

Số: **4177** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **08** tháng **8** năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị Khu vực Hồ Tây
và Phụ cận (A6), tỷ lệ 1/2000.**

**SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
Địa điểm: quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội**

**THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CÔNG VĂN ĐẾN
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Ngày: 11/08/2014

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

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 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 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội;

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; Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 06/9/2010 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu vực xung quanh Hồ Tây tỷ lệ 1/2.000 và Quyết định số 2260/QĐ-UBND ngày 25/4/2014 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 06/9/2010 của UBND Thành phố;

Căn cứ công văn số 1524/BXD-QHKT ngày 04/7/2014 của Bộ Xây dựng thống nhất với nội dung, giải pháp của đồ án quy hoạch phân khu đô thị Khu vực Hồ Tây và phụ cận (A6);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch- Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 2999/TTr-QHKT-P9 ngày 30/7/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị Khu vực Hồ Tây và Phụ cận (A6), tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập, với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị khu vực Hồ Tây và phụ cận (A6), tỷ lệ 1/2000.

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

2.1. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu đô thị Khu vực Hồ Tây và phụ cận (A6), tỷ lệ 1/2000 nằm ở phía Bắc khu vực nội đô lịch sử, thuộc địa giới hành chính các phường Bưởi, Thụy Khuê, Yên Phụ, Tứ Liên, Nhật Tân, Quảng An, Xuân La, Phú Thượng - quận Tây Hồ - thành phố Hà Nội.

2.2. Ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp đường Nghi Tàm và đường Âu Cơ.
- Phía Tây Bắc giáp đường Vành đai 2 nối với đường Xuân La.
- Phía Tây Nam giáp đường Lạc Long Quân (đoạn từ đường Xuân La đến đường Hoàng Hoa Thám).
- Phía Đông Nam giáp đường Thanh Niên.
- Phía Nam giáp đường Hoàng Hoa Thám (trong phần ranh giới hành chính quận Tây Hồ).

2.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch: 992,95ha.
- Quy mô dân số: đến năm 2050 tối đa khoảng 58.000 người.

3. Tính chất và các chỉ tiêu cơ bản của đồ án quy hoạch phân khu:

3.1. Tính chất:

- Trung tâm văn hóa, lịch sử, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí của Thành phố.
- Khu bảo tồn sinh thái đô thị kết hợp với xây dựng mới và cải tạo chỉnh trang kiến trúc và hạ tầng đô thị.

3.2. Các chỉ tiêu cơ bản:

- Một số các chỉ tiêu cơ bản đảm bảo tối thiểu như sau:
 - + Trường PTTH, THCS, Tiểu học : $6 \text{ m}^2/\text{học sinh}$.
 - + Trường Mầm non: $8 \text{ m}^2/\text{học sinh}$.
 - + Công cộng đơn vị ở: $0,5 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Cây xanh đơn vị ở: $1 \text{ m}^2/\text{người}$ (bao gồm cây xanh trong nhóm ở).
- Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội khác và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp định hướng của đồ án Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt; tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và quy hoạch chuyên ngành.

4. Nội dung đồ án quy hoạch phân khu:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch phân khu đô thị Khu vực Hồ Tây và phụ cận (A6) có tổng diện tích khoảng 992,95ha, được chia thành 20 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển, trong đó:
 - + Các ô quy hoạch có tổng diện tích khoảng 404,35ha.
 - + Đường cấp đô thị và cấp khu vực có diện tích khoảng: 58,8ha.
 - + Hồ Tây, hồ Thủy Sứ trên và Thủy Sứ dưới có diện tích khoảng: 529,8ha (mặt nước hồ Tây khoảng 525,37ha)

Trong ô quy hoạch gồm các lô đất chức năng và đường giao thông cấp nội bộ; các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ quy hoạch sử dụng đất là các chỉ tiêu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ
		(ha)	(m ² /người)	(%)
A	Đất dân dụng	960.22	165.56	96.70
a.1	Đất công cộng đô thị	63.2	10.90	6.36
a.2	Đất công viên, cây xanh đô thị (cây xanh ngoài đơn vị ở)	604.82	104.28	60.91
a.2.1	Đất cây xanh	41.84		
a.2.2	Mặt nước(*)	562.98		
a.4	Trường trung học phổ thông (cấp 3)	4.79	0.83	0.48
a.5	Đường cấp đô thị	23.12	3.99	2.33
a.6	Đường cấp khu vực	35.68	6.15	3.59
a.7	Đất đơn vị ở	228.61	39.42	23.02
b	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	26.85		2.70
b.1	Đất hỗn hợp (**)	12.59		1.27
b.2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	2.05		0.21
b.3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	12.21		1.23
c	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	5.88		0.59
c.1	Đất an ninh, quốc phòng	5.42		0.55
c.2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0.46		0.05
	Tổng cộng	992.95		100.00
	Dân số (người)	58000		

Chú thích:

(*) Trong đó diện tích hồ Tây khoảng 525,37ha; hồ Thủy Sơn trên và hồ Thủy Sơn dưới khoảng 4,43 ha.

(**) Bao gồm nhiều chức năng, cơ quan, trụ sở, thương mại, văn phòng, nhà ở, công cộng ...

Các chức năng sử dụng đất chính như sau:

4.1.1. Đất công trình công cộng cấp đô thị:

- Tổng diện tích khoảng: 63,2ha chiếm 6,36% diện tích đất nghiên cứu, bao gồm các chức năng chính: Khách sạn, Dịch vụ, Thương mại, Tài chính, y tế, văn hóa, hành chính quản lý đô thị và công trình công cộng hỗn hợp (không có chức năng ở).

- Các công trình công cộng cấp đô thị phục vụ các nhu cầu chung của Thành phố và khu vực, được tổ chức thành các cụm trung tâm, trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính, văn phòng giao dịch...) nhằm tiết kiệm và khai thác hiệu quả quỹ đất. Một số khu vực có vị trí thuận lợi, cảnh quan đẹp ưu tiên đầu tư xây dựng khách sạn, dịch vụ du lịch (khu vực dọc đường Lạc Long Quân, nút giao đường Nguyễn Hoàng Tôn, khu vực bán đảo hồ Tây, khu vực Thụy Khuê).

Định hướng các chức năng đối với đất công trình công cộng đô thị xác định trên hồ sơ bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu quy hoạch chi tiết trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu, chức năng của các công trình công cộng này sẽ được xác định cụ

thể trên cơ sở đảm bảo phù hợp với cơ cấu quy hoạch chung khu vực, nhu cầu đầu tư, tình hình thực tế và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

4.1.2. Đất công viên, cây xanh đô thị:

- Tổng diện tích khoảng: 604,82ha chiếm 60,91% diện tích đất nghiên cứu, trong đó: diện tích đất cây xanh, TDTT khoảng: 41,48ha; diện tích mặt nước khoảng 562,98ha (diện tích hồ Tây khoảng 525,37 ha).

- Đất công viên, cây xanh đô thị (cấp ngoài đơn vị ở) bao gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện TDTT; công trình thương mại, dịch vụ (quy mô nhỏ)...

Khai thác tối đa các quỹ đất nông nghiệp, đất trống dành cho cây xanh để tôn tạo cảnh quan cho khu vực hồ Tây. Ngoài ra còn có một số vườn hoa, cây xanh xung quanh hồ tạo lập cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ gắn kết với không gian mặt nước hiện có.

Các công trình thể dục thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực cây xanh đơn vị ở đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

- Hệ thống cây xanh đô thị tập trung được kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố, các trục không gian cảnh quan gắn với cây xanh, vườn hoa đơn vị ở, nhóm ở và các công trình xây dựng.

- Khai thác mặt nước Hồ Tây: cho phép tổ chức, khai thác một số điểm, bến neo đậu thuyền phục vụ du lịch, các hoạt động thể thao, vui chơi, giải trí trên mặt nước, tại một số khu vực điểm nhìn đẹp có thể cho phép bố trí đài phun nước phục vụ cho nhu cầu tham quan, ngắm cảnh tạo cảnh quan sinh động cho khu vực và phải được cấp thẩm quyền chấp thuận.

4.1.3. Đất trường trung học phổ thông (bao gồm: trường trung học phổ thông, trường dạy nghề, hướng nghiệp):

Tổng diện tích khoảng: 4,79ha chiếm 0,48% diện tích đất nghiên cứu.

- Trường trung học phổ thông hiện có nằm ở phía Nam khu vực nghiên cứu (Trường Chu Văn An) trong giai đoạn trước mắt là đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu vực lân cận. Dự kiến bố trí 1 Trung tâm giáo dục thường xuyên của Quận tại khu vực phường Nhật Tân (Thực hiện theo dự án riêng).

- Quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất trường trung học phổ thông, trường dạy nghề, hướng nghiệp sẽ được cân đối trên phạm vi toàn Quận Tây Hồ, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng.

4.1.4. Đất đường giao thông cấp đô thị và khu vực:

Diện tích đất giao thông cấp đô thị khoảng 23,12ha, chiếm 2,33% diện tích đất nghiên cứu. Diện tích đất giao thông cấp khu vực khoảng 35,68ha, chiếm 3,59% diện tích đất nghiên cứu.

- Đường cấp đô thị bao gồm đường Hoàng Hoa Thám, đường Âu Cơ, Nghi Tàm, Nguyễn Hoàng Tôn, Văn Cao.

- Đường cấp khu vực bao gồm đường Thụy Khuê, đường Lạc Long Quân, Xuân Diệu, đường quy hoạch dự kiến qua làng Bưởi có mặt cắt ngang rộng 25m.

4.1.5. Đất đơn vị ở:

- Tổng diện tích đất đơn vị ở khoảng 228,61ha chiếm 23,02% diện tích đất nghiên cứu, chỉ tiêu 40,2m²/người.

- Đất đơn vị ở bao gồm: đất công cộng đơn vị ở, cây xanh, trường tiểu học, trung học cơ sở, mầm non, các nhóm nhà ở và đường giao thông cấp nội bộ. Hạt nhân đơn vị ở là vườn hoa, cây xanh, công trình công cộng đơn vị ở và trường học.

- *Đất công cộng đơn vị ở, bao gồm:* Chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; nhà văn hóa, phòng truyền thông, thư viện, bưu điện; trụ sở quản lý hành chính đơn vị ở (tương đương cấp phường)....

- *Đất cây xanh đơn vị ở, bao 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, mầm non:* Được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ theo quy định. 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, bao gồm:* đất nhóm nhà ở mới và đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển. Trong nhóm nhà ở 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.... sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn sau và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đất nhóm nhà ở mới (các khu vực nhà ở đã và đang triển khai xây dựng theo dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt): hoàn thiện, xây dựng hiện đại đồng bộ, đảm bảo các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

Đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang: thuộc khu vực dân cư, làng xóm hiện có, được nghiên cứu cải tạo chỉnh trang, bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật (đảm bảo mặt cắt ngang tối thiểu 4m) trên cơ sở các tuyến đường hiện trạng, hạn chế giải phóng mặt bằng, san lấp hồ ao; 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 chia tách thửa, khuyến khích hợp khối). Quỹ đất trống (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..., không gian giáp ranh tổ chức thành không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững của khu vực làng xóm đô thị hóa. Khu vực 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, cải tạo xây dựng lại với các hình thức nhà phố.

- *Đất giao thông đơn vị ở, bao gồm:* đường giao thông từ đường phân khu vực trở xuống và bãi đỗ xe. 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 số 2 ở phía Nam khu vực 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.

4.1.6. Đất hỗn hợp:

Tổng diện tích khoảng 12,59ha chiếm 1,27% diện tích đất nghiên cứu, bao gồm nhiều chức năng cơ quan, trụ sở, văn phòng, thương mại, dịch vụ, ở.... Việc bố trí một phần nhà ở trong đất hỗn hợp phải đảm bảo các điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, an toàn, sức khỏe của người dân sống trong khu vực đó và chỉ dành để phục vụ dân cư khu vực Nội đô lịch sử, 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 trọng nhà ở trong công trình hỗn hợp chiếm tỷ lệ diện tích sàn xây dựng không quá 30%

tổng diện tích sản phẩm nổi công trình, tuân thủ nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu và được xem xét điều kiện của từng dự án được cấp có thẩm quyền quyết định. Quy mô dân số trong đất hỗn hợp được cân đối phù hợp theo ô quy hoạch và được xác định cụ thể ở giai đoạn sau.

4.1.7. Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo:

- Tổng diện tích khoảng 2,05ha chiếm 0,21% diện tích đất nghiên cứu.
- Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo được xác định trên cơ sở quỹ đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo hiện có (sau khi mở đường theo quy hoạch - nếu có). Quy mô, 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 (khuyến khích chuyển đổi sang chức năng công cộng phục vụ cho đô thị).

4.1.8. Đất công trình di tích, tôn giáo- tín ngưỡng:

- Tổng diện tích khoảng 12,21ha (bao gồm cả hành lang bảo vệ các công trình di tích).

- Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo Luật Di sản văn hóa.

- Vị trí đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng được xác định tại bản vẽ trên cơ sở quỹ đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng hiện trạng. Quy mô diện tích và ranh giới cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết 1/500 trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa, quy định pháp luật có liên quan và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.1.9. Đất an ninh, quốc phòng: Được xác định theo hiện trạng với quy mô là quỹ đất còn lại sau khi mở đường theo quy hoạch.

Tổng diện tích khoảng 5,42ha chiếm 0,55% diện tích đất nghiên cứu.

4.1.10. Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hành lang cách ly: bao gồm đất xây dựng trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện, ga và đường sắt đô thị, mương và hành lang bảo vệ.

Tổng diện tích khoảng 0,46ha chiếm 0,05% diện tích đất nghiên cứu.

Ghi chú một số nội dung và lưu ý trong quy hoạch sử dụng đất:

- Ranh giới các ô đất trong quy hoạch phân khu đô thị khu vực Hồ Tây và phụ cận (A6) được xác định trên cơ sở bản đồ địa chính hiện trạng tỷ lệ 1/2000, độ chính xác có hạn chế nhất định; Vị trí các lô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể 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, trên cơ sở tuân thủ các khống chế và quy định tại đồ án quy hoạch phân khu đô thị; đảm bảo phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Khi triển khai các quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư ở các bước tiếp theo cần xem xét cụ thể các nội dung về nguồn gốc, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất... để giải quyết, đảm bảo phù hợp với các nguyên tắc, yếu tố khống chế trong đồ án quy hoạch phân khu và phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Quỹ đất nhà ở xã hội, tái định cư: Khu vực nghiên cứu có quỹ đất hạn chế, quỹ đất phát triển nhà ở mới không còn. Các dự án nhà ở tái định cư trên địa bàn quận Tây Hồ cơ bản đã được triển khai xây dựng. Vì vậy, trong đồ án quy hoạch phân khu

đô thị Khu vực Hồ Tây và phụ cận (A6) không đề xuất bố trí quỹ nhà ở xã hội và quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư mới. 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.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là chỉ tiêu chung của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng, 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 dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã triển khai xây dựng, phù hợp với quy hoạch phân khu, đề xuất tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được duyệt. Các dự án đầu tư chưa triển khai xây dựng cần xem xét kiểm tra, rà soát cụ thể để điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.

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

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống), sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Đối với các công trình nằm trong hành lang an toàn Metro của tuyến đường sắt đô thị số 2 (bao gồm cả ga), khi đầu tư xây dựng cần có thỏa thuận với cơ quan có thẩm quyền (Ban quản lý đường sắt đô thị Hà Nội) để đảm bảo các điều kiện an toàn theo quy định.

- Một số vị trí, ranh giới, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các lô đất được xác định trong các ô quy hoạch sẽ được nghiên cứu tiếp tục trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng (về nguồn gốc sử dụng đất, quá trình triển khai, tính pháp lý, tình hình xã hội, hiện trạng, thực tế quản lý phát sinh...) với yêu cầu tuân thủ các khống chế và quy định tại đồ án quy hoạch phân khu, phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan – Thiết kế đô thị:

4.2.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

- Phát triển không gian đô thị theo hình thái, bảo vệ phát triển giá trị cảnh quan tự nhiên hiện có, lấy Hồ Tây làm trung tâm cùng với hệ thống mặt nước tự nhiên bao quanh hồ Tây, gồm: hồ Quảng Bá, hồ Đàm Bầy, Hồ Thủy Sứ, hồ Hùng Đồng, hồ Đàm trị... Tạo sự kết nối không gian xanh giữa Hồ Tây và khu vực lang xanh dọc hai bên sông Hồng.

- Cấu trúc không gian được tổ chức theo các dải, lớp tạo bởi các tuyến đường xung quanh Hồ Tây. Lớp 1 là không gian được giới hạn từ đường kề hồ Tây đến đường Lạc Long Quân, Âu Cơ, Nghi Tàm, Thụy Khuê; lớp 2 được giới hạn từ đường Lạc Long Quân đến đường Vành đai 2 và từ đường Thụy Khuê đến đường Hoàng Hoa Thám.

Tạo lập tuyến trục không gian bán đảo Quảng An, kết nối Hồ Tây với không gian sông Hồng và Thành Cổ Loa với một số công trình có tính chất điểm nhấn kiến trúc, chiều cao thấp dần về phía Hồ Tây.

- Không gian đô thị của khu vực được xác lập chủ yếu là công trình thấp tầng mật độ thấp, bố trí hạn chế một số công trình cao tầng tại các trục không gian và điểm nhấn được xác định theo quy hoạch, thiết kế đô thị.

- Trong các đơn vị ở chủ yếu là cải tạo trên cơ sở khu vực dân cư, làng xóm cũ, theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, hạ tầng xã hội. Giữ được cấu trúc, không gian, đặc trưng làng xóm; kiểm soát mật độ xây dựng thấp, khuyến khích tăng diện tích sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống. Hình thành những vùng đệm giữa khu vực phát triển mới lân cận và Hồ Tây tạo sự hài hòa chuyển đổi dần về không gian cũng như giải quyết các vấn đề về kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

- Các công trình di tích lịch sử, văn hóa, nghệ thuật, tôn giáo được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích; kiểm soát việc xây dựng các công trình lân cận không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

4.2.2. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan- Thiết kế đô thị:

- Việc khai thác và sử dụng mặt nước Hồ Tây tuân thủ Quy định về quản lý Hồ Tây đã được UBND Thành phố ban hành tại Quyết định số: 92/2009/QĐ-UBND ngày 19/8/2009.

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư, làng xóm giữ được đặc trưng truyền thống, bảo tồn các công trình di tích lịch sử văn hóa tôn giáo.

- Kiểm soát và quản lý xây dựng trong khu vực, đặc biệt dọc theo tuyến đường kè xung quanh hồ Tây, không xây dựng các công trình lấn chiếm mặt nước.

Đối với những khu đất giáp Hồ Tây (trong phạm vi từ mép hồ ra tối thiểu là 50m) khi xây dựng công trình cần đảm bảo các điều kiện sau:

+ Tuyệt đối không được xây dựng công trình làm ảnh hưởng đến môi trường và cảnh quan, mặt nước Hồ Tây.

+ Khoảng lùi: không xây dựng thêm công trình xung quanh Hồ Tây trong khoảng cách 16m, kể từ mép hồ.

+ Chiều cao công trình: Tối đa 12m, tương đương 3 tầng. Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, tạo không gian trống có nhiều cây xanh xung quanh Hồ Tây.

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có khuyến khích xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường kè, tạo sân trước, trồng cây xanh cải tạo cảnh quan cho khu vực.

+ Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, cơ quan... khuyến khích tạo lập không gian cây xanh, sân vườn, khoảng lùi so với chỉ giới đường lớn hơn quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng xanh, sinh thái, hài hòa với không gian mặt nước hồ Tây.

+ Đối với các tuyến đường cấp đô thị và khu vực, khoảng lùi tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Cảnh quan đô thị khu vực bao gồm: các trục không gian chính, quảng trường, không gian mở, dọc các trục đường chính, các công trình điểm nhấn:

+ Đối với khu vực dân cư hiện có: 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; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc mặt ngoài nhà bằng nhau.

+ Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, cơ quan, các công trình điểm nhấn... cần đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; Mật độ xây dựng và tầng cao công trình phù hợp theo quy hoạch được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; Trừ những công trình nằm trong các trục không gian, quảng trường, khu vực điểm nhấn, những công trình nằm xen kẽ trong khu vực dân cư không cho phép xây dựng cao tầng

gây đột biến về chiều cao; Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình; Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

+ Khu vực quảng trường, không gian mở: tạo lập các không gian xanh, công viên, vườn hoa kết nối với hệ thống cây xanh, mặt nước khu vực...; Tăng cường hệ thống cây xanh dọc hai bên các tuyến đường và xung quanh hồ.

4.2.3. Khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:

- Khu vực trọng tâm: trục không gian lịch sử, văn hóa, cảnh quan lớn của Thủ đô: Hồ Tây (bán đảo Quảng An) - Sông Hồng - Thành Cổ Loa.

- Các tuyến quan trọng:

+ Trục đường vành đai 2 đi cầu Nhật Tân có mặt cắt ngang rộng 64m (nằm ngoài phạm vi nghiên cứu): được tổ chức đa dạng với những đặc trưng riêng từng phân đoạn của tuyến đường: Tổ chức những không gian cao tầng, các công trình thương mại có quy mô lớn đón hướng nhìn từ phía cầu Nhật Tân, chiều cao, hình thức kiến trúc, thiết kế đô thị trên toàn tuyến tạo được hình ảnh tuyến phố văn minh, hiện đại kết hợp với một số điểm nhấn tại các khu vực quan trọng. Không gian hai bên trục được tổ chức kiến trúc hiện đại, tầng cao công trình có nhịp điệu đan xen giữa khu cao tầng và thấp tầng kết hợp hài hòa với khu vực dân cư hiện có.

+ Tuyến đường xung quanh hồ Tây, là tuyến tạo dựng không gian cảnh quan mở, có nhiều điểm nhìn rộng, thay đổi liên tục, là tuyến phải có các quy định kiểm soát đặc biệt về tầng cao, kiến trúc và các giải pháp để tạo hình ảnh cho hồ Tây.

- Điểm nhấn quan trọng tại các quảng trường được xác định tại điểm kết của các tuyến đường đô thị như đường Nguyễn Hoàng Tôn, đường Văn Cao, khu vực trục gian Hồ Tây (bán đảo Quảng An) - Sông Hồng - Cổ Loa và trục Hồ Tây - Tây Hồ Tây; tại đây dự kiến bố trí tập trung các công trình công cộng, hỗn hợp, dịch vụ đô thị với tầng cao và quy mô nổi bật so với các khu vực lân cận, tại đây tổ chức các quảng trường, không gian mở về phía hồ, kết hợp với việc tổ chức các hoạt động văn hóa, nghệ thuật ... của Thành phố.

- Các điểm nhìn quan trọng từ các hướng: tuyến đường vành đai 2 - cầu Nhật Tân; tuyến đường Thanh Niên; tuyến đường Nguyễn Hoàng Tôn - hồ Tây, đường Văn Cao - hồ Tây; Trục Cổ Loa - Hồ Tây - Tây Hồ Tây.

4.2.4. Quy định kiểm soát về tầng cao và mật độ xây dựng:

Phân vùng không chế kiểm soát tầng cao và mật độ xây dựng đối với các khu chức năng như sau:

- Vùng 1: Giới hạn bởi các tuyến đường Âu Cơ, Nghi Tàm, Lạc Long Quân và Thụy Khuê, không xây dựng công trình cao tầng (ngoại trừ các công trình cao tầng hiện trạng, khu vực điểm nhấn cao tầng theo thiết kế đô thị quy hoạch phân khu).

- Vùng 2: Khu vực giới hạn giữa đường Hoàng Hoa Thám và đường Thụy Khuê; đường vành đai 2 và đường Lạc Long Quân, cho phép xây dựng một số công trình cao tầng tại một số điểm có vị trí phù hợp (lớp ngoài dọc đường vành đai 2 và tại nút giao với các tuyến đường cấp đô thị như đường Nguyễn Hoàng Tôn, Văn Cao, nút giao thông cầu Nhật Tân). Đối với các công trình xây dựng cao tầng trong cụm các công trình điểm nhấn tại các tuyến, trục đảm bảo mật độ xây dựng tối đa 40% (khối cao tầng).

- Vùng 3: Khu vực trục không gian bán đảo Hồ Tây, cho phép xây dựng công trình cao tầng hai bên trục không gian, chiều cao thấp dần về phía hồ Tây, mật độ xây dựng tối đa 40% (khối cao tầng), chiều cao công trình cụ thể tuân thủ theo thiết kế đô thị của đồ án quy hoạch phân khu.

Việc xác định chiều cao và mật độ xây dựng cụ thể đối với từng ô đất tuân thủ theo chiều cao khống chế của thiết kế đô thị (trục cảnh quan, điểm nhấn cao tầng) với nguyên tắc sau:

- Đối với các khu công viên, cây xanh đơn vị ở và cấp ngoài đơn vị ở: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng.

- Đối với công viên chức năng chuyên đề: Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao 1-2 tầng.

- Đối với các chức năng đất trường học, nhà trẻ: mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao đối với nhà trẻ 1 - 3 tầng, trường học 1-4 tầng (trong những trường hợp đặc biệt cần báo cáo cấp thẩm quyền để xem xét, phù hợp với điều kiện thực trạng của khu vực).

- Đối với khu vực dân cư hiện có thực hiện theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam áp dụng đối với nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ và các quy định khống chế tại đồ án bao gồm: Tầng cao tối đa 5 tầng. Khu vực trong phạm vi 50m kể từ bờ hồ không xây dựng cao quá 3 tầng (12m), không xây dựng công trình trong phạm vi 16m kể từ mép bờ hồ. Đối với khu vực làng xóm kiểm soát đặc biệt không xây dựng cao quá 3 tầng (12m).

- Đối với các chức năng đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo; an ninh, quốc phòng, công cộng đơn vị ở thuộc phạm vi:

+ Vùng 1: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Vùng 2: Mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Đối với các chức năng công cộng đô thị, hỗn hợp thuộc phạm vi:

+ Vùng 1: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng trung 3-5 tầng.

+ Vùng 2: Mật độ xây dựng tối đa 40% (khối cao tầng); tầng cao theo Quy chế quản lý công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử và theo vị trí cụ thể được xem xét báo cáo cấp thẩm quyền chấp thuận, phù hợp không gian cảnh quan khu vực.

+ Vùng 3: Công trình điểm nhấn, mật độ xây dựng tối đa 40% (khối cao tầng), tầng cao tuân thủ Quy chế quản lý công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử và phù hợp theo thiết kế đô thị.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Quy hoạch giao thông:

a. Đường sắt đô thị:

Hướng tuyến và vị trí các nhà ga được xác định theo hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tuyến cho phần đi ngầm (đoạn tuyến từ Km2+450 đến Km11+133,7) tỉ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 28/3/2013 và Quyết định số 1910/QĐ-UBND ngày 11/4/2014. Thực hiện theo dự án riêng.

b. Các tuyến đường bộ:

* Các tuyến đường cấp đô thị:

- Xây dựng đường Hoàng Hoa Thám (giáp ranh giới phía Nam): là đường trục chính đô thị gồm 02 đoạn:

+ Đoạn từ đường Hùng Vương đến dốc Ngọc Hà: bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 30m gồm: lòng đường rộng 15m (4 làn xe), vỉa hè 2x7,5m.

+ Đoạn từ dốc Ngọc Hà đến nút Bưởi: bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 53,5\text{m}$ gồm: lòng đường chính $2 \times 11,25\text{m}$ (6 làn xe), lòng đường gom $2 \times 7\text{m}$, vỉa hè $2 \times 6\text{m}$ và các dải phân cách.

- Xây dựng đường Vành đai 2 (giáp ranh giới phía Tây): là đường trục chính đô thị. Tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình từ $B = 57,5-64\text{m}$. Thực hiện theo Dự án được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 10/5/2007 và Quyết định số 1821/QĐ-UBND ngày 22/02/2013.

- Xây dựng các tuyến đường liên khu vực:

+ Đường Âu Cơ – Nghi Tàm: bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 38\text{m}-44\text{m}$ gồm: đường chính bố trí trên đê rộng từ $14-15\text{m}$ (4 làn xe), các đường gom bố trí ở hai bên chân taluy đê gồm lòng đường $5,5\text{m}$ và vỉa hè 3m .

+ Đoạn kéo dài đường Nguyễn Hoàng Tôn đến đường Lạc Long Quân: mặt cắt ngang điển hình $B = 40\text{m}$ gồm: lòng đường $2 \times 11,25\text{m}$, vỉa hè $2 \times 7,25\text{m}$ và dải phân cách 3m .

* Xây dựng các tuyến đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực gồm các tuyến đường: Lạc Long Quân, Thanh Niên, Xuân La, Võng Thị và tuyến mở mới ở phía Tây khu Golden Westlake, nối từ đường Thụy Khuê đến đường Hoàng Hoa Thám, kéo dài đến đường Kim Mã. Các tuyến đường chính khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng từ $B = 23\text{m}-30\text{m}$ gồm: lòng đường từ $11\text{m}-15\text{m}$ (3-4 làn xe), vỉa hè từ $5-7,5\text{m}$.

- Đường khu vực gồm các tuyến đường: Thụy Khuê, Yên Phụ, Xuân Diệu, Đặng Thai Mai và tuyến nối từ đường Âu Cơ (dọc theo ngõ 275) qua trường trung học cơ sở Quảng An đến đường Đặng Thai Mai. Các tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang điển hình $B = 17\text{m}-20,5\text{m}$ gồm: lòng đường từ $9-10,5\text{m}$ (3 làn xe), vỉa hè hai bên từ $3,25-5\text{m}$.

- Đường kè hồ Tây: có mặt cắt ngang điển hình $B = 8,5\text{m}-10,5\text{m}$ gồm: lòng đường $5,5\text{m}$, vỉa hè từ $1\text{m}-3\text{m}$. Xây dựng bổ sung đoạn tuyến kết nối đường kè hiện có với đường Thanh Niên (vị trí, quy mô theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm chính trị Ba Đình đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt).

* Xây dựng các tuyến đường cấp nội bộ: mặt cắt ngang điển hình rộng $13\text{m}-17,5\text{m}$ với lòng đường rộng $7\text{m}-7,5\text{m}$, hè hai bên rộng $3\text{m}-5\text{m}$. Khi đi qua khu vực quá khó khăn về giải phóng mặt bằng, có thể xem xét thu hẹp cục bộ vỉa hè tuy nhiên phải đảm bảo số làn xe theo quy định và sẽ được xây dựng cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 ở giai đoạn sau. (Tại đồ án quy hoạch này chỉ xác định sơ bộ vị trí, hướng tuyến và quy mô).

c. Nút giao thông:

- Xây dựng các nút giao khác mức gồm: nút Phú Thượng giao giữa đường Vành đai 2 với các tuyến đường quy hoạch và nút Bưởi giao giữa đường Vành đai 2 với đường Hoàng Hoa Thám – Hoàng Quốc Việt được thực hiện theo dự án được duyệt; 01 nút giao trực thông giao giữa đường Văn Cao với đường Hoàng Hoa Thám (đã xây dựng).

- Các nút còn lại xây dựng nút giao bằng trên nguyên tắc chỉ cho phép giao nhập giữa các tuyến đường cấp khu vực trở xuống vào hệ thống đường gom của các tuyến đường chính, trục chính đô thị.

d. Trạm dừng đỗ xe buýt:

Xây dựng các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường liên khu vực và chính khu vực, khoảng cách các trạm khoảng $300-500\text{m}$ và không quá 800m .

e. Bãi đỗ xe công cộng:

- Đối với các khu chức năng đô thị xây 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.

- Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vắng lai và khu vực làng xóm hiện có đảm bảo chỉ tiêu diện tích tối thiểu 2% đất đơn vị ở.

- Các vị trí được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400-500m.

- Trong phạm vi phân khu, dự kiến bố trí 18 vị trí bãi đỗ xe đạt tổng diện tích 5,86ha. 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 tiếp theo.

- 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.

- 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, trên đó sử dụng các chức năng trong đất cây xanh. Ngoài ra còn bố trí trên cơ sở tận dụng quỹ đất trong các nút giao khác cốt, gầm cầu cạn đường bộ... trên nguyên tắc phải đảm bảo an toàn giao thông đường bộ và mỹ quan đô thị.

g. Các chỉ tiêu chính đạt được:

- Tỷ trọng diện tích đất giao thông (tính đến đường phân khu vực): 12,6% (54,18ha).

- Chỉ tiêu đất bãi đỗ xe công cộng đơn vị ở: 2,55% (đạt 1,01m²/người; sẽ tiếp tục được bổ sung trong các giai đoạn quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo đạt tối thiểu 1,5m²/người).

4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn với khu xây dựng mới và hệ thống hỗn hợp (nửa chung, nửa riêng) với khu vực đã xây dựng, khu vực làng xóm hiện có. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn và các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch được chia làm ba lưu vực thoát nước như sau:

+ Lưu vực 1: Thoát nước tự chảy ra Hồ Tây. Lưu vực được giới hạn bởi các tuyến đường Lạc Long Quân, Thanh Niên, Âu Cơ, Nghi Tàm và đường kè phía Tây và Bắc Hồ Tây. Diện tích lưu vực khoảng: 784ha.

+ Lưu vực 2: Thoát tự chảy theo tuyến mương Thụy Khuê, dự kiến cống hóa 2(BxH)=2(3Mx3M) ra sông Tô Lịch ở phía Tây Nam. Lưu vực giới hạn bởi các tuyến đường Hoàng Hoa Thám, Lạc Long Quân và đường kè phía Nam hồ Tây. Diện tích lưu vực khoảng: 122ha.

+ Lưu vực 3: thoát nước tự chảy theo 02 trục thoát nước chính là cống trực trên đường Xuân La (2B4M;H2,4M) và mương quy hoạch dọc đường Nguyễn Hoàng Tôn thoát ra sông Nhuệ ở phía Tây. Diện tích lưu vực khoảng: 79ha.

- Mạng lưới thoát nước chính của khu vực bao gồm mương quy hoạch B=10m; H=2,5m dọc đường Nguyễn Hoàng Tôn, cống bản 2B3M; H2,4M dọc đường Xuân La và mương Thụy Khuê dự kiến cống hóa 2(BxH)=2(3Mx3M) nối thông với hồ Tây, làm nhiệm vụ tiêu thoát nước cho khu vực ra sông Nhuệ và sông Tô Lịch.

- Hệ thống thoát nước nhánh có tiết diện D600mm-D2250mm, BxH=0,5mx0,8m- 1,0mx1,0m xây dựng dọc theo đường quy hoạch đầu nối với hệ thống chính để thoát nước cho khu vực hai bên tuyến đường.

b. Quy hoạch san nền:

Cao độ san nền khu quy hoạch đảm bảo yêu cầu bố trí hệ thống thoát nước mưa, phù hợp với cao độ nền của khu vực dân cư cũ được tồn tại, những khu vực xây dựng trước đây và những khu vực đã có dự án.

- Đối với ô đất xây mới, nền được san tạo các mái dốc có độ dốc $i \geq 0,004$, dốc về các tuyến đường bao xung quanh. Cao độ san nền các ô đất được khống chế thấp nhất khoảng +6.80m, cao nhất khoảng +8.90m, trung bình $+7.20m \div +7.75m$.

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

c) Hồ Tây và hệ thống hồ điều hòa trong khu vực:

- Tổng diện tích khoảng 564,91ha được kết hợp với việc khai thác và sử dụng mặt nước trong các hoạt động vui chơi giải trí, thể thao và làm nhiệm vụ điều hòa nước trong toàn bộ hệ thống thoát nước của Thành phố.

- Đề thau rửa Hồ Tây, nguồn nước dự kiến lấy từ sông Hồng thông qua các trạm bơm, bơm nước thau rửa cho hệ thống trong mùa khô thông qua hệ thống thoát nước của khu vực. Phương án và giải pháp cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

4.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- * Nguồn cấp: Nguồn cấp nước chính cho các công trình trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch từ các nhà máy nước: Yên Phụ (công suất: 90.000 m³/ngày đêm), Cáo Đình (công suất: 60.000 m³/ngày đêm) và một phần của nhà máy nước Ngọc Hà (công suất: 30.000 m³/ngày đêm). Lâu dài được bổ sung nguồn từ nhà máy nước mặt sông Hồng (Công suất đến năm 2020 là 300.000 m³/ngày đêm, đến năm 2030 là 450.000 m³/ngày đêm).

- * Mạng lưới truyền dẫn chính: Xây dựng hoàn thiện hệ thống mạng lưới tuyến ống truyền dẫn cấp nước từ D300mm-D600 trên đường Âu Cơ, Xuân Diệu, Nghi Tàm, Yên Phụ, Thụy Khuê, Lạc Long Quân đầu nối nguồn cấp với hệ thống cấp nước truyền dẫn theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- * Mạng lưới phân phối:

- Cải tạo hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối hiện có, xây dựng hoàn thiện các tuyến phân phối D100mm÷D250mm tạo mạng vòng khép kín để hoàn thiện mạng lưới cấp nước, chi ô tách mạng và đảm bảo cấp nước an toàn tới từng ô Quy hoạch và từng công trình.

- Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch.

- * Cấp nước chữa cháy:

- Xây dựng các họng cứu hỏa (đầu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ Φ100mm trở lên). Vị trí 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.

- Xây dựng các hồ thu nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực các hồ điều hòa dự kiến xây dựng theo quy hoạch và xung quanh bờ hồ Tây để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy khi cần thiết.

4.3.4. Quy hoạch cấp điện:

- * Nguồn cấp: Nguồn cấp điện chính cho các công trình trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch từ 4 trạm biến áp 110/22KV: Nhật Tân (3x63MVA); Yên Phụ (3x63MVA); Giáp (3x63MVA) và trạm Nghĩa Đô (3x63MVA).

- Mạng lưới điện cao thế: Trước mắt cho phép tiếp tục tồn tại và sử dụng. Lâu dài sẽ di chuyển và hạ ngầm theo đường quy hoạch.

- * Mạng trung thế:

- Tiếp tục sử dụng các tuyến cáp trực 22KV hiện có. Xây dựng bổ xung các tuyến cáp trực và nhánh 22KV đi ngầm theo các tuyến đường quy hoạch. Có kế hoạch hạ

ngầm các tuyến đi nổi. Các tuyến cáp ngầm này được bố trí đi trong hào cáp hoặc tuyến kỹ thuật.

* Các trạm biến áp 22/0,4KV:

- Tiếp tục sử dụng các trạm biến áp hiện có (cải tạo nâng công suất đảm bảo phù hợp với nhu cầu phụ tải và quy hoạch sử dụng đất). Trường hợp các trạm biến áp hiện có nằm vào lòng đường quy hoạch sẽ di chuyển vào vị trí phù hợp.

- Dỡ bỏ các trạm biến áp không phù hợp với chức năng ô đất trong trường hợp triển khai các dự án theo quy hoạch được duyệt.

- Tổng diện tích đất của các trạm biến áp xây mới trong các ô quy hoạch khoảng 0,2ha (vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô đất 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.

4.3.5. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

* Nguồn cấp: khu quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của các trạm HOST: Nam Thăng Long nằm ở phía tây, Đình Tiên Hoàng ở phía Đông Nam, Láng trung, ở phía Nam.

- Xây dựng 05 tổng đài vệ tinh và cải tạo 03 tổng đài vệ tinh hiện có. 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.

- Các tổng đài vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển bằng các tuyến cáp trực 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).

4.3.6. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Khu vực nghiên cứu được phân chia thành 3 lưu vực thoát nước thải chính:

+ Lưu vực trạm xử lý Đầm Bậy: Là phần diện tích thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh Hồ Tây, chủ yếu gồm khu vực phía Bắc và phía Đông khu vực nghiên cứu lập quy hoạch. Lưu vực được giới hạn bởi Hồ Tây, 2 tuyến đường Âu Cơ, Nghi Tàm và Lạc Long Quân. Nước thải được xử lý chủ yếu ở trạm xử lý Đầm Bậy, ngoài ra khu vực xung quanh hồ Tứ Liên dự kiến xây dựng 1 trạm xử lý riêng.

+ Lưu vực trạm xử lý Trúc Bạch: Bao gồm khu vực trường cấp 3 Chu Văn An. Nước thải được xử lý tại trạm xử lý Trúc Bạch nằm ở phía Đông Nam khu vực nghiên cứu.

+ Lưu vực trạm xử lý Tây Sông Nhuệ: Gồm khu vực phía Tây đường Lạc Long Quân và khu vực phía Nam Hồ Tây. Nước thải được xử lý tại trạm xử lý Tây Sông Nhuệ xây dựng bên ngoài ranh giới nghiên cứu.

- Mạng lưới thoát nước thải trong khu vực đã xây dựng, làng xóm hiện có cơ bản sử dụng hệ thống cống chung (với thoát nước mưa), tại một số tuyến đường cấp khu vực xây dựng cống thoát nước thải có tiết diện D300mm, D400mm kết hợp hệ thống giếng tách nước thải thoát về trạm xử lý.

b. Vệ sinh môi trường:

- Theo quy hoạch xử lý chất thải rắn thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, chất thải rắn trong phân khu được thu gom chủ yếu về bãi rác Nam Sơn. Ngoài ra, một phần được xử lý tại nhà máy Cầu Diễn.

- Rác thải trong khu vực phân khu sẽ được thu gom 100% về bãi rác 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, rác thải được thu gom trực tiếp thông qua hợp đồng với cơ quan có trách nhiệm.
- + Tại các khu vực công viên cây xanh, bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/thùng.

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

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.
- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

4.4. Không gian ngầm đô thị:

- Hệ thống giao thông ngầm:
 - + Đường tàu điện ngầm: tuyến đường sắt đô thị số 2 đoạn Nam Thăng Long – Trần Hưng Đạo được thiết kế ngầm được thực hiện theo dự án riêng. Việc xây dựng các công trình nằm trong Hành lang an toàn đường sắt nêu trên cần có ý kiến thỏa thuận của cơ quan chức năng theo quy định.
 - + Nhà ga tàu điện ngầm của tuyến đường sắt đô thị số 2: Thực hiện theo dự án riêng. Khuyến khích phát triển theo mô hình TOD xung quanh các ga ngầm.
- 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 các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng, cần được nghiên cứu xem xét điều chỉnh theo quy định hiện hành để phù hợp quy hoạch phân khu. Đối với các đồ án quy hoạch, quy hoạch tổng mặt bằng, dự án đang nghiên cứu mà chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt, hoặc đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cần được nghiên cứu lại để phù hợp với quy hoạch phân khu này.
- 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. Vị trí, quy mô cụ thể các không gian ngầm này sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn và dự án đầu tư xây dựng.
- 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.

4.5. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.
- Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 4888/STNMT-KHTH ngày 23/9/2013 thẩm định nội dung đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch.

- Nghiêm cấm xả thẳng nước thải vào hồ; định kì kiểm tra mẫu nước hồ để sớm phát hiện ô nhiễm nước hồ và có giải pháp khắc phục ô nhiễm kịp thời.
- Nước thải từ các công trình và khu vệ sinh công cộng được thoát vào hệ thống nước bản riêng của khu quy hoạch tự chảy về trạm bơm và được thu gom về trạm xử lý.
- Bố trí các nhà vệ sinh công cộng, các thùng rác công cộng trong khu quy hoạch. Rác từ các công trình được thu gom và được đơn vị có chức năng vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển rác theo đúng quy định.
- Không vứt rác thải bừa bãi, giữ gìn cảnh quan chung hồ và các khu vực cây xanh công viên.

4.6. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Hoàn thiện và bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, cây xanh xung quanh hồ Tây, cải tạo hệ thống giao thông trong các khu dân cư hiện có.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, đặc biệt là trường học, nhà trẻ, hệ thống công viên, cây xanh và cảnh quan khu vực.
- Đầu tư bảo tồn, tôn tạo, cải tạo chỉnh trang hệ thống công viên, cây xanh, các công trình di tích, văn hóa tín ngưỡng trong khu vực.
- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, du lịch có quy mô lớn đóng góp cho cảnh quan khu vực, nâng cao và phát huy giá trị của khu vực Hồ Tây.
- Các dự án hạ tầng kỹ thuật khác: ưu tiên đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật về san nền - thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện – thông tin liên lạc, thoát nước thải – VSMT gắn liền với các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng.

4.7. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đô thị cần tuân thủ quy hoạch và các “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Khu vực Hồ Tây và phụ cận (A6), tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- 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.

- 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 Khu vực Hồ Tây và Phụ cận (A6), tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định; Chủ trì phối hợp với UBND quận Tây Hồ và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.
- Chủ tịch UBND quận Tây Hồ có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và qui định của pháp luật.
- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt tại các bản vẽ trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Khu vực Hồ Tây và Phụ cận (A6), tỷ lệ 1/2000.
- Các nguyên tắc kiểm soát cao tầng tại đồ án quy hoạch phân khu đô thị Khu vực Hồ Tây và phụ cận (phân vùng kiểm soát, trục không gian, công trình điểm nhấn) phải phù hợp Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình cao tầng khu vực Nội đô lịch sử.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành 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, Công thương, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Văn hóa thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Phòng cháy chữa cháy; Giám đốc Công an Hà Nội; Tư lệnh Bộ tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Tây Hồ; Chủ tịch UBND các phường: Bưởi, Thụy Khuê, Yên Phụ, Tứ Liên, Nhật Tân, Quảng An, Xuân La, Phú Thượng; 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;
- Các Bộ: Xây dựng, Giao thông- Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công An, Quốc Phòng, Nông nghiệp và PTNT, VH-TT-DL;
- TT TU, TT HĐND TP;
- Chủ tịch và các PCT UBND TP;
- VPUB: các PCVP; Các phòng TH, QHKT;
- Lưu VT (70 bản), QH_{HT}.

23/11/16

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



