

**UỶ BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 6499/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 27

SỐ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

QUYẾT ĐỊNH

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 1956/W

Ngày: 04/12/2015

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000

Địa điểm: thuộc địa giới các quận: Hai Bà Trưng, Hoàng Mai, Thanh Xuân
và huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

UỶ 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 chướng 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 5238/QĐ-UBND ngày 14/11/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị H2-4, 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 4325/TTr-QHKT(P7-P10) ngày 25/9/2015 và văn bản số 3425/QHKT-P9 ngày 07/8/2015 về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000 với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch Phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000.

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

2.1. Vị trí: Phân khu đô thị H2-4 nằm trong khu vực nội đô mở rộng, thuộc địa giới hành chính các phường: Trương Định, Minh Khai, Vĩnh Tuy, Đồng Tâm - quận Hai Bà Trưng; các phường: Mai Động, Thanh Trì, Vĩnh Hưng, Lĩnh Nam, Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Trần Phú, Yên Sở, Hoàng Liệt, Tân Mai, Tương Mai, phường Giáp Bát - quận Hoàng Mai; phường Thanh Liệt - quận Thanh Xuân và xã Tứ Hiệp - huyện Thanh Trì - thành phố Hà Nội.

2.2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường Vành đai 2 (phố Minh Khai).
- Phía Nam giáp sông Tô Lịch, Phân khu đô thị S5.
- Phía Đông, Đông Nam giáp đê sông Hồng (đường Nguyễn Khoái).
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1A (đường Giải Phóng).

2.3. Quy mô:

- Diện tích khoảng: 2.206,48 ha.
- Dân số đến năm 2030: 184.000 người.
- Dân số tối đa (năm 2050) khoảng: 212.000 người.

3. Mục tiêu quy hoạch:

Cụ thể hóa 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. Dự báo dân số theo quy hoạch phù hợp với điều kiện phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu vực và Thành phố.

Rà soát, cập nhật, bổ sung nội dung của các Quy hoạch chi tiết quận: Hoàng Mai, Hai Bà Trưng, Thanh Xuân và Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì, các đồ án, dự án đã được phê duyệt phù hợp với định hướng của đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội.

Lập quy hoạch sử dụng đất xây dựng phù hợp tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội, thúc đẩy phát triển xây dựng đô thị cho khu vực phía Đông Nam Thủ đô Hà Nội. Xác định hệ thống các khu chức năng, tổ chức không gian, đảm bảo phát triển đô thị đồng bộ và bền vững. Xác định các khu vực trung tâm, khu vực cảnh quan đặc thù: mặt nước, công viên cây xanh, cảnh quan di tích lịch sử văn hóa và các đặc trưng của địa phương. Xây dựng các khu chức năng hỗn hợp phát triển theo định hướng TOD tại các khu vực nhà ga đường sắt đô thị.

- Đề xuất Quy định quản lý, kiểm soát phát triển và quản lý đô thị theo Đồ án quy hoạch phân khu làm cơ sở tổ chức, lập các quy hoạch chi tiết; xác định danh mục các chương trình đầu tư và dự án đầu tư xây dựng chiến lược.

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: 95-105 m²/người.
- Đất dân dụng đô thị: 75-98 m²/người.

Bao gồm:

- + Công cộng đô thị: ≥ 5 m²/người.
- + Cây xanh đô thị: ≥ 7 m²/người.
- + Trường THPT: ≥ 0,6 m²/người.
- + Chỉ tiêu đất giao thông (tính đến đường cấp khu vực): ≥ 13 %
- + Đất đơn vị ở: 30-60 m²/người.
- Đất dân dụng khác: khoảng 2,6 m²/người.
- Đất ngoài phạm vi dân dụng: khoảng 3,9 m²/người.

Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch chuyên ngành, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế.

4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

4.2.1. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CƠ BẢN

Hạng mục		Phân khu đô thị H2-4		
A.	Dân số (người)	212.000 (đến năm 2050)		
B.	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		<i>(Ha)</i>	<i>(%)</i>	<i>(m²/ng)</i>
	Tổng diện tích	2.206,48	100	104,08
I	Đất dân dụng	2.067,14	93,7	97,51
I.1	Đất công cộng đô thị	113,68	5,2	5,36
I.2	Đất công cộng hỗn hợp	100,59	4,6	
I.3	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT đô thị	316,94	14,4	10,24
I.4	Đất giao thông đô thị	259,38	11,8	12,23

Hạng mục		Phân khu đô thị H2-4		
A.	Dân số (người)	212.000 (đến năm 2050)		
B.	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		<i>(Ha)</i>	<i>(%)</i>	<i>(m²/ng)</i>
1.	Đất đường giao thông, ga, đường sắt đô thị	239,83	10,9	11,31
2.	Đất giao thông tĩnh (bến bãi đỗ xe, điểm trung chuyển xe Bus.)	19,55	0,9	0,92
I.5	Đất trường Trung học phổ thông	20,86	0,9	0,98
I.6	Đất đơn vị ở	1.255,69	56,9	59,23
1.	Đất công cộng đơn vị ở	35,26		1,66
2.	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	99,28		4,68
3.	Đất trường Tiểu học, Trung học cơ sở	60,46		2,85
4.	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	32,48		1,53
5.	Đất nhóm nhà ở (bao gồm cả đường nội bộ)	785,23		37,04
a.	- Đất nhóm nhà ở làng xóm (đô thị hóa)	269,04		
b.	- Đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang)	346,64		
c.	- Đất nhóm nhà ở dự kiến	169,55		
6.	Đất giao thông đơn vị ở	242,98		11,46
a.	Đường giao thông	216,14		
b.	Bãi đỗ xe tập trung	26,84		
II	Đất dân dụng khác	54,75	2,5	
II-1	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	39,29	1,8	
II-2	Đất di tích tôn giáo, tín ngưỡng và phạm vi bảo vệ	15,46	0,7	
III	Đất ngoài phạm vi dân dụng	84,59	3,8	
III.1	Đất an ninh, quốc phòng	8,52	0,4	
III.2	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	27,80	1,3	
III.3	Sông, mương	22,62	1,0	
III.4	Cây xanh cách ly, bảo vệ	9,09	0,4	
III.5	Đê, đường dọc đê, hành lang bảo vệ đê	16,56	0,8	

*** Ghi chú:**

- Diện tích các khu vực cây xanh bao gồm cả hồ điều hòa, mương thoát nước trong khu đất (nếu có). Chỉ tiêu mặt nước quy đổi bằng 50% chỉ tiêu diện tích cây xanh/người.

- Bãi đỗ xe có 1 trong 2 chức năng: đối ngoại và thành phố được lựa chọn trên cơ sở quy hoạch giao thông. Trên cơ sở quy mô đỗ xe tại từng khu vực khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe cao tầng, góp phần tăng quy mô đỗ xe phục vụ khu vực (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).

- Trong đất công cộng hỗn hợp ưu tiên bố trí sàn công trình công cộng đô thị (Thành phố và Khu vực).

- Tại các khu vực thuộc khu vực dân cư hiện hữu, công trình trường Tiểu học, THCS có thể xem xét với chiều cao tối đa 4 tầng (tầng 4 không bố trí lớp học); đối với

trường mẫu giáo tối đa 3 tầng (tầng 3 không bố trí lớp học).

- Để kiểm soát và giảm quy mô dân số theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, các dự án có chức năng hỗn hợp (có căn hộ ở) đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và đang triển khai xây dựng, khuyến khích chỉ phục vụ nhu cầu dân cư trong khu vực (KT1) và các đối tượng mua nhà là người thuộc khu vực dân cư làng xóm hiện có.

Phân khu đô thị được chia thành các khu quy hoạch và các ô quy hoạch để kiểm soát phát triển. Trong ô quy hoạch gồm đất đơn vị ở, các lô đất chức năng đô thị.

Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất của các đơn vị ở, lô đất chức năng đô thị sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng, có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế, tuân thủ các chỉ tiêu chung tại đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị H2-4 được duyệt, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. 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, mạng lưới và các quy định hiện hành khác.

Các đồ án quy hoạch chi tiết, bản vẽ tổng mặt bằng, dự án đầu tư trong phạm vi nghiên cứu thực hiện theo nguyên tắc: Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, chỉ giới đường đỏ, 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 thì tiếp tục triển khai thực hiện theo các nội dung đã được phê duyệt. 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. Các nội dung khi cụ thể hóa các đồ án quy hoạch hoặc dự án đầu tư (nếu có) phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu này được duyệt; tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc; 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 và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liền kề, 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 dành đủ quỹ đất để giải quyết nhà ở phục vụ nhu cầu theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất 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.

Đất nhóm nhà ở hiện có được cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng lại, bổ sung đủ hệ

thông giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng (hạn chế san lấp ao, hồ). 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. Trong quá trình quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch, cần rà soát kỹ nguồn gốc đất, kiểm soát các quỹ đất trồng để ưu tiên bổ sung hệ thống HTXH, cây xanh TDDT, bãi đỗ xe... phục vụ nhu cầu cho dân cư khu vực.

Đối với các khu đất có điều chỉnh chức năng quy hoạch sử dụng đất so với Quy hoạch chi tiết quận Hoàng Mai, Thanh Xuân, Hai Bà Trưng và Quy hoạch chung huyện Thanh Trì, 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.

Đối với đất công nghiệp kho tàng hiện có không phù hợp với quy hoạch phân khu sẽ được từng bước di dời đến khu vực tập trung theo chủ trương di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu vực đô thị. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ chung 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 ở tỉ lệ 1/500 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, được di dời quy tập đến các khu vực nghĩa trang tập trung của Thành phố:

- Trong giai đoạn trước mắt, khi Thành phố chưa hoàn chỉnh hệ thống nghĩa trang tập trung, các khu mộ hiện có được tập kết tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có (trong đất cây xanh TDDT 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 Thành phố 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 các khu quy hoạch:

Phân khu đô thị H2-4 có tổng diện tích khoảng 2.206,48ha, dân số 212.000 người (đến năm 2050) được phân chia thành 08 khu quy hoạch (giới hạn bởi ranh giới nghiên cứu và các tuyến đường chính khu vực trở lên (đường Vành đai 2,5; Vành đai 3 Quốc lộ 1A; đường đê sông Hồng, sông Tô Lịch...). Các khu quy hoạch được chia thành 25 ô quy hoạch (giới hạn bởi các tuyến đường từ cấp khu vực trở lên) để kiểm soát phát triển, trong đó các ô quy hoạch tương đương với các đơn vị ở, nhóm ở độc lập và ô đất chức năng. Cụ thể:

- Khu A: có diện tích khoảng 299,15 ha; quy mô dân số: 42.142 người, được chia thành 04 ô quy hoạch có ký hiệu: A-1, A-2, A-3, A-4.

- Khu B: có diện tích khoảng 509,95 ha; quy mô dân số: 52.117 người, được chia thành 05 ô quy hoạch có ký hiệu: B-1, B-2, B-3, B-4, B-5.

- Khu C: có diện tích khoảng 269,83 ha; quy mô dân số: 17.380 người, được chia thành 03 ô quy hoạch có ký hiệu: C-1, C-2, C-3.

- Khu D: có diện tích khoảng 310,2 ha; quy mô dân số: 29.740 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 121,03 ha; quy mô dân số: 25.076 người, được chia thành 02 ô quy hoạch có ký hiệu: E-1, E-2.

- Khu F: có diện tích khoảng 281,32ha; quy mô dân số: 30.056 người, được chia thành 04 ô quy hoạch có ký hiệu: F-1, F-2, F-3, F-4.

- Khu G: có diện tích khoảng 148,17 ha; quy mô dân số: 12.373 người, gồm 02 ô quy hoạch có ký hiệu: G-1, G-2.

- Khu H: có diện tích khoảng 107,8 ha; quy mô dân số: 3.116 người, gồm 01 ô quy hoạch có ký hiệu: H-1.

4.3. Tổ chức không gian quy hoạch - 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 tự nhiên hiện có. Liên kết hệ thống công viên thành phố, lõi xanh trong phân khu đô thị, khu ở, đơn vị ở tạo nên đô thị mang tính chất đô thị xanh, có môi trường sống tốt kết nối với không gian sông Hồng.

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.

Phát triển không gian "nén" cao tầng theo các trục chính đô thị. Tạo một số điểm nhấn cao tầng trên các trục tuyến, tạo nhịp điệu chiều cao cho các tuyến phố chính. 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: H2-1, H2-2, H2-3, các phân khu nội đô lịch sử: H1-3, H1-4.

Chiều cao toàn phân khu có hướng thấp dần về phía Nam, và phía bờ sông Hồng hài hòa với các khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa và các khu vực nhà ở mang tính chất 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 phía Nam Yên Sở, Trần Phú, Thanh Trì, Vĩnh Hưng.....và một số khu dân cư làng xóm hiện có.

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, có sân vườn, không chế chiều cao ≤ 5 tầng (lớp công trình giáp mặt đường giao thông có mặt cắt ngang lớn, tùy theo diện tích đất có thể cao tới đa 7 tầng); hình thức công trình kiến trúc truyền thống, tạo ra những vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị mới cao tầng và khu làng xóm cũ tạo sự hài hòa chuyển đổi dần về không gian 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 bổ sung hạ tầng kỹ thuật giao thông, quy định về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao và một số hình thức kiến trúc công trình đồng nhất, quản lý về chia nhỏ ô đất tối thiểu, kích thước và hình dáng được phép xây dựng. Xác định các không gian mở, công cộng, không gian sinh hoạt cộng đồng, các khu vực bảo vệ cảnh quan.

Khung cấu trúc đô thị được xác lập trên các yếu tố: Địa hình cảnh quan tự nhiên: sông, hồ, mặt 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:

a) Tổ chức không gian xanh:

Cấu trúc không gian xanh đô thị: Lấy dòng sông Hồng và hồ Yên Sở làm trung tâm và điểm tựa tổ chức không gian, trong đó khai thác tối đa hành lang xanh cảnh quan hai bên sông. Từ khu vực công viên hồ Yên Sở liên kết với hệ thống công viên cây xanh khác và liên kết với hành lang xanh sông Hồng thông qua các tuyến trục cây xanh như: sông Tô Lịch, sông Kim Ngưu, sông Sét và các dải cây xanh đường phố.

Từ khu vực không gian hành lang xanh, nêo 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 hài hòa, gắn kết với tự nhiên.

b) Tổ chức hệ thống công cộng:

Hệ thống công cộng đô thị được xác định phù hợp với QHC xây dựng Thủ đô Hà Nội 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 đường Giải Phóng, Kim Ngưu... và trên các tuyến vành đai: vành đai 2,5, vành đai 3 tạo thành chuỗi hệ thống trung tâm công cộng liên kết 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 nhấn đô thị, gắn kết với mô hình TOD tại các khu vực xung quanh các nhà ga đường sắt 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.

c) 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.

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 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.

Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của đô thị; phải có 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 trong 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 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

b) Thiết kế đô thị phân khu:

Tuân thủ các quy định theo đồ án Quy hoạch phân khu về:

- 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:

4.4.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

Đường sắt: 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 khổ đường đôi (năm ngoài ranh giới nghiên cứu, thực hiện theo Dự án riêng).

Đường bộ:

- Đường Vành đai 3 (tuyến đường Cao tốc đô thị): quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=71m - 80m, đã xây dựng hoàn thiện.

- Đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ: bề rộng nền đường khoảng 33,5m (6 làn xe cơ giới, chưa bao gồm đường gom).

- Bến xe: Bến xe liên tỉnh phía Nam (bến xe Giáp Bát) với quy mô rộng khoảng 3,6ha; Bến xe Nước Ngâm (bến xe khách) quy mô 1,08ha (khi xây dựng mới bến xe liên tỉnh ở phía Nam thì sẽ chuyển thành đầu mối giao thông công cộng); Bến xe khách Yên Sở (bến xe trung hạn) diện tích khoảng 3,2ha; Bến xe tải Yên Sở (bến xe Khuyến Lương) diện tích khoảng 3,03ha - 3,5ha.

b) Giao thông đô thị:

Đường sắt đô thị: đi qua phạm vi Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 có tuyến số 3 (đi dọc đường Tam Trinh), tuyến số 4 (dọc đường Vành đai 2,5 và đường quy hoạch B=40m), tuyến số 8 (đi dọc đường Vành đai 3); ngoài ra phía Tây đường Giải Phóng (nằm ngoài ranh giới nghiên cứu) có tuyến đường sắt số 1 xác định đi trên cao (Quy hoạch mặt bằng các tuyến đường sắt số 3, 4, 8 và các nhà ga trên tuyến, định hướng phát triển TOD xung quanh các ga sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

* Các tuyến đường cấp đô thị:

- Tuyến đường Vành đai 2 (trục chính đô thị): quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=53,5m - 63,5m (6 làn xe cơ giới, phần đường hỗn hợp 4 làn xe) và có bố trí đường bộ trên cao.

- Tuyến đường nối đường cao tốc Pháp Vân-Cầu Giẽ và đường Vành đai 3 (đi phía Đông khu đô thị C1-Gamuda): quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=60m (6 làn xe cơ giới, phần đường hỗn hợp 4 làn xe).

- Đường Giải Phóng, đường Ngọc Hồi: quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=46m (6 làn xe cơ giới, phần đường hỗn hợp 4 làn xe).

* Các tuyến đường liên khu vực:

- Tuyến đường Vành đai 2,5, tuyến đường Minh Khai-Vĩnh Tuy-Yên Duyên, tuyến đường từ đê sông Hồng đến khu đô thị C2-Gamuda, một phần tuyến đường Trương Định, tuyến đường từ đường Vành đai 3 ra cảng Khuyến Lương: quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=40m (6 làn xe).

- Tuyến đường đê sông Hồng từ cầu Vĩnh Tuy đến cầu Thanh Trì: quy mô mặt cắt ngang $\geq 40\text{m}$ (6 làn xe).

- Tuyến đường Tam Trinh: quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=40m (6 làn xe), riêng đoạn từ Nhà máy xử lý nước thải Yên Sở đến đường Vành đai 3 quy mô mặt cắt ngang B=55m (6 làn xe cơ giới, đường hỗn hợp phía Đông 2 làn xe). Việc định vị tuyến đường sắt số 3 trên mặt cắt ngang đường dọc sông Kim Ngưu sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng.

* Các tuyến đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực:

+ Tuyến đường giữa Khu tái định cư X2B và Khu chức năng đô thị phía Nam đường Vành đai 3: quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=50m (8 làn xe).

+ Tuyến đường Trương Định-Hoàng Mai-Vĩnh Tuy; đường từ sông Gạo đến đê sông Hồng; tuyến đường từ đường Giải Phóng, qua khu đô thị Trũng Kênh, qua khu vực phía Bắc Công viên Yên Sở, qua khu vực phía Bắc Khu đô thị C2-Gamuda đấu nối với đường Vành đai 3; tuyến đường phía Nam sông Tô Lịch nối ra trạm bơm Yên Sở; tuyến đường chính khu vực trong Khu đô thị Pháp Vân-Tứ Hiệp: quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=27m÷30m (4 làn xe). Một số đoạn kết hợp với mương thoát nước, yêu cầu cảnh quan... được mở rộng cục bộ.

- Mạng lưới đường khu vực: có quy mô mặt cắt ngang điển hình khoảng từ 17m÷23,25m.

Các tuyến đường cấp nội bộ: tại các khu vực xây dựng mới, xây dựng các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng 13m - 15,5m (2 làn xe). Những đoạn tuyến xây dựng mới qua khu vực khó khăn về giải phóng mặt bằng hoặc dân cư

hiện trạng có thể xem xét thu hẹp cục bộ hệ nhưng vẫn phải đảm bảo số làn xe theo quy định và sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (tại đồ án quy hoạch này chỉ xác định sơ bộ vị trí, hướng tuyến và quy mô). Mạng lưới đường nội bộ sẽ được bổ sung, xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết, lập Dự án đầu tư xây dựng.

* Các nút giao thông:

- Nút giao khác mức: trong khu vực nghiên cứu dự kiến tổ chức 5 nút giao thông khác mức: nút Pháp Vân-Cầu Giẽ (đã xây dựng), nút lên cầu Vĩnh Tuy (đã xây dựng), nút Ngã Tư Vọng (đã xây dựng, tiếp tục bổ sung phương án kết nối với đường trên cao dọc Vành đai 2), nút giao đê sông Hồng và đường Vành đai 3 (đoạn lên cầu Thanh Trì), nút giao đường Vành đai 3 và đường quy hoạch B=60m phía Bắc Khu đô thị C1-Gamuda, nút giao đường Giải Phóng và đường Vành đai 2,5 (các nút giao thông này sẽ được thực hiện theo dự án riêng).

- Các nút giao còn lại là nút 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 $\geq 500m$. Cụ thể được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

* Trạm dừng đỗ xe buýt:

Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và chính khu vực với nguyên tắc không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng 300m÷500m và không quá 800m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ. Cụ thể được thực hiện theo Quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố và Dự án riêng.

* Giao thông tĩnh:

Đất ngoài dân dụng đô thị phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe. Nhu cầu đỗ xe của các công trình nhà ở và công cộng xây dựng mới sẽ tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên, các tầng công trình, tầng hầm.

- Các bãi đỗ xe công cộng được bố trí trên nguyên tắc:

+ Các vị trí bãi đỗ xe được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400m÷500m.

+ Đối với các khu chức năng đô thị xây dựng mới, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình cao tầng, thấp tầng và nhu cầu vắng lai của khu vực (khoảng 20%).

- Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vắng lai và khu vực dân cư hiện có đảm bảo chỉ tiêu diện tích tối thiểu 2÷2,5% đất đơn vị ở. Trong phạm vi phân khu đô thị, xây dựng khoảng 58 vị trí bãi đỗ xe tập trung, đạt tổng diện tích đất khoảng 27,2ha. Vị trí, 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 chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

4.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng trong khu quy hoạch là hệ thống thoát nước hỗn hợp. Khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng tự chảy, khu

vực làng xóm hiện hữu sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

Lưu vực thoát nước: được chia thành 02 lưu vực chính, cụ thể như sau:

- Lưu vực 1: Diện tích khoảng 1.090ha (bao gồm các phường Đồng Tâm, Minh Khai, Trương Định, Giáp Bát, Tân Mai, Trương Mai, Thịnh Liệt, Hoàng Liệt, một bộ phận phường Hoàng Văn Thụ và phường Yên Sở) có hướng thoát chính là thoát ra sông Tô Lịch và cụm hồ Yên Sở.

- Lưu vực 2: Diện tích khoảng 1.116ha (bao gồm các phường Vĩnh Tuy, Mai Động, Vĩnh Hưng, Thanh Trì, Lĩnh Nam, Trần Phú, một bộ phận phường Yên Sở và phường Hoàng Văn Thụ) hướng thoát chính là ra sông Kim Ngưu.

Trong điều kiện bình thường các lưu vực sẽ thoát nước tự chảy ra sông Tô Lịch, mương bao hồ Yên Sở và hồ Yên Sở. Khi mực nước sông Nhuệ lên cao, mực nước tại hồ đầu mối Yên Sở $>+4,50m$ sẽ sử dụng trạm bơm Yên Sở để bơm cưỡng bức toàn bộ các lưu vực ra sông Hồng. Công suất trạm bơm hồ Yên Sở hiện tại là $90m^3/s$.

Các trục tiêu thoát nước chính và mạng lưới thoát nước: Ngoài các trục thoát chính cơ bản đã được cải tạo xong trong Dự án thoát nước giai đoạn I như sông Tô Lịch, sông Sét, sông Kim Ngưu trong khu vực nghiên cứu còn có một số tuyến mương tiêu thoát phục vụ cho từng lưu vực nhỏ. Cụ thể như sau:

- Sông Gạo chảy từ Vĩnh Tuy ra sông Kim Ngưu, phục vụ tiêu thoát nước cho các phường Vĩnh Tuy, Vĩnh Hưng, phường Mai Động. Đoạn mương từ đường Minh Khai đến khu nhà ở Ao Mơ hiện đang triển khai công hóa theo Dự án thoát nước giai đoạn II. Đoạn còn lại sẽ được cải tạo, thực hiện theo đúng Quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở Ao Mơ, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt (thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Mương tiêu Tân Mai phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực phường Tân Mai. Tuyến mương này cùng với hồ Tân Mai sẽ được cải tạo trong dự án thoát nước giai đoạn II.

- Mương tiêu Trần Phú chạy qua phường Trần Phú và thoát vào sông Kim Ngưu. Tuyến mương này được cải tạo trong dự án thoát nước giai đoạn II.

- Mương quy hoạch chạy theo hướng từ Bắc xuống Nam qua các phường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng và thoát vào mương tiêu Trần Phú hiện có. Tiết diện mương dự kiến $B_{mặt}=20m$.

Ngoài các trục sông, mương tiêu nói trên còn có một số các tuyến công thoát nước chính đã được xây dựng, cụ thể như sau:

- Hệ thống công trên đường Vành đai 3 với tiết diện $D1750mm \div D2000mm$ (đoạn qua Pháp Vân), $D1000mm \div D1750mm$ (đoạn qua các phường Lĩnh Nam, Trần Phú) và được thoát vào các trục sông, mương tiêu liên kề.

- Hệ thống công trên đường Vành đai 2.5 (đường Đầm Hồng – Giáp Bát – Lĩnh Nam) với tiết diện từ $D1000mm - D2250mm$ và được thoát vào các trục sông, mương tiêu liên kề.

- Hệ thống công tròn $D1000mm - D1500mm$ và tuyến công bản $(B \times H)=(1.5m \times 1.8m)$ trên đường Giải Phóng và được thoát vào các trục sông Lừ và sông Tô Lịch.

- Tuyến mương hiện có qua phường Mai Động của quận Hai Bà Trưng và phường Trương Mai được công hóa thành công bản với tiết diện dự kiến $(B \times H)=(2.0m \times 2.0m) -$

(BxH)=(3.3mx2.5m) và thoát ra sông Kim Ngưu (dự án công hóa mương thuộc Dự án thoát nước nhằm cải tạo môi trường Hà Nội – Dự án II).

- Tuyến công tiết diện D1000mm - (BxH)=(3.0mx3.0m) dự kiến trên trục đường B=30m qua phường Lĩnh Nam và thoát vào tuyến mương quy hoạch dự kiến.

Hệ thống hồ điều hòa: Tổng diện tích các hồ điều hòa hiện có giữ lại và xây dựng mới theo quy hoạch khoảng 184ha, chiếm khoảng 8,3% diện tích khu quy hoạch. Việc đào hồ mới cũng như cải tạo các hồ hiện có sẽ được cụ thể theo các dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) San nền:

Cao độ san nền khoảng từ 5,80m - 6,80m, cụ thể như sau:

- Khu vực đã xây dựng và khu vực đã có dự án được phê duyệt, cao độ nền xác định theo dự án được duyệt.

- Khu vực dân cư, làng xóm hiện có: Giữ nguyên theo cao độ hiện trạng. Đối với khu vực có cao độ nền thấp sẽ được từng bước cải tạo, trình trạng để phù hợp với cao độ nền và hệ thống thoát nước của khu vực.

- Đối với ô đất xây mới, có độ dốc $i \geq 0,004$.

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

- Đối với các tuyến đường thành phố và khu vực, cao độ tìm đường được lựa chọn trên cơ sở việc đặt hệ thống công thoát nước dọc đường, cao độ tối thiểu từ đỉnh cống tới mặt đường 0,6m - 0,7m.

4.4.3. Cấp nước:

a) Nguồn cấp:

Phân khu quy hoạch được cấp nguồn từ Nhà máy nước mặt sông Đà (Công suất hiện tại là 300.000 m³/ngđ, công suất đến năm 2020 là 600.000 m³/ngđ, đến năm 2030 là 1.200.000 m³/ngđ); Nhà máy nước mặt sông Hồng (Công suất đến năm 2020 là 300.000 m³/ngđ, đến năm 2030 là 450.000 m³/ngđ, đến năm 2050 là 600.000 m³/ngđ); Nhà máy nước mặt sông Đuống (Công suất đến năm 2020 là 240.000 m³/ngđ, đến năm 2030 là 475.000 m³/ngđ, đến năm 2050 là 650.000 m³/ngđ), các nhà máy nước ngầm như Pháp Vân, Tương Mai và trạm cấp nước cục bộ hiện có trong khu vực sẽ chuyển đổi thành trạm bơm tăng áp sử dụng nguồn từ Nhà máy nước mặt sông Đà, sông Hồng, sông Đuống.

Giai đoạn trước mắt phân khu quy hoạch được cấp nước từ các nhà máy nước ngầm hiện có: Nhà máy nước Tương Mai công suất khoảng 22.000 m³/ngđ; Nhà máy nước Pháp Vân công suất khoảng 23.000 m³/ngđ; Nhà máy nước Nam Du công suất hiện có khoảng 53.000 m³/ngđ, công suất đến năm 2030 là 60.000 m³/ngđ, các trạm cấp nước cục bộ trong khu vực như (Trạm Tứ Hiệp, Đông Thiên, Thanh Trì).

b) Mạng lưới cấp nước:

Giữ nguyên hệ thống mạng lưới đường ống truyền dẫn cấp nước hiện có như (đường ống D300 đến D800 dọc các trục đường Trương Định, Trường Chinh, Giải Phóng, Ngọc Hồi, Vành đai 3...), một số tuyến hiện có sẽ được nghiên cứu thay thế, di chuyển phù hợp với đường quy hoạch trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng, cải tạo các tuyến đường quy hoạch.

Xây dựng hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước truyền dẫn D300mm đến D1000mm trên các tuyến đường Liên khu vực trong phân khu đô thị đảm bảo cấp nguồn cho khu quy hoạch và khớp nối với khu vực xung quanh theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và quy hoạch chuyên ngành đã được duyệt.

Xây dựng hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước phân phối D100mm đến D250mm được xây dựng đấu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đấu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập, cấu trúc theo dạng mạch vòng đảm bảo cấp nước tới từng ô quy hoạch trong phân khu đô thị.

c) Cấp nước chữa cháy:

Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ D100 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. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Ngoài các họng cứu hỏa cần bố trí thêm các hố lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực các hồ điều hoà theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

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

a) Thoát nước thải:

Tổng lưu lượng nước thải trung bình khoảng: $68.007 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$ (787 l/s)

Hướng thoát nước: Khu quy hoạch thuộc lưu vực của Trạm xử lý nước thải Yên Sở, công suất $200.000 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$

Xây dựng mạng lưới cống thoát nước có đường kính từ D300mm đến D1000mm với độ dốc $i=1/D$ đảm bảo việc thoát nước từ các khu vực dân cư, công trình ra. Tại những vị trí cống giao nhau, cống thay đổi đường kính, độ dốc và để thuận tiện cho việc quản lý, kiểm tra, sửa chữa, dự kiến bố trí các giếng thăm trên các tuyến cống.

Xây dựng một số trạm bơm chuyển bậc để bơm nâng nước thải khi cống đặt quá sâu. Các trạm bơm chuyển bậc dự kiến sử dụng trạm bơm chìm và được tự động hóa hoàn toàn trong việc vận hành.

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).

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. Các dự án triển khai trong phạm vi quy hoạch đô thị khi xây dựng phương án thu gom và xử lý nước thải cần tuân thủ quy hoạch về hướng thoát nước, chọn vị trí khu xử lý nước thải, cao độ điểm xả thải phù hợp để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống chung sau này.

b) Quản lý chất thải rắn:

Chất thải rắn trong khu quy hoạch sẽ được thu gom 100% về khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố thông qua các hình thức:

- Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường với khoảng cách thuận tiện cho người dân đổ rác.

- Xe thu gom rác theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

- Đối với khu vực cơ quan, công trình công cộng, chất thải rắn được thu gom trực

tiếp thông qua hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển chất thải rắn.

- Chất thải rắn y tế được xử lý trong bản thân các cơ sở y tế, các bệnh viện.

- Tại các khu vực công viên cây xanh, bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/thùng.

- Tại các khu vực công viên cây xanh, các khu vực nhà ga, bãi đỗ xe tập trung, các công trình công cộng lớn, xây dựng các nhà vệ sinh công cộng đảm bảo vệ sinh môi trường.

c) Nghĩa trang: Đối với các nghĩa địa hiện có xen kẽ trong khu vực dân cư phải ngừng chôn cất và di chuyển đến nghĩa trang tập trung Thành phố. Trong giai đoạn quá độ, khi Thành phố chưa có quỹ đất để quy tập mộ, mộ mã đang tồn tại được tập kết tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có. Các nghĩa trang 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 và tuyệt đối không cho phép hung táng mới.

Trong phạm vi nghiên cứu dự kiến xây dựng mới 2 nhà tang lễ tại ô quy hoạch có ký hiệu D1-CC2 và H1-CC5, quy mô mỗi nhà tang lễ 1,0ha.

4.4.5. Cấp điện:

a) Nguồn cấp:

Phân khu đô thị được cấp nguồn từ các trạm biến áp (hiện có, cải tạo nâng cấp hoặc xây dựng mới) trong khu quy hoạch gồm: Trạm 110/22KV Mai Động-3x63MVA; Trạm 110/22KV Lĩnh Nam-2x63MVA; Trạm 110/22KV Công viên Yên Sở-2x63MVA; Trạm 110/22KV Minh Khai-3x63MVA. Ngoài ra khu quy hoạch còn được bổ sung nguồn từ các trạm biến áp 110/22KV ngoài khu vực như Trạm 110/35/22KV Văn Điển-3x63MVA ở phía Tây Nam; Trạm 110/22KV Thanh Nhàn-3x63MVA ở phía Bắc; Trạm 110/22KV Linh Đàm-3x63MVA ở phía Tây; Trạm 110/22KV Hoàng Mai-3x63MVA ở phía Tây theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đã được duyệt.

b) Mạng lưới cấp điện:

Xây dựng các tuyến cáp ngầm cao thế 220KV, 110KV dọc các tuyến đường quy hoạch đầu nối với các trạm biến áp 220/110KV, 110/22KV trong khu quy hoạch và khớp nối với khu vực. Đối với các tuyến điện cao thế hiện có đi nối, trước mắt tiếp tục sử dụng, về lâu dài các tuyến điện này sẽ được di chuyển theo đường quy hoạch và chuyển sang dùng cáp ngầm.

Các tuyến đường dây hiện có từng bước sẽ được di chuyển hạ ngầm theo đường quy hoạch. Cải tạo, di chuyển hạ ngầm các tuyến đường dây lưới 35KV, 10KV, 6KV về cấp điện áp 22KV.

Xây dựng các tuyến cáp trung thế 22KV dọc theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên kết nối với các tuyến cáp trung thế hiện có theo kết cấu mạng mạch vòng vận hành hở cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV trong phân khu đô thị. Các tuyến cáp trực 22KV được tính toán với công suất cực đại cho phép, chiều dài tối đa của một tuyến cáp 22KV không quá 8km; Khoảng cách giữa các tuyến cáp nhánh không quá 500-600m đảm bảo kết nối với các trạm hạ thế 22/0,4KV trong các khu quy hoạch. Bán kính phục vụ của các trạm 22/0,4KV không quá 300m.

c) Các trạm biến áp 22/0,4KV:

Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng được cải tạo nâng công suất đảm bảo phù hợp với nhu cầu phụ tải và quy hoạch sử dụng đất. Các trạm biến áp hiện có nằm vào phạm vi xây dựng đường quy hoạch sẽ di chuyển vào vị trí phù hợp; Một số trạm biến áp không còn phù hợp do chức năng ô đất thay đổi sẽ dỡ bỏ. Vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô quy hoạch sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc các dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp điện sẽ được thực hiện theo các quyết định của cấp thẩm quyền phê duyệt (Số lượng, vị trí, công suất các trạm biến áp, tuyến cáp ngầm cao thế có thể được điều chỉnh, bổ sung theo các yêu cầu về chuyên ngành cấp điện và được điều chỉnh theo quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt).

4.4.6. Thông tin liên lạc:

Phân khu quy hoạch được cấp nguồn từ Trạm Host Giáp Bát nằm trong phạm vi lập quy hoạch và các trạm ngoài khu vực quy hoạch gồm trạm Host Trần Khát Chân, trạm Host Đình Tiên Hoàng.

Xây dựng 7 tổng đài vệ tinh và nâng công suất 8 tổng đài vệ tinh hiện có.

Các tổng đài vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển bằng các tuyến cáp trục xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.

Xây dựng các tuyến cáp từ Tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao (vị trí, số lượng và dung lượng các tủ cáp trong các ô đất sẽ được xác định theo dự án xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

4.4.7. 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 tìm 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. Các tuyến đường giao thông sẽ được từng bước tổ chức lập hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức cắm mốc giới theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố.

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.

4.5. Bảo vệ môi trường:

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

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

4.6.1. Thứ tự các dự án ưu tiên đầu tư:

Phân khu đô thị H2-4 nằm trong khu vực phát triển đột đầu của Thành phố, các dự án sẽ được thực hiện theo thứ tự như sau:

- Phát triển các dự án về giao thông để sớm hình thành hệ thống hạ tầng khung (Kim Ngưu, đường Vành đai 2, vành đai 2,5, các trục giao thông cấp thành phố khác).
- Phát triển hệ thống đường sắt đô thị làm cơ sở đầu tư phát triển các khu vực chức năng theo mô hình TOD (khu vực ga Giáp Bát).
- Phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật để giảm tải cho khu vực nội đô.
- Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội để kịp thời đáp ứng nhu cầu cho dân cư khu vực, ưu tiên các dự án phục vụ các nhu cầu di dân và giãn dân tại chỗ.
- 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.
- Hoàn thiện các hệ thống công viên lớn của Thành phố và cảnh quan hai bên sông Tô Lịch, sông Kim Ngưu, sông Sét.
- Phát triển đồng bộ các khu đô thị lớn trên địa bàn, đặc biệt các khu đô thị theo hình thức BT, BOT, dự án FDI.
- Các dự án còn lại.

4.6.2. Quy mô dân số dự kiến theo từng giai đoạn:

- Quy mô dân số dự báo trong giai đoạn đầu (đến năm 2020 và các năm tiếp theo) khoảng: 343.000 người.
- Quy mô dân số dự báo trong giai đoạn sau (đến năm 2030) khoảng: 184.000 người.
- Quy mô dân số tối đa (đến năm 2050) khoảng: 212.000 người.

Ghi chú: Để tạo điều kiện giảm tải cho khu vực nội đô lịch sử, thực hiện lộ trình giảm dân số tại các quận nội thành cũ theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, trong giai đoạn đầu (đến năm 2020 và các năm tiếp theo), với quy mô dân số khoảng 343.000 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 mở rộng sẽ có sự gia tăng lớn do tăng dân số tự nhiên và tăng dân số cơ học như dịch chuyển dân số từ khu vực nội đô lịch sử ra, dân số từ các khu vực nông thôn đến,... Trong giai đoạn sau (đến năm 2030) 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 về theo phân bố quy mô dân số của Quy hoạch chung Thủ đô (khoảng 184.000 người). Trong giai đoạn đến năm 2050, dân số tại phân khu đô thị H2-4 sẽ phát triển theo đúng với định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô (khoảng 212.000 người).

4.7. Quy định quản lý:

Việc quản lý đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, 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 toàn 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 H2-4, 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 H2-4, tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND các quận, huyện: Hai Bà Trưng, Hoàng Mai, Thanh Xuân, Thanh Trì và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, 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.

Chủ tịch UBND các quận, huyện: Hai Bà Trưng, Hoàng Mai, Thanh Xuân, 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.

Quyết định này thay thế cho các Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000 - 1/5000) đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trong giai đoạn trước đây; trong quá trình triển khai nếu có vướng mắc cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

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, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Công an Thành phố; Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các quận, huyện: Hai Bà Trưng, Hoàng Mai, Thanh Xuân, Thanh Trì; Chủ tịch UBND các phường, xã: Trương Định, Minh Khai, Vĩnh Tuy, Đồng Tâm, Mai Động, Thanh Trì, Vĩnh Hưng, Lĩnh Nam, Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Trần Phú, Yên Sở, Hoàng Liệt, Tân Mai, Tương Mai, Giáp Bát, Thanh Liệt, Tứ Hiệp; 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 (64 bản), QH_{A2}
- 29474

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Thảo