẽ được định hướng về hướng tuyến, mặt cắt ngang theo cấp đường nhằm kết nối với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, làm cơ sở để cụ thể hóa mạng lưới giao thông trong giai đoạn sau.

Bãi đỗ xe được phân bố đồng đều, hợp lý về vị trí và bán kính phục vụ trong phạm vi nghiên cứu, đảm bảo phục vụ cho khu vực dân cư hiện có và khách vãng lai, kết hợp với nhu cầu giao thông tĩnh của khu vực ga đường sắt đang nghiên cứu, tùy theo điều kiện thực tế có thể xem xét xây dựng gara đỗ xe ngầm hoặc nhiều tầng nhằm tăng cường quy mô phục vụ.

g) Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo: Tổng diện tích khoảng 61,63 ha (tỷ lệ 2,76%), chủ yếu được xác định trên cơ sở hiện trạng còn lại (sau khi mở đường theo quy hoạch - nếu có) được giữ lại phải được quy hoạch cải tạo theo hướng giảm mật độ xây dựng, tăng cường không gian xanh, công cộng, kết nối thuận tiện với các khu dân cư theo đúng quy định tại Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND Thành phố.

Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

h) Đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng 18,68 ha (tỷ lệ 0,84%).

i) Đất an ninh, quốc phòng: Tổng diện tích khoảng 73,74 ha (tỷ lệ 3,30%).

k) Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích khoảng 36,26 ha (tỷ lệ 1,62%).

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị

	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)
A.	Tổng diện tích:	2.237,00		100
I	Đất dân dụng	2.046,69	79,33	91,49
I.1	Đất công cộng đô thị	80,14	3,11	3,58

	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m²/ng)	Tỷ lệ (%)
I.2	Đất công cộng, hỗn hợp	119,47	4,63	5,34
I.3	Đất cây xanh, mặt nước, TĐTT đô thị (*)	365,38	10,26	16,33
I.4	Đất giao thông đô thị	181,98	7,05	8,14
I.5	Đất trường Trung học phổ thông	16,88	0,65	0,75
I.6	Đất đơn vị ở	1.282,84	49,72	57,35
I.6.1	Đất công cộng đơn vị ở	37,41	1,45	1,67
I.6.2	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở	82,28	3,19	3,68
I.6.3	Đất trường Tiểu học, Trung học cơ sở	65,80	2,55	2,94
I.6.4	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	34,63	1,34	1,55
I.6.5	Đất nhóm nhà ở (bao gồm cả đường nội bộ)	778,62	30,18	34,81
a.	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	204,24		9,13
b.	- Đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang)	574,38		25,68
I.6.6	Đất giao thông đơn vị ở	284,10	11,01	12,70
a.	- Đường giao thông	261,20		11,68
b.	- Bãi đỗ xe tập trung	22,90		1,02
II	Các loại đất khác trong phạm vi dân dụng	80,31		3,59
II.1	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	61,63		2,76
II.2	Đất di tích tôn giáo, tín ngưỡng và phạm vi bảo vệ	18,68		0,84
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng	110,00		4,92
III.1	Đất an ninh, quốc phòng	73,74		3,30
III.2	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	36,26		1,62
B.	Dân số (người)	258.000		

Ghi chú:

- Đất công cộng đô thị: Với đặc thù là khu đô thị hiện hữu, không còn quỹ đất dự trữ phát triển, do đó chỉ tiêu quỹ đất công cộng chủ yếu được tính toán cho khu vực, các chỉ tiêu còn thiếu sẽ được cân đối sử dụng chung với các phân khu lân cận và quỹ đất công cộng, hỗn hợp trong khu vực (có thể quy đổi ra diện tích sàn sử dụng).

- Đất cây xanh đô thị (*): Diện tích đất cây xanh đô thị bao gồm cả hồ điều hòa, mương thoát nước trong khu đất. Chỉ tiêu mặt nước khi quy đổi được tính toán bằng 50% chỉ tiêu diện tích đất cây xanh/người. Hiện trong các khu vực hiện có các hộ dân đang sinh sống (Khu công viên Đầm Hồng, Hạ Đình, Định Công,...), trong giai đoạn trước mắt, cho phép tạm thời tồn tại. Về lâu dài sẽ thực hiện theo dự án cụ thể.

- Đất giao thông đô thị, gồm đất đường giao thông và đất các công trình giao thông (bến bãi đỗ xe, điểm trung chuyển xe bus...): Bãi đỗ xe thực hiện theo Quy hoạch giao thông Thành phố được duyệt. Trên cơ sở quy mô đỗ tại từng khu vực,

khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe cao tầng (có thể kết hợp chức năng nhà điều hành phục vụ cho chức năng đỗ xe), góp phần tăng quy mô đỗ xe phục vụ cho khu vực (các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ do cấp thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan).

- Đất công cộng đơn vị ở: Quỹ đất bổ sung cho đất công cộng đơn vị ở sẽ được ưu tiên xây dựng các hạng mục: hành chính, trạm y tế, văn hóa.... Hệ thống công cộng đơn vị ở phục vụ nhu cầu thiết yếu hàng ngày được cân đối trên cơ sở hệ thống dịch vụ thương mại hiện có theo tuyến phố và trong các khu dân cư.

- Đất trường học, nhà trẻ: Trong trường hợp quỹ đất các công trình Nhà trẻ, Trường học (Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông) tại khu vực hiện hữu không đủ quy mô diện tích đáp ứng nhu cầu dạy và học theo Quy hoạch mạng lưới trường học Thành phố đã được phê duyệt, có thể xem xét tăng cao hơn quy định, với lưu ý: đảm bảo an toàn, thuận tiện cho học sinh cũng như việc thoát nạn khi có sự cố và phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Đất nhóm ở: Đối với các ô đất xây dựng nhà ở nằm kề cận các tuyến đường giao thông (từ đường phân khu vực trở lên) hoặc các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo của phân khu đô thị, tùy theo quy mô, diện tích, hình dáng hình học và khả năng tiếp cận với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị (đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, phòng chống cháy nổ, ...), có thể xác định mật độ, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tối đa theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan.

- Đất công cộng, hỗn hợp: ưu tiên bố trí sàn công trình công cộng đô thị (Thành phố và Khu vực). Dân số trong các ô đất công cộng, hỗn hợp (nếu có) nằm trong đất đơn vị ở được tính toán, cân đối trong các ô quy hoạch trên nguyên tắc: Tuân thủ các nguyên tắc được xác định tại đất công cộng, hỗn hợp, không vượt quá quy mô dân số tại các ô quy hoạch và sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

- Đối với đất cơ quan/công trình có chức năng công cộng phục vụ khu dân cư (dịch vụ, văn hoá, sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế phường...) hiện có nhỏ lẻ, nằm xen cài trong các khu dân cư/ nhóm nhà ở: Ranh giới cụ thể sẽ được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai... và sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập tổng mặt bằng, dự án đầu tư. Tùy theo quy mô, diện tích có thể xác định mật độ xây dựng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi công trình, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình và đảm bảo chỗ đỗ xe theo quy định tại QCVN 01:2008/BXD.

- Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các đơn vị ở và các lô đất xây dựng sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn sau, khi lập quy hoạch tỷ lệ chi tiết hơn, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Xây dựng... các quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực, mạng lưới... và các quy định hiện hành khác.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu “gộp” tối đa của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư, ranh giới, quy mô diện tích, dân số,

chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo Quy hoạch phân khu và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt nếu phù hợp, không trái với quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu được tiếp tục triển khai thực hiện theo các nội dung đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư... không phù hợp cần điều chỉnh theo Quy hoạch phân khu, việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư cần được cấp thẩm quyền chấp thuận và thực hiện theo đúng quy trình quy định. Đối với các đồ án Quy hoạch chi tiết, bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương, chưa phê duyệt, khi triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư tiếp theo cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với Quy hoạch phân khu được phê duyệt; trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định trên nguyên tắc đảm bảo các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

- Đối với các khu đất có điều chỉnh chức năng quy hoạch sử dụng đất so với Quy hoạch chi tiết quận, huyện được duyệt, khi triển khai các bước tiếp theo cần rà soát kỹ nguồn gốc sử dụng đất để phù hợp với tình hình thực tế, hiện trạng sử dụng đất, tránh khiếu kiện.

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan - Thiết kế đô thị:

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

Phát triển đô thị theo hình thái tự nhiên, dựa vào cảnh quan, bao gồm hệ thống mặt nước, sông, hồ hiện có: sông Tô Lịch, sông Lừ, hồ Linh Đàm, hồ Định Công, hồ Đàm Hồng, hồ Phương Liệt, hồ Hạ Đình, hồ Thanh Liệt. Lấy sông Tô Lịch, sông Lừ làm trục hành lang xanh kết nối và xuyên chuỗi toàn bộ hệ thống cây xanh công viên, hồ điều hòa, cảnh quan không gian mở đô thị; Liên kết với khu vực Vành đai xanh sông Nhuệ và với các dải, lõi xanh trong phân khu đô thị, khu ở, đơn vị ở tạo nên một phân khu đô thị mang tính chất đô thị xanh, sông nước, có môi trường sống tốt.

Cấu trúc không gian được tổ chức theo các tuyến trục và mạng lưới đường vành đai, hướng tâm, tạo thành các ô phố với lõi trung tâm khu ở, từ đó phát triển tiếp hệ thống lõi không gian đến các đơn vị ở hay ô quy hoạch nhỏ hơn. Khung cấu trúc đô thị được xác lập trên các yếu tố: Địa hình cảnh quan tự nhiên: sông, hồ nước, các làng xóm, khu xây dựng hiện hữu, khung kết cấu giao thông đường bộ, đường sắt. Trên cơ sở đó tổ chức không gian đô thị như sau:

- Phát triển không gian "nén" cao tầng theo các trục chính đô thị: Nguyễn Trãi - Quốc lộ 6, đường Tôn Thất Tùng kéo dài, đường Giải Phóng, đường Trường Chinh, Vành đai 2.5, Vành đai 3. Tạo một số điểm nhấn cao tầng trên các trục tuyến, tạo nhịp điệu chiều cao cho các tuyến phố chính. Điểm nhấn toàn phân khu đô thị bố trí tại Khu đô thị Nam đường vành đai 3 với tầng cao khoảng 50 tầng. Nghiên cứu về không gian chiều cao thống nhất hài hòa và tạo nhịp điệu chung với các phân khu đô thị nội đô mở rộng: H2-2, H2-4, các phân khu nội đô lịch sử: H1-3, H1-4.

- Chiều cao toàn phân khu có hướng thấp dần về phía Nam, hài hòa với các khu

vực công viên cây xanh, hồ điều hòa và các khu vực nhà ở sinh thái. Khu vực thấp tầng tổ chức gắn kết với các làng xóm hiện có, vành đai xanh, hành lang xanh và các vùng cảnh quan mặt nước tự nhiên. Theo đó các không gian thấp tầng tập trung tại khu vực Thanh Liệt, Tân Triều, Văn Quán, Tây Nam Linh Đàm....và một số khu dân cư làng xóm hiện có ở Khương Đình, Định Công....

Không gian trong các khu ở, đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc trục lõi trung tâm tạo được sự hài hòa giữa các công trình thương mại, chung cư cao tầng với khu nhà ở sinh thái thấp tầng, làng xóm cũ và các công trình hạ tầng xã hội khác.

Đối với khu vực làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống... nhằm tạo ra những vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị mới và khu làng xóm cũ, tạo sự hài hòa chuyển đổi dần về không gian, tầng cao cũng như giải quyết các vấn đề về kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

Đối với khu nhà ở thấp tầng hiện có: Cải tạo chỉnh trang hình thức kiến trúc công trình đồng nhất, quản lý về chia nhỏ ô đất tối thiểu, kích thước và hình dáng theo quy hoạch với tầng cao đặc trưng 5 tầng. Đối với lớp công trình tiếp giáp đường giao thông có mặt cắt ngang lớn, tùy theo diện tích đất có thể cao hơn trên cơ sở tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan, đảm bảo tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt, hài hòa cảnh quan kiến trúc tuyến đường và khu vực.

Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc mặt ngoài nhà, phải đảm bảo tính thống nhất, hài hòa, tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

Đối với nhà ở xây dựng mới: Được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực.

Đối với các khu tập thể cũ, nhà cũ (Thượng Đình, Thanh Xuân, Kim Giang,...): Cải tạo, xây dựng lại theo hướng đô thị mới chất lượng cao, ưu tiên khai thác thêm quỹ đất, sàn cho hệ thống thương mại dịch vụ, giảm mật độ xây dựng, bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích công cộng.

Khung cấu trúc đô thị được xác lập trên các yếu tố: Địa hình cảnh quan tự nhiên: sông, hồ nước, các làng xóm, khu xây dựng hiện hữu, khung kết cấu giao thông đường bộ, đường sắt. Trên cơ sở đó tổ chức không gian hệ thống cây xanh, công cộng, đơn vị ở như sau:

- Tổ chức không gian xanh: Lấy sông Tô Lịch, sông Lừ làm trục xanh liên kết xuyên chuỗi hệ thống các công viên cây xanh, hồ điều hòa cấp thành phố, khu ở: Linh Đàm, Định Công, Đám Hồng.... Đây là các yếu tố tự nhiên để xác định hình thái đô thị với tính chất xanh sinh thái, đô thị sông nước. Từ khu vực không gian hành lang xanh, nêm xanh khu cây xanh tập trung lớn của Thành phố tổ chức các dải xanh kết nối với các khu cây xanh công viên khu ở, đơn vị ở, tạo nên hình ảnh đô thị sinh thái gắn kết với tự nhiên.

- Tổ chức hệ thống công cộng: Hệ thống công cộng đô thị được xác định phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và tạo được liên kết về chức năng đối với các phân khu đô thị lân cận. Các trung tâm công cộng lớn nằm trên tuyến Quốc lộ 6, đường Giải Phóng, khu vực ga Giáp Bát, đường Tôn Thất Tùng kéo dài và trên các tuyến Vành đai 2.5, Vành đai 3 tạo thành chuỗi hệ thống trung tâm công cộng liên kết theo hướng tâm vào khu nội đô cũng như theo vành đai liên kết với các phân khu nội đô mở rộng. Hệ thống công cộng

Thành phố được tổ chức với các công trình có không gian lớn, cao tầng kết hợp với các quảng trường không gian mở tạo nên những điểm nhân đô thị. Hệ thống công cộng khu ở phân bố theo các khu quy hoạch, khu nhà ở, bám theo mạng đường khu vực và các đường xương cá, từ đó phát triển tiếp hệ thống công cộng cấp đơn vị ở.

- Tổ chức đơn vị ở (ô quy hoạch): Trên cơ sở mạng lưới giao thông và cấu trúc công cộng, cây xanh, tổ chức phân thành các khu chức năng và các đơn vị ở với quy mô phù hợp theo Quy chuẩn xây dựng.

** Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ không gian kiến trúc, cảnh quan:*

- Thiết lập các trục không gian cảnh quan kiến trúc hiện đại, cao tầng trên các trục chính đô thị, đảm bảo khoảng lùi công trình phù hợp, hài hòa về chiều cao.

- Khai thác tối đa cảnh quan không gian mặt nước hiện có, tổ chức không gian xanh kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí, văn hóa, thể thao, công viên tưởng niệm. Tổ chức mạng cây xanh nối kết các công viên trong khu ở với hành lang xanh.

- Tạo các hành lang xanh dọc sông Tô Lịch và sông Lừ, tổ chức không gian và quản lý không gian kiến trúc cảnh quan hai bên sông ưu tiên tối đa cho cây xanh, không gian mở, các trục liên kết xanh với khu vực hai bên sông, các chức năng dịch vụ công cộng, văn hóa, giải trí, không gian đi bộ phục vụ công cộng. Khu vực tiếp giáp hành lang xanh sông Tô Lịch kiểm soát về mật độ xây dựng, tầng cao, chức năng, đảm bảo khoảng cách công trình phù hợp với bờ sông. Tổ chức cây xanh công cộng, công viên mở ven sông.

- Cải tạo chỉnh trang, thực hiện giãn dân cho các khu vực dân cư hiện hữu nhằm giảm bớt mật độ xây dựng. Quản lý việc chia nhỏ lô đất và kiểm soát xây dựng về mật độ, tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc trong làng xóm cũ gìn giữ được những đặc trưng truyền thống. Quản lý chặt chẽ khống chế tránh tăng dân số quá mức đối với các khu làng xóm đô thị hóa. Các điểm dân cư hiện có giữ lại, chỉnh trang theo quy hoạch cần được tôn trọng và nghiên cứu kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu đô thị phát triển mới.

- Bảo tồn các công trình di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng. Bảo vệ cảnh quan tự nhiên, hệ thống sông, muông, hồ nước.

- Bổ sung nâng cấp hệ thống dịch vụ hạ tầng xã hội: giáo dục, y tế, văn hóa, khu cây xanh... ưu tiên phát triển hạng mục hạ tầng xã hội cho khu vực.

- Giải quyết vấn đề chuyển đổi lao động việc làm: xây dựng các khu đào tạo nghề, quy hoạch các khu công cộng hỗn hợp dịch vụ đô thị, cơ quan văn phòng thu hút lực lượng lao động địa phương.

4.3.2. Thiết kế đô thị:

a) Các nguyên tắc, yêu cầu chung về Thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc Phân khu đô thị; Thống nhất, hài hòa về không gian giữa Phân khu đô thị H2-3 với các phân khu khác trong tổng thể chung của Thành phố. Đảm bảo tính kế thừa về kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc

kiến trúc, cảnh quan đô thị.

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

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định của Luật, Nghị định, Thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố có liên quan.

b) Thiết kế đô thị:

Trên cơ sở đặc trưng cảnh quan và cấu trúc không gian đô thị, phân chia các khu vực nhằm quy định, kiểm soát kiến trúc cảnh quan như sau:

- Thiết kế đô thị đối với khu chức năng.
- Thiết kế đô thị đối với ô quy hoạch.
- Thiết kế đô thị đối với các trục tuyến chính, quan trọng.
- Thiết kế đô thị đối với các điểm nhấn trọng tâm.
- Thiết kế đô thị đối với các không gian mở.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đồ án phù hợp, thống nhất với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch chuyên ngành được duyệt, khớp nối thống nhất với các đồ án Quy hoạch phân khu đô thị ở lân cận.

Vị trí, quy mô công suất các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật sẽ được xem xét cụ thể và có thể điều chỉnh cho phù hợp trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.4.1. Giao thông:

a) Đường sắt:

- Đường sắt quốc gia: Tuyến đường sắt Bắc-Nam hiện có dọc phía Tây đường Giải Phóng sẽ được cải tạo nâng cấp thành đường sắt quốc gia kết hợp với đường sắt đô thị.

- Đường sắt đô thị:

+ Xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 1 và các nhà ga trên tuyến (các ga Phương Liệt, Giáp Bát và Hoàng Liệt) đi nổi trên cầu cạn cùng tuyến đường sắt quốc gia theo dự án đầu tư được duyệt.

+ Xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 2A Cát Linh - Hà Đông và các nhà ga trên tuyến (các ga Đại học Quốc gia, Vành đai 3, Thanh Xuân 3, bến xe Hà Đông) đi nổi trên cầu cạn dọc theo đường Trần Phú - Nguyễn Trãi theo dự án đầu tư được duyệt.

+ Quy hoạch mặt bằng các tuyến đường sắt đô thị số 2, số 4, số 8, tuyến tàu điện một ray (monorail) M2 (Mai Dịch - Mỹ Đình - Văn Mỗ - Phúc La; Giáp Bát - Thanh Liệt - Phú Lương).

Quy hoạch mặt bằng các tuyến đường sắt, các nhà ga trên tuyến sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Ga Giáp Bát: Được cải tạo thành ga dự phòng cho ga Hà Nội, kết hợp với ga đường sắt đô thị tuyến số 1 và các tuyến xe buýt thành trung tâm vận tải đa phương tiện kết hợp các chức năng công cộng, cây xanh, mặt nước, diện tích khoảng 32,45 ha (thực hiện theo dự án riêng).

- Phát triển đô thị gắn kết với giao thông (TOD): Xây dựng các không gian tiện tích (quảng trường ga, các bến xe bus, bến taxi, điểm đỗ xe đạp, xe máy, không gian đi bộ...) để tăng cường khả năng tiếp cận các ga đường sắt đô thị. Quỹ đất xung quanh khu vực ga ưu tiên bố trí các chức năng công cộng thương mại để phát triển đô thị gắn kết với giao thông. Cụ thể thực hiện theo dự án HAIMUD 2 được duyệt.

b) Đường bộ:

- Đường cấp đô thị:

+ Đường Nguyễn Xiển - Nghiêm Xuân Yêm - Hoàng Liệt (Vành đai 3): Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 51m \div 68m$, thành phần cao tốc bố trí trên cầu cạn (04 làn xe) kết hợp đường đô thị bên dưới (04 ÷ 06 làn xe).

+ Đường Trần Phú - Nguyễn Trãi (Quốc lộ 6): Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 53m \div 64,5m$ (10 ÷ 12 làn xe).

+ Đường Giải Phóng (Quốc lộ 1A): bề rộng mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 46m$ (06 làn xe cơ giới và 04 làn xe hỗn hợp).

+ Đường Trường Chinh (Vành đai 2): Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 53,5m \div 57,5m$ (06 làn xe cơ giới và 04 làn xe hỗn hợp) và bố trí đường bộ trên cao trong thành phần đường.

+ Đường Hà Nội - Xuân Mai (đoạn từ đường Vành đai 2 đến Sông Nhuệ): Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 30m \div 53,5m$ (04 ÷ 06 làn xe cơ giới). Đoạn từ nút giao với đường Vành đai 2 đến nút giao với đường Vành đai 3 bố trí đường bộ trên cao trong thành phần đường.

+ Đường Vành đai 2,5: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 40m$ (06 làn xe cơ giới).

+ Đường 70: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 36m \div 50m$ (06 làn xe cơ giới).

- Đường cấp khu vực:

+ Đường hai bên sông Tô Lịch: Mặt cắt ngang điển hình một bên rộng $B = 11,5m \div 17,5m$ (02 làn xe).

+ Đường hai bên sông Lừ: Mặt cắt ngang điển hình một bên rộng $B = 11,5m \div 30m$ (02 ÷ 04 làn xe).

+ Các tuyến đường chính khu vực: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 24m \div 30m$ bao gồm 04 làn xe cơ giới.

+ Các tuyến đường khu vực: Bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 16m \div 25m$ bao gồm 02 ÷ 03 làn xe cơ giới.

- Các tuyến đường cấp nội bộ: Vị trí, hướng tuyến và quy mô của các tuyến đường sẽ được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành. Trường hợp tuyến qua khu vực khó khăn về giải phóng mặt bằng hoặc khu dân cư, làng xóm hiện trạng... có thể xem xét thu hẹp cục bộ vỉa hè, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo số làn xe theo quy định.

- Các nút giao thông:

+ Các nút giao khác cốt: Thiết kế tại các nút giao giữa đường cao tốc đô thị, đường trục chính đô thị với hệ thống đường cùng cấp hoặc thấp hơn.

+ Các nút giao khác áp dụng hình thức giao bằng.

- Cầu vượt (hoặc hầm chui) cho người đi bộ qua đường: Bố trí tại các nút giao thông có lưu lượng xe và người đi bộ lớn, các nút giao khác cốt, gần vị trí các ga tàu điện... Khoảng cách các cầu (hoặc hầm) đi bộ $\geq 500m$, bề rộng tối thiểu 3m. Cụ thể được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Trạm dừng đỗ xe buýt: Được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và đường chính khu vực, khoảng cách giữa các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m. Cụ thể được thực hiện theo Quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố.

- Giao thông tĩnh:

+ Xây dựng các bãi đỗ xe công cộng theo nguyên tắc: Vị trí bãi đỗ xe được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400-500m; Đối với các khu chức năng đô thị xây dựng mới, trong giai đoạn nghiên cứu tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình cao tầng, thấp tầng và nhu cầu vãng lai của khu vực (khoảng 20%).

+ Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vãng lai và khu vực dân cư hiện có đảm bảo chỉ tiêu diện tích tối thiểu 2,5% đất đơn vị ở.

+ Trong phạm vi Phân khu đô thị, dự kiến phân bố thành 21 vị trí bãi đỗ xe tập trung, đạt tổng diện tích 23,25 ha. Quy mô và công suất của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở các giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực.

+ Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế. Các bãi đỗ xe trong đất cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất (tùy từng vị trí các bãi đỗ xe này được xây dựng ngầm, bên trên sử dụng các chức năng trong đất cây xanh).

- Khối lượng giao thông chính: Tổng diện tích đất giao thông tính đến đường cấp khu vực: 498,86 ha (22,30%), trong đó:

- + Tính đến đường cấp đô thị: 103,40 ha (4,62%)
- + Tính đến đường cấp khu vực: 249,17 ha (11,14%)
- + Đất hạ tầng giao thông đầu mối: 32,45 ha (1,45%)
- + Diện tích bãi đỗ xe tập trung: 23,25 ha (1,04%)

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

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch. Cụ thể sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 các tuyến đường hoặc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

4.4.3. *Chuẩn bị kỹ thuật:*

a) Thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: Có diện tích khoảng 962 ha (bao gồm các phường Phương Liệt, Khương Mai, Khương Trung, Thượng Đình, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân Nam, Khương Đình, Kim Giang thuộc quận Thanh Xuân; một phần phường Đại Kim, Định Công thuộc quận Hoàng Mai và một phần xã Thanh Liệt thuộc huyện Thanh Trì) được thoát vào sông Tô Lịch.

+ Lưu vực 2: Có diện tích khoảng 870 ha (bao gồm các phường Hạ Đình, Kim Giang thuộc quận Thanh Xuân; phường Văn Quán, Phúc La thuộc quận Hà Đông; một phần phường Đại Kim thuộc quận Hoàng Mai và xã Thanh Liệt thuộc huyện Thanh Trì) được thoát vào sông Nhuệ.

+ Lưu vực 3: Có diện tích khoảng 405 ha (bao gồm một phần Hoàng Liệt thuộc quận Hoàng Mai và một phần xã Tam Hiệp thuộc huyện Thanh Trì) được thoát vào hồ Linh Đàm và sông Tô Lịch.

Trong điều kiện bình thường các lưu vực sẽ thoát tự chảy ra sông Tô Lịch và sông Nhuệ. Khi mực nước sông Nhuệ lên cao, mực nước tại hồ đầu mối Yên Sở > +4,50m sẽ đóng đập Thanh Liệt và sử dụng trạm bơm Yên Sở để bơm cưỡng bức toàn bộ lưu vực 1 và 3 ra sông Hồng. Đối với lưu vực 2 sẽ sử dụng trạm bơm Cầu Bươu để bơm cưỡng bức ra sông Nhuệ.

Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, xây dựng các tuyến cống bao thu gom nước mưa và nước thải từ khu vực làng xóm. Tại vị trí đầu nối tuyến cống bao với tuyến cống thoát nước thải của Thành phố sẽ xây dựng các ga tách nước thải.

Đối với các khu vực đô thị mới đã và đang tiếp tục triển khai xây dựng cần hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch được duyệt.

Tại các khu vực tiếp giáp giữa các khu vực dân cư làng xóm hiện có và các khu đô thị mới, cần nghiên cứu thiết kế hệ thống thoát nước đảm bảo tiêu thoát thuận lợi, không gây úng ngập cho các khu vực dân cư hiện có, kết hợp xử lý chênh lệch cao độ nếu có.

- Các trục tiêu thoát nước mưa chính của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:

+ Tuyến mương nối hồ Đàm Hồng, hồ Khương Trung 1 với hồ Định Công, phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực các phường Khương Trung, Định Công. Bề rộng mương $B = 15\text{m}$.

+ Tuyến mương nối hồ Linh Đàm với hạ lưu sông Tô Lịch. Bề rộng mương $B = 15\text{m}$ (hiện đang triển khai thi công).

+ Xây dựng trục thoát nước nối hồ Văn Quán thuộc quận Hà Đông xuống cụm hồ điều hòa Thanh Liệt để hỗ trợ cho khu vực Văn Quán và thoát nước cho lưu vực hai bên. Bề rộng mương dự kiến khoảng $B = 17\text{m}$.

+ Ngoài các trục sông mương tiêu thoát chính kể trên còn có một số các tuyến cống thoát nước chính đã được xây dựng và dự kiến như sau:

++ Hệ thống cống trên đường Vành đai 3 với tiết diện $D1000\text{mm} \div D1500\text{mm}$ và được thoát vào hệ thống thoát nước của khu vực.

++ Hệ thống cống trên đường Vành đai 2.5 (đoạn từ đường Nguyễn Trãi đến đường Giải Phóng) với tiết diện từ $D800\text{mm} \div (B \times H) = (3\text{m} \times 3\text{m})$ và được thoát vào các trục sông, mương tiêu liên kề.

++ Hệ thống cống tròn D1000mm÷D1500mm và tuyến cống bản (BxH) = (1.5mx1.8m) trên đường Giải Phóng và được thoát vào các trục sông Lừ và sông Tô Lịch.

++ Ngoài ra trong khu vực nghiên cứu bổ sung thêm các hệ thống cống thoát nước mưa riêng từ D600 ÷ (BxH) = (3mx3m) trên các trục đường quy hoạch mới đảm bảo tiêu thoát nước thuận lợi cho khu vực này.

- Trạm bơm và hồ điều hòa:

+ Xây dựng các trạm bơm tiêu phục vụ điều hòa nước mưa tại khu vực các hồ điều hòa, cụ thể:

++ Trạm bơm hồ Khương Trung 1: Công suất 1260m³/h, phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực phường Khương Đình và một phần phường Khương Trung.

++ Trạm bơm hồ Hạ Đình: Công suất 900m³/h, phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực phường Hạ Đình.

++ Trạm bơm hồ Đàm Chuối: Công suất 900m³/h, phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực phường Khương Đình.

++ Trạm bơm hồ Khương Trung 2: Công suất 720m³/h, phục vụ tiêu thoát nước cho một phần phường Khương Trung, Khương Đình và Định Công.

++ Trạm bơm Yên Phúc: Công suất 2000m³/h phục vụ tiêu thoát nước một phần cho khu vực phường Văn Quán và một phần phường Phúc La, quận Hà Đông.

+ Tổng diện tích các hồ điều hòa hiện có giữ lại và dự kiến theo quy hoạch trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là khoảng 176 (ha), chiếm tỷ trọng khoảng 7,8% diện tích khu vực. Việc đầu tư xây dựng các hồ trong danh mục đề án Cải tạo môi trường hồ Hà Nội được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 12/02/2010 thực hiện phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-3.

b) San nền:

- Cao độ san nền được thiết kế trong khoảng từ 5,90m÷6,80m, trung bình khoảng 6,20m ÷6,40m.

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Đối với các khu vực đã xây dựng, khu vực làng xóm cũ sẽ được san gạt cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

- Đối với các khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa được thực hiện theo dự án riêng.

4.4.4. Cấp nước:

a) Nguồn nước:

Tiếp tục duy trì mạng ống cấp nước theo mô hình mạng vòng cấp nước ổn định (nước mặt sông Hồng, sông Đà và nước ngầm khu vực nội thành Hà Nội), một số nhà máy nước ngầm ở nội thành sẽ giảm dần công suất và chuyển sang chức năng là trạm dự trữ nước - tăng áp.

Trước năm 2020: Tiếp tục sử dụng nước ngầm từ các Nhà máy nước Pháp Vân, Tương Mai, Hạ Đình và trạm cấp nước cục bộ hiện có trong khu vực.

Sau năm 2020: Chuyển đổi Nhà máy nước ngầm Hạ Đình, các trạm cấp nước cục bộ thành trạm tăng áp Thành phố và khu vực. Nguồn nước cấp cho các trạm tăng áp được lấy từ Nhà máy nước mặt sông Đà, sông Hồng.

b) Mạng lưới cấp nước:

- Giữ lại các tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø400mm, Ø600mm, Ø800mm trên trục đường Giải Phóng, Vành đai 3, Nguyễn Trãi, Trường Chinh.

- Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn đường kính từ Φ400mm đến Φ800mm tạo thành mạng lưới cấp nước theo dạng mạng vòng, đảm bảo cấp nước cho toàn khu vực theo định hướng Quy hoạch chuyên ngành cấp nước.

- Xây dựng mạng lưới ống phân phối có đường kính từ Φ100mm đến Φ250mm được thiết kế đầu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đầu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập cấu trúc theo dạng mạch vòng.

c) Cấp nước chữa cháy:

- Thực hiện theo nguyên tắc các họng cứu hỏa được đầu nối vào các tuyến ống cấp nước có đường kính Φ100mm trở lên, thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Cụ thể sẽ được nghiên cứu triển khai trong giai đoạn lập đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư xây dựng.

- Sử dụng hồ điều hoà trong phân khu quy hoạch vào mục đích chữa cháy bằng cách xây dựng các hồ thu nước chữa cháy.

- Đối với các công trình cao tầng, cần có hệ thống chữa cháy riêng.

3.4.5. Thoát nước thải và Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải: Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 114.305m³/ng.đ.

- Lựa chọn hệ thống thoát nước thải là hệ thống hỗn hợp:

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có cải tạo chỉnh trang: Sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng.

+ Đối với khu vực xây dựng mới: Sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn.

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

- Các trạm bơm chuyển bậc được bố trí trên nguyên tắc đảm bảo độ sâu chôn cống không vượt quá giới hạn cho phép; được đặt trong các khu vực cây xanh, các khu đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh, trường hợp khó khăn có thể xây ngầm hoàn toàn.

- Khi hệ thống thu gom nước thải của Thành phố chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ, để giảm bớt ô nhiễm môi trường, nước thải xử lý cục bộ qua bể tự hoại đặt trong từng công trình để giảm bớt ô nhiễm nước thải đầu ra.

- Hướng thoát và nhà máy xử lý nước thải: Nước thải trong khu vực Phân khu đô

thị H2-3 được được thoát về trạm XLNT Yên Xá, công suất 285.000m³/ngđ, diện tích 14,65 ha.

- Xây dựng mạng công thoát nước thải kích thước D300mm÷D2400mm và các trạm bơm chuyên bậc, công suất 1.600m³/ngđ - 50.000m³/ngđ để dẫn nước thải về nhà máy xử lý Yên Xá.

b) Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn tính toán chất thải rắn sinh hoạt là 1,3 kg/người.ngày.

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng 402,5 tấn/ngày, được phân loại từ nguồn thải theo nhóm (nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế, nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ, nhóm chất thải nguy hại xử lý tập trung theo quy định) và được thu gom, vận chuyển toàn bộ về khu xử lý chất thải tập trung của Thành phố theo quy định.

- Phương thức thu gom chất thải rắn:

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

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công-ten-nơ kín được thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết rác cố định, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của Thành phố.

+ Đối với khu vực công trình công cộng, cơ quan, trường học... chất thải rắn được thu gom và vận chuyển thông qua hợp đồng trực tiếp với cơ quan chức năng.

+ Với các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100lít, khoảng cách 100m/thùng.

- Nhà vệ sinh công cộng: Được xác định theo quy định về quản lý bùn cặn và nhà vệ sinh công cộng trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Nghĩa trang:

Không quy hoạch mở rộng ranh giới các nghĩa trang hiện có trong khu vực nghiên cứu. Khi có nhu cầu, cần an táng tập trung tại nghĩa trang của Thành phố.

Dùng hung táng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện có nằm trong ranh giới phát triển đô thị. Có kế hoạch thu hồi, giải tỏa khi có nhu cầu sử dụng đất. Các mộ khi giải tỏa chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố.

Dự kiến xây dựng mới Nhà tang lễ Thanh Xuân quy mô 2,5 ha tại ô quy hoạch D-1, giáp đường Vành đai 2,5 và đường Tôn Thất Tùng kéo dài, cải tạo Nhà tang lễ bệnh viện 103.

3.4.6. Cấp điện:

a) Nguồn cấp:

Nâng cấp và xây mới các TBA 110KV trong khu vực cấp điện cho khu Quy hoạch gồm: Thượng Đình, Linh Đàm, Xa La, Phương Liệt, Hoàng Mai, Đại Kim, Mộ Lao. Số lượng, vị trí, công suất của các trạm biến áp sẽ được xác định theo dự án riêng được duyệt.

b) Mạng lưới điện cao thế 110KV:

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 110KV Hà Đông - Đại Kim - Thượng Đình - Thành Công.

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 110KV Linh Đàm - Hoàng Mai.

c) Mạng trung thế:

- Cải tạo, thay thế các tuyến 35KV, 10KV, 6KV hiện có, thống nhất cấp điện áp 22KV và được đặt ngầm theo các tuyến đường quy hoạch.

- Bổ sung các tuyến cáp trục và nhánh 22KV đi ngầm theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên.

d) Trạm biến áp 22/0,4KV và mạng lưới hạ thế:

- Cải tạo nâng cấp công suất trạm và chuyển đổi thành trạm 22/0,4KV các trạm biến áp hiện có đang sử dụng các cấp điện áp 6/0,4KV, 10/0,4KV và 35/0,4KV.

- Di chuyển các trạm biến áp hiện có vào vị trí phù hợp. Một số các trạm biến áp có vị trí không hợp lý, có thể gộp các trạm nhỏ với nhau thành trạm có công suất lớn hơn hoặc di chuyển vị trí để khoảng cách đến các phụ tải đảm bảo theo tiêu chuẩn.

- Xây dựng lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng đèn đường thiết kế đi ngầm dọc theo hè đường quy hoạch.

- Cải tạo, nâng cấp tất cả các loại hình chiếu sáng gồm chiếu sáng các công trình giao thông, chiếu sáng các công trình công cộng, chiếu sáng quảng cáo, lễ hội..., nâng cao chất lượng đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, trang bị hệ thống điều khiển tự động, tập trung, đảm bảo mỹ quan cho hệ thống chiếu sáng đô thị.

4.4.7. Mạng lưới thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ các Trạm HOST Văn Quán, Đình Tiên Hoàng, Kim Liên, Trần Khát Chân, Thượng Đình, Giáp Bát, E10 Hà Đông, Hà Đông. Đảm bảo cung cấp cho khu vực quy hoạch có công suất khoảng 205.453 thuê bao.

- Giữ nguyên, nâng công suất 6 tổng đài vệ tinh hiện có.

- Xây dựng 20 tổng đài vệ tinh với tổng dung lượng khoảng 170.000 số. Vị trí các tổng đài vệ tinh đặt ở các khu đất công cộng, gần đường giao thông lớn và ở trung tâm vùng phục vụ.

- Xây dựng các tuyến cáp trục dọc theo một số tuyến đường quy hoạch để liên kết tổng đài vệ tinh với tổng đài điều khiển.

- Xây dựng các tuyến cáp từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao.

- Tổng đài vệ tinh kết hợp với bu-cục dự kiến xây dựng được đặt tại khu công cộng của khu quy hoạch.

- Mạng truyền hình đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc tại khu vực nghiên cứu.

- Mạng truy nhập Internet: Được phát triển theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

+ Giai đoạn đầu: Phát triển chủ yếu theo hướng truy nhập Internet qua mạng hữu tuyến.

+ Giai đoạn sau: Phát triển chủ yếu theo công nghệ NGN và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng Wimax với tốc độ truyền dữ liệu cao, có thể lên tới 100 Mbps, khu vực phủ sóng rộng, khả năng bảo mật cao.

4.5. Không gian xây dựng ngầm đô thị:

Phương án hướng tuyến (ngầm hoặc nổi) của các tuyến đường sắt đô thị số 2, 4, 8 sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Bố trí các hầm ngầm (hoặc nổi) đi bộ dân sinh với khoảng cách tối thiểu 500m dưới tuyến đường liên khu vực trở lên và một số tuyến đường chính khu vực, khu vực có lưu lượng đi bộ lớn, gần các trung tâm công cộng, ga đường sắt đô thị.

Tại các nút giao khác cốt cần bố trí các hầm ngầm cho người bộ hành.

Các bãi đỗ xe tùy điều kiện thực tế cũng như theo các dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt mà xác định xây dựng ngầm hay nổi.

Dọc theo các trục đường giao thông đô thị cần bố trí các Tuynel kỹ thuật trên các trục đường, kích thước sẽ được cụ thể và chi tiết ở giai đoạn sau, các Tuynel kỹ thuật này chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc.

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

Các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm: Tổ chức tại các khu đất có chức năng sử dụng đất là công cộng thành phố và khu ở. Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ...). Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt. Đối với đất ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng để bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết. Đối với bãi đỗ xe: khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố, khu ở và đơn vị ở nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực. Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

Đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống. Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm. Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý.

4.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về bảo vệ môi trường.

Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

Nâng cao nhận thức của người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

4.7. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

4.7.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đợt đầu:

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Phân khu đô thị nằm trong khu vực phát triển đợt đầu của Thành phố; có ga Giáp Bát,

các tuyến giao thông quan trọng: đường Nguyễn Trãi, Giải Phóng, Tôn Thất Tùng kéo dài, đường Vành đai 2, Vành đai 2.5, Vành đai 3 là động lực thúc đẩy phát triển đô thị. Do vậy, phần lớn quỹ đất thuộc Phân khu đô thị sẽ nằm trong quy hoạch xây dựng đợt đầu (đến 2030). Một phần được phát triển ở giai đoạn dài hạn đến 2050.

Đối với khu vực xây dựng đợt đầu, cơ bản đến năm 2030 sẽ được xây dựng hoàn thiện về hạ tầng, kiến trúc. Đối với khu vực xây dựng đợt sau (dài hạn) đến năm 2050 sẽ được xây dựng hoàn thiện đồng bộ; trong quá trình thực hiện quy hoạch, trong khu vực này các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, các khu dân cư hiện có... vẫn được đầu tư xây dựng cải tạo, tuy nhiên lộ trình sẽ kéo dài hơn so với khu vực xây dựng đợt đầu.

4.7.2. Quy mô dân số dự kiến giai đoạn đầu:

- Quy mô dân số tối đa xác lập theo Phân khu đô thị khoảng: 258.000 người.
- Quy mô dân số dự báo trong giai đoạn ngắn hạn (đến năm 2020) khoảng: 422.910 người, trên cơ sở cân đối quỹ đất đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu tối thiểu trong Phân khu đô thị.

Ghi chú: Trong giai đoạn đầu với quy mô dân số khoảng 422.910 người, khi chuỗi đô thị phía Bắc sông Hồng và phía Đông Vành đai 4 chưa hình thành, dân số tại các khu vực Nội đô sẽ có sự gia tăng lớn do tăng dân số tự nhiên và tăng dân số cơ học, như sự dịch chuyển dân số từ khu vực nội đô mở rộng vào, dân số từ các khu vực nông thôn đến,... Trong giai đoạn sau (đến năm 2030 và 2050) khi chuỗi các đô thị phía Bắc sông Hồng và phía Đông Vành đai 4 hình thành với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh sẽ thu hút dân số từ khu vực Nội đô lịch sử và Nội đô mở rộng dịch chuyển ra, đưa dân số tại các khu vực theo phân bổ quy mô dân số của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô (quy mô dân số khoảng 258.000 người).

4.7.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội và đô thị đợt đầu:

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội và đô thị đợt đầu được nghiên cứu đồng bộ trong ranh giới quy hoạch tổng mặt bằng giai đoạn đầu.

- Một số dự án hạ tầng xã hội và đô thị ưu tiên đầu tư gồm:

+ Về nhà ở: Cải tạo các khu nhà tập thể cũ xuống cấp phù hợp với quy hoạch, các khu vực dân cư làng xóm hiện có.

+ Về dịch vụ: Phát triển dịch vụ tại trung tâm các đơn vị ở, các khu vực dân cư làng xóm hiện có. Xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ tại trung tâm các khu ở.

+ Về giáo dục: Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp và xây dựng mới các trường trung học phổ thông tại trung tâm các khu ở. Xây dựng và cải tạo đồng bộ các cụm trường tiểu học, trung học cơ sở tại trung tâm các đơn vị ở. Phát triển đồng bộ hệ thống nhà trẻ, trường mầm non trong từng nhóm nhà ở, đảm bảo quy mô, chất lượng và bán kính phục vụ.

+ Về văn hóa - xã hội: Triển khai cải tạo và dựng mới các công trình phục vụ văn hóa cấp đô thị; các công viên cây xanh, vườn hoa; cây xanh thể dục thể thao; hệ thống nhà văn hóa cấp khu ở và đơn vị ở.

+ Về y tế - sức khỏe cộng đồng: Bổ sung, xây mới hệ thống chăm sóc sức khỏe cho người dân tại các khu ở. Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp và xây mới hệ thống trung tâm y tế của từng khu vực dân cư làng xóm hiện có gắn liền với hệ thống y tế trong từng đơn vị ở.

4.7.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt đầu:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt đầu được nghiên cứu, phát triển đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất.

- Một số dự án hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư đồng bộ gồm:

+ Hoàn chỉnh tuyến đường Vành đai 3, Vành đai 2.5 và Vành đai 2.

+ Xây dựng các tuyến giao thông kết nối giữa tuyến đường chính đô thị với tuyến đường vành đai.

+ Hoàn chỉnh và xây dựng các công viên cây xanh kết hợp hồ điều hòa chính như Đầm Hồng, Hạ Đình....

- Nạo vét các sông, tạo điều kiện tự chảy cho hệ thống thoát nước trong giai đoạn chưa xây dựng hoàn thiện các trạm bơm.

- Dự án xây dựng các trạm xử lý nước thải cục bộ trong giai đoạn trước mắt nhằm giảm thiểu tối đa các tác hại tiêu cực từ ô nhiễm môi trường nước đến đời sống người dân đô thị.

- Các dự án truyền thông nhằm vận động thay đổi tập quán hungráng và cát trảng tại các nghĩa trang trong đô thị sang hình thức hỏa táng và quy tập mộ ra các nghĩa trang ngoại đô theo đúng quy hoạch.

- Các dự án phân loại và thu gom rác tại nguồn.

4.8. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “*Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000*” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định của pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung Thành phố.

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

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì, phối hợp với UBND các quận: Thanh Xuân, Hoàng Mai, Hà Đông, UBND huyện Thanh Trì và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao Chủ tịch UBND các quận: Thanh Xuân, Hoàng Mai, Hà Đông, Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì, Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Phòng cháy và chữa cháy, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các quận: Thanh Xuân, Hoàng Mai, Hà Đông, Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì; Chủ tịch UBND các phường: Thượng Đình, Khương Trung, Khương Mai, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân Nam, Khương Đình, Hạ Đình, Kim Giang, Phương Liệt, Định Công, Hoàng Liệt, Đại Kim, Thịnh Liệt, Văn Quán, Phúc La; Chủ tịch UBND các xã: Tân Triều, Thanh Liệt, Tam Hiệp và Chủ tịch UBND thị trấn Văn Điển; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các PCVP, các phòng CV;
- Lưu: VT (63 bản), QHTr.

CVD: 370849

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo

