

Số: 2076 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2020

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị ven hồ Yên Sở và khu Công viên Yên Sở (khu B Công viên Yên Sở), tỷ lệ 1/500  
Địa điểm: phường Hoàng Liệt, Thịnh Liệt, Yên Sở - quận Hoàng Mai - Hà Nội

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;  
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;  
Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;  
Căn cứ Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển quản lý nhà ở xã hội;  
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;  
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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;  
Căn cứ Quyết định số 8222/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu B5;  
Căn cứ Quyết định số 4091/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị ven hồ Yên Sở và khu Công viên Yên Sở (khu B Công viên Yên Sở), tỷ lệ 1/500;  
Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội 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;  
Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên



2/

trở lên (đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 04/3/2020) do Sở Kế hoạch và đầu tư cấp cho Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị ven hồ và công viên Yên Sở (trên cơ sở các thành viên góp vốn: Công ty Gamuda Berhad và Công ty cổ phần đầu tư T&M Việt Nam);

Căn cứ Thông báo số 440/TB-UBND ngày 11/5/2020 của UBND thành phố Hà Nội thông báo kết luận của Tập thể lãnh đạo UBND thành phố về đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị ven hồ Yên Sở và khu Công viên Yên Sở (khu B Công viên Yên Sở), tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1853/TTr-QHKT ngày 22/4/2020 và công văn số 2281/QHKT-(P2+PHTKT) ngày 14/5/2020,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị ven hồ Yên Sở và khu Công viên Yên Sở (khu B Công viên Yên Sở), tỷ lệ 1/500 tại phường Hoàng Liệt, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội với nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Khu đô thị ven hồ Yên Sở và khu Công viên Yên Sở (khu B Công viên Yên Sở), tỷ lệ 1/500.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu:**

a. Vị trí:

Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết nằm trong khu vực Công viên hồ Yên Sở (Khu B), thuộc địa giới hành chính các phường Hoàng Liệt, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc và phía Tây giáp nhà máy xử lý nước thải Yên Sở, các khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Ao Sào, Đồng Tàu và Khu Trung tâm hành chính quận Hoàng Mai.

- Phía Nam giáp đường Vành đai 3 và dân cư hiện có.

- Phía Đông giáp đường Tam Trinh và dân cư hiện có.

**3. Quy mô:**

- Quy mô nghiên cứu khoảng: 191,67 ha; Trong đó:

+ Đất xây dựng Khu công viên Yên Sở khoảng: 149,68ha (bao gồm diện tích mặt nước hồ Yên Sở khoảng: 94,5ha).

+ Phần đất xây dựng khu đô thị có diện tích khoảng: 29,88ha (bao gồm khu dân cư phường Thịnh Liệt hiện có cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch).

+ Phần đất giao thông đô thị khoảng: 12,11ha.

- Quy mô dân số: 12.800 người (bao gồm khu dân cư phường Thịnh Liệt hiện có cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch).

**4. Mục tiêu của đồ án:**

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000 và đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu B5 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày

27/11/2015 và số 8222/QĐ-UBND ngày 29/11/2017.

- Hình thành khu chức năng đô thị và Khu công viên TDTT cấp đô thị (khu B công viên Yên Sở) theo định hướng quy hoạch với các chức năng: công viên cây xanh văn hóa, nghỉ ngơi giải trí và công cộng đô thị, gắn kết với khu nhà ở với mục tiêu đa dạng hóa các loại hình nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội), đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, góp phần phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí và sinh sống của người dân Thành phố; hoàn chỉnh khu chức năng đô thị và khu công viên Yên Sở; tạo động lực phát triển kinh tế xã hội, tạo cảnh quan kiến trúc cho khu vực cửa ngõ phía Nam thành phố Hà Nội nói chung và quận Hoàng Mai nói riêng.

- Xác định vị trí, quy mô các khu chức năng trong khu công viên, các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm...), các không gian, công trình điểm nhấn. Nghiên cứu phát triển không gian theo định hướng TOD tại khu vực xung quanh nhà ga của tuyến đường sắt đô thị (số 3 và số 8).

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết, làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo Quy hoạch.

### **5. Nội dung quy hoạch kiến trúc:**

#### **a. Quy hoạch sử dụng đất:**

Khu đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết Khu đô thị ven hồ Yên Sở và khu công viên Yên Sở, tỷ lệ 1/500 (Khu B công viên Yên Sở) có tổng diện tích khoảng 1.916.706 m<sup>2</sup> (191,67ha), quy mô dân số khoảng 12.800 người được giới hạn bởi các đường quy hoạch và được phân khu chức năng sử dụng đất cụ thể như sau:

- Đất công cộng đô thị (công cộng Thành phố): Tổng diện tích khoảng 59.387m<sup>2</sup>, bao gồm 3 ô đất ký hiệu: CC1, CC2, CC3. Các chức năng sử dụng bao gồm: dịch vụ thương mại, văn phòng. Ngoài các ô đất nêu trên một phần đất công cộng đô thị được bố trí tại khối đế của các công trình công cộng hỗn hợp.

- Đất công cộng hỗn hợp: Tổng diện tích khoảng 65.804m<sup>2</sup>, bao gồm 07 ô đất ký hiệu: HH1A, HH1B, HH1C, HH2, HH3, HH4, HH5. Các chức năng sử dụng hỗn hợp bao gồm: dịch vụ thương mại, văn phòng, nhà ở (thương mại, tái định cư, xã hội)... Khối đế các công trình bố trí các chức năng công cộng.

- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT đô thị: Tổng diện tích khoảng 1.496.894m<sup>2</sup>, bao gồm các khu chức năng:

+ Đất công viên văn hóa: Tổng diện tích khoảng 56.504m<sup>2</sup>, gồm 02 ô đất ký hiệu: VH1 và VH2; gồm các chức năng chính: quảng trường văn hóa lễ hội, các công trình dịch vụ phụ trợ, chòi nghỉ chân, đôi cảnh, cây xanh, đường dạo...

+ Đất khu công viên vui chơi giải trí và dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 46.435m<sup>2</sup>, gồm 02 ô đất ký hiệu: VCDV1 và VCDV2; gồm các chức năng chính: khu vui chơi giải trí cho trẻ em trong và ngoài nhà, khu nhà điều hành, công trình dịch vụ phụ trợ, cây xanh, đường dạo...

+ Đất khu công viên thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 119.548m<sup>2</sup>, gồm 04 ô đất ký hiệu: TT1, TT2, TT3 và TT4; gồm các chức năng chính: sân tập thể thao (tennis, cầu lông, bóng rổ,...), nhà câu lạc bộ thể dục thể thao (tập golf), đường dạo bộ, sân tập thể dục, sân chơi các trò vận động, công trình dịch vụ phụ trợ, cây xanh,

đường dạo...

+ Đất khu công viên tỉnh: Tổng diện tích khoảng 145.619m<sup>2</sup>, gồm 30 ô đất ký hiệu từ: CX1 đến CX30; gồm các chức năng: cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ chân, quảng trường, công trình dịch vụ phụ trợ, cây xanh, đường dạo...

+ Đất vườn ươm: Tổng diện tích khoảng 16.845m<sup>2</sup>, gồm 01 ô đất ký hiệu V1.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (điểm trung chuyển chất thải rắn, trạm điều tiết đập tràn): Tổng diện tích khoảng 3.631m<sup>2</sup>, gồm 03 ô đất ký hiệu: HT1, HT2 và HT3.

+ Đất bãi đỗ xe tập trung: Tổng diện tích khoảng 20.429m<sup>2</sup>, gồm 05 ô đất ký hiệu từ: DX1 đến DX5.

+ Đất đường dạo chính: Tổng diện tích khoảng 53.290m<sup>2</sup>, ký hiệu DDC.

+ Mặt nước: Tổng diện tích khoảng 1.034.593m<sup>2</sup>, gồm 11 ô đất ký hiệu từ: MN1 đến MN11.

- Đất giao thông đô thị: (bao gồm đường cấp Thành phố và khu vực): Tổng diện tích khoảng 121.120m<sup>2</sup>.

- Đất đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 173.501m<sup>2</sup>, gồm các chức năng như sau:

+ Đất công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 11.271m<sup>2</sup>, gồm 03 ô đất ký hiệu: CCDV1, CCDV2 và CCDV3; bao gồm các chức năng: hành chính, y tế, văn hóa, thương mại, dịch vụ. Ngoài các ô đất nêu trên, các chức năng công cộng có thể nghiên cứu bố trí bổ sung tại khối đế của các công trình công cộng hỗn hợp.

+ Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 24.306m<sup>2</sup>, gồm 02 ô đất ký hiệu: CXDVO1 và CXDVO2; bao gồm các chức năng: khu cây xanh nghỉ ngơi, sân thể thao, thể dục, đường dạo kết hợp chòi nghỉ chân, tượng, tiểu cảnh.

+ Đất trường Tiểu học, trung học cơ sở: Tổng diện tích khoảng 25.563m<sup>2</sup>, bao gồm 02 ô đất ký hiệu: TH (Tiểu học) và THCS (Trung học cơ sở).

+ Đất nhà trẻ, mẫu giáo: Tổng diện tích khoảng 9.362m<sup>2</sup>, gồm 01 ô đất ký hiệu NT1.

+ Đất làng xóm (đô thị hóa, chỉnh trang theo quy hoạch): Tổng diện tích khoảng 44.085m<sup>2</sup>, gồm 01 ô đất ký hiệu LX1 (thực hiện theo dự án riêng).

+ Đất giao thông (bao gồm cả đất bãi đỗ xe nhóm nhà): Tổng diện tích khoảng 58.712m<sup>2</sup>, bao gồm: đất đường giao thông nội bộ (tổng diện tích khoảng 54.097m<sup>2</sup>); bãi đỗ xe nhóm nhà (tổng diện tích khoảng 4.615m<sup>2</sup>, gồm 02 ô đất ký hiệu: P1 và P2).

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (tổng đài vệ tinh): Tổng diện tích khoảng 202m<sup>2</sup>.

**Bảng thống kê các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Mật độ xây dựng (max)	Tầng cao công trình (max)	Hệ số sử dụng đất	Dân số	Ghi chú
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(lần)	(người)	
I	Đất công cộng đô thị (công cộng Thành phố)	CC	59.387	31,8	12	1,50		
1	Siêu thị Metro	CC1	43.454	28,8	12	0,29		Thực hiện theo Dự án riêng (trên cơ sở Quyết định số 8162/QĐ-UBND ngày

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Mật độ xây dựng (max)	Tầng cao công trình (max)	Hệ số sử dụng đất	Dân số	Ghi chú
								15/12/2005)
2	Dịch vụ thương mại, văn phòng	CC2	5.650	40,0	12	4,80		Thực hiện theo Dự án riêng
3	Dịch vụ thương mại, văn phòng	CC3	10.283	40,0	12	4,80		
<b>II</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>HH</b>	<b>65.804</b>	<b>32,8</b>	<b>15-45</b>	<b>11,95</b>	<b>11.990</b>	
1	Nhà ở xã hội kết hợp dịch vụ thương mại		16.568	36,7	15	5,30	2.030	
		HH1A	5.408	38,6	15	5,15	630	Trong đó khoảng 21.600m <sup>2</sup> sàn ở
		HH1B	8.333	34,6	15	5,18	1.008	Trong đó khoảng 34.560m <sup>2</sup> sàn ở
		HH1C	2.827	39,6	15	5,94	392	Trong đó khoảng 13.440m <sup>2</sup> sàn ở
2	Dịch vụ thương mại, văn phòng, nhà ở (thương mại, tái định cư)		49.236	31,5	45	14,18	9.960	
		HH2	6.542	29,7	45	13,34	1.246	Trong đó khoảng 73.720m <sup>2</sup> sàn ở
		HH3	10.924	35,5	45	15,98	2.493	Trong đó khoảng 147.440m <sup>2</sup> sàn ở
		HH4	11.573	33,5	45	15,09	2.493	Trong đó khoảng 147.440m <sup>2</sup> sàn ở
		HH5	20.197	28,8	45	12,97	3.728	Trong đó khoảng 221.160m <sup>2</sup> sàn ở
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh Thành phố và mặt nước (Khu công viên Yên Sở)</b>		<b>1.496.894</b>	<b>5,0</b>	<b>1</b>	<b>0,02</b>		Mật độ xây dựng gộp tính trên cơ sở không bao gồm diện tích mặt nước hồ Yên Sở
1	Đất công viên văn hóa		56.504	5,3	1	0,05		
		VH1	31.957	3,1	1			
		VH2	24.547	8,1	1			
2	Đất công viên vui chơi giải trí và dịch vụ		46.435	11,8	1	0,11		
		VCDV1	15.913	25,0	1			
		VCDV2	30.522	4,9	1			
3	Đất công viên thể dục thể thao		119.548	8,4	1	0,08		
		TT1	26.944	3,7	1			
		TT2	38.856	2,6	1			
		TT3	18.238	11,0	1			
		TT4	35.510	16,9	1			
4	Đất công viên tĩnh		145.619	2,9		0,03		
		CX1	23.307	4,3	1			
		CX2	40.698	2,5	1			
		CX3	8.538	5,9	1			
		CX4	14.259	3,5	1			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Mật độ xây dựng (max)	Tầng cao công trình (max)	Hệ số sử dụng đất	Dân số	Ghi chú
		CX5	4.397	4,5	1			
		CX6	840					
		CX7	1.274					
		CX8	2.998					
		CX9	2.785					
		CX10	1.507					
		CX11	8.135	2,5	1			
		CX12	5.249	3,8	1			
		CX13	3.507					
		CX14	5.132	3,9	1			
		CX15	6.167	3,2	1			
		CX16	4.000	5,0	1			
		CX17	464					
		CX18	250					
		CX19	493					
		CX20	1.211					
		CX21	753					
		CX22	3.204					
		CX23	1.696					
		CX24	1.188					
		CX25	803					
		CX26	133					
		CX27	115					
		CX28	889					
		CX29	765					
		CX30	862					
<b>5</b>	<b>Mặt nước</b>		<b>1.034.593</b>					
		MN1	11.466					
		MN2	8.559					
		MN3	5.720					
		MN4	11.759					
		MN5	33.219					
		MN6	10.571					
		MN7	4.136					
		MN8	297.870					Mặt nước hồ Yên Sở
		MN9	647.060					
		MN10	1.447					
		MN11	2.786					
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>3.631</b>					
		HT1	433					Điểm trung chuyển chất thải rắn
		HT2	2.103					Trạm điều tiết đập tràn
		HT3	1.095					Trạm điều tiết đập tràn
<b>7</b>	<b>Đất bãi đỗ xe tập trung</b>		<b>20.429</b>					

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Mật độ xây dựng (max)	Tầng cao công trình (max)	Hệ số sử dụng đất	Dân số	Ghi chú
		DX1	6.071					
		DX2	2.441					
		DX3	6.545					
		DX4	2.868					
		DX5	2.504					
8	Khu vườn ươm	V	16.845					Thực hiện theo Dự án riêng
9	Đất đường dạo chính	DDC	53.290					
IV	Đường giao thông đô thị	GTD	121.120					
V	Đất đơn vị ở		173.501					
1	Công cộng đơn vị ở		11.271	40,0	6	2,40		
		CCDV1	4.824	40,0	6	2,40		Bao gồm các chức năng chính: hành chính, y tế, văn hóa, thương mại, dịch vụ
		CCDV2	3.059	40,0	6	2,40		
		CCDV3	3.388	40,0	6	2,40		
2	Cây xanh đơn vị ở	CX	24.306	5,0	1	0,05		
		CXDVO1	16.268	5,0	1			
		CXDVO2	8.038	5,0	1			
3	Đất trường học - trường mầm non		34.925	40,0	3-4	1,49		
	Trường mầm non	NT	9.362	40,0	3	1,20	(*)	
	Trường tiểu học	TH	13.752	40,0	4	1,60	(*)	
	Trường THCS	THCS	11.811	40,0	4	1,60	(*)	
4	Đất ở làng xóm (cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch)	LX	44.085	50,0	5	2,50	810	Thực hiện theo Dự án riêng
5	Đất giao thông		58.712					
-	Bãi đỗ xe nhóm nhà		4.615					
		P1	2.687					
		P2	1.928					
-	Đường giao thông nội bộ	GT	54.097					
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	202					Tổng đài vệ tinh
	Tổng		1.916.706				12.800	

**Ghi chú:**

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch.

- Trong các công trình cao tầng được bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình theo quy định. Quy mô diện tích sàn tầng hầm (hoặc nổi) công trình cao tầng sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập Dự án và phương án thiết kế công trình, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế, các quy định liên quan về công trình ngầm (Quy mô đỗ xe đối với các chức năng sử dụng đất cần đảm bảo theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017).

- Quá trình triển khai dự án, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền

na

để xác định lại ranh giới lập dự án đảm bảo trùng khớp với ranh giới các lô đất quy hoạch, và không trùng lấn với các dự án xung quanh.

- (\*): Quy mô học sinh sẽ được xem xét cụ thể sau khi có ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo phù hợp với mạng lưới trường học, đạt tiêu chí trường chuẩn Quốc gia theo đúng quy định.

- Bãi đỗ xe tập trung: Khuyến khích xây dựng gara nhiều tầng ngầm hoặc nổi để tăng khả năng đỗ xe cho khu vực và phải được cấp thẩm quyền chấp thuận (các chỉ tiêu cụ thể sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn tiếp theo, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế có liên quan).

- Đối với đất làng xóm đô thị hóa: Các chỉ tiêu cụ thể cho từng lô đất khi xây dựng cần đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng, không vượt chỉ tiêu chung cho toàn ô quy hoạch đã xác định, được cơ quan cấp phép xây dựng chấp thuận theo đúng quy định hiện hành. Rà soát, ưu tiên các quỹ đất trống, đất công để bổ sung công trình hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ dân cư khu vực.

- Đối với đất hỗn hợp cao tầng (có ở): Khi thiết kế công trình cần nghiên cứu số lượng căn hộ đảm bảo trên cơ sở quy mô dân số đã xác định, phù hợp với chỉ tiêu tại Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về: Quy hoạch xây dựng, Nhà chung cư, Tiêu chuẩn thiết kế liên quan; chỉ tiêu người /căn hộ cần tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố và công văn số 212/BXD-QLN ngày 26/7/2017 của Bộ Xây dựng.

- Đối với đất công cộng đơn vị ở: Chủ đầu tư cần phối hợp với chính quyền địa phương đề xuất cụ thể chức năng công trình, đảm bảo đúng chức năng, tính chất sử dụng đất đã xác định tại đồ án và phù hợp các quy định hiện hành.

- Các hoạt động vui chơi giải trí cụ thể trong công viên phải phù hợp với tính chất sử dụng đất theo quy hoạch và được cấp thẩm quyền xem xét, chấp thuận.

- Đối với các tuyến đường sắt đô thị và ga đường sắt số 3 và 8: vị trí và hướng tuyến chỉ là định hướng, cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Việc thực hiện theo quy hoạch được duyệt cần đảm bảo các quy định về thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, bồi thường, tái định cư,... theo đúng các quy định của Luật Đất đai và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- Đối với quỹ đất nhà ở xã hội: Được bố trí tại các ô đất có ký hiệu: HH1A, HH1B và HH1C với tổng quy mô đất khoảng 16.568 m<sup>2</sup> (khoảng 25,2 % trên tổng diện tích đất có chức năng ở của đồ án, không bao gồm diện tích đất làng xóm hiện có cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch).

b. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan:

\* Định hướng chung:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian tại Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/2000 và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000.

- Hệ thống đường giao thông được tổ chức tạo liên kết giữa khu chức năng đô thị và khu dân cư hiện có, phân định khu công viên cây xanh với khu chức năng đô thị.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng công trình thấp dần về phía hồ Yên Sở.

- Tổ chức không gian mở (cây xanh khu vực, quảng trường) gắn kết hài hòa giữa khu công viên cây xanh mặt nước lớn của đô thị với các khu chức năng mới và



hiện có.

- Hệ thống trường học, nhà trẻ, cây xanh và công trình công cộng cấp đơn vị ở được bố trí phân tán trong khu vực nhằm đảm bảo bán kính phục vụ.

- Tổ chức lối vào chính của khu chức năng đô thị và khu vực công trình công cộng đô thị gắn với điểm nhà ga của tuyến đường sắt đô thị số 8 và tuyến đường gom của đường Vành đai 3.

- Hình vẽ trong bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính định hướng về cảnh quan đô thị. Trong quá trình lập dự án đầu tư được phép vi chỉnh trên nguyên tắc: Tuân thủ chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, khoảng cách, khoảng lùi công trình đã được phê duyệt; đảm bảo hình khối cơ bản theo định hướng của quy hoạch và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và quy định Pháp luật có liên quan.

\* Định hướng cụ thể:

- Đối với các trung tâm công cộng cấp đô thị nằm giáp mặt đường Tam Trinh và đường Vành Đai 3, tạo thành chuỗi hệ thống trung tâm công cộng, được tổ chức với các công trình có không gian lớn hoặc cao tầng kết hợp với các không gian mở tạo nên những điểm nhấn đô thị.

- Khu vực điểm nhấn: Là khu vực bố trí công trình cao tầng, khu vực có quỹ đất phát triển không gian rộng, quảng trường lớn... xen kẽ với không gian cảnh quan "mở" - công viên cây xanh và hệ thống các công trình kiến trúc phát triển theo tuyến.

- Đối với công viên cây xanh với diện tích mặt nước lớn tạo thành chủ thể trong việc bố cục các khối kiến trúc công trình cao tầng theo hướng tiếp cận và sử dụng ưu thế về cảnh quan, môi trường của cây xanh – hồ nước, tạo nhiều khoảng không gian mở, nhiều trục phụ, hướng công trình có điều kiện tiếp cận cảnh quan công viên. Trong khu vực công viên - hồ nước, các tuyến đường đi dạo được bố cục theo nhiều hình thái nhằm tạo sự thay đổi hướng nhìn của người đi tới các cấu trúc dự kiến tạo cảnh quan trong công viên.

c. Thiết kế đô thị:

\* Nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc các khu nhà ở, các công trình; Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế theo Quy hoạch chi tiết, các yêu cầu, quy định tại tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các quy định tại 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.

\* Giải pháp thiết kế đô thị:

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn: Các điểm nhấn gồm các công trình hỗn hợp, công trình công cộng đô thị

ven đường Vành đai 3 và các tổ hợp công trình vui chơi giải trí, quảng trường văn hóa lễ hội trong công viên. Các công trình này có vị trí thuận lợi cho các hướng nhìn từ nhiều phía, không gian mở trước mặt lớn hoặc có chiều cao vượt trội so với các công trình lân cận.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình:

+ Tầng cao công trình đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

+ Chiều cao công trình đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), đảm bảo thống nhất về chiều cao với các công trình lân cận theo 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 (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau.

- Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

+ Đối với khu vực dân cư hiện có: Được phép xây trùng với chỉ giới đường đỏ, khuyến khích tạo khoảng lùi. Đối với công trình xây dựng mới: chiều cao không quá 5 tầng, các công trình phải đồng nhất chiều cao các tầng hoặc tạo thành các phân vị ngang trên mặt đứng bằng nhau, hài hòa. Yêu cầu hợp khối kiến trúc công trình với ô đất có chiều rộng <math>< 3\text{m}</math>; Giảm mật độ xây dựng bằng cách tạo sân vườn phía sau hoặc trong lõi.

+ Đối với công trình công cộng, hỗn hợp:

Các công trình từ 1-6 tầng: Cần đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ; Khuyến khích bổ sung cây xanh cảnh quan kết hợp bãi đỗ xe, đảm bảo diện tích bãi đỗ xe cho từng công trình.

Công trình có chiều cao từ 12 tầng trở lên: Khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ; đảm bảo khoảng cách an toàn cũng như mỹ quan tuyến phố, các công trình phải đồng nhất chiều cao các tầng hoặc tạo thành các phân vị ngang trên mặt đứng bằng nhau; bổ sung công trình ngầm phục vụ đỗ xe; khuyến khích trồng cây bóng mát, cây xanh tạo cảnh quan.

Công trình cao tầng điểm nhấn: Có thể tạo những khoảng lùi lớn, không gian mở, tiểu cảnh nhằm làm phong phú không gian cảnh quan, đảm bảo tiện lợi trong khai thác sử dụng.

+ Đối với công trình trường học: Khoảng lùi tối thiểu 6m; khu vực vịnh trước cổng vào cần bố trí khoảng lùi tối thiểu 10m đảm bảo giao thông lưu thông thuận lợi và an toàn.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

+ Đối với công trình hỗn hợp: Hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích kiến trúc xanh. Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao tạo được sự hài hòa cũng như sự tương phản về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rỗng. Sử dụng màu sắc phù hợp điều kiện khí hậu Việt Nam, hài hòa với không gian kiến trúc xung quanh, không gây phản cảm.

+ Đối với các công trình có chức năng điểm nhấn đô thị sử dụng giải pháp hợp khối kết hợp các tiểu cảnh trong ô đất nhằm tôn thêm điểm nhấn về không gian cho công trình. Hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo, màu sắc hài hòa với các khu vực xung quanh.

- Hệ thống công viên cây xanh mặt nước, cây xanh đường phố:

+ Tuân thủ các nội dung có liên quan theo đúng Quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa và hồ thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 18/3/2014.

+ Có thể trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực... hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện.

+ Không xây dựng tường rào bao quanh các khu vườn hoa, cây xanh, công viên; Khuyến khích bổ sung gara ngầm phục vụ đỗ xe tại các khu vực cây xanh có đủ điều kiện, không làm ảnh hưởng đến hoạt động vui chơi giải trí của người dân. Cho phép xây dựng các tuyến đường mòn, các sân thể thao nhỏ, các công trình dịch vụ quy mô nhỏ, khu cắm trại, vườn hoa cây cảnh... trong các khu công viên.

+ Các loại cây trồng cần nghiên cứu kết hợp, hài hòa với các không gian giải trí và dịch vụ du lịch, không gian mặt nước để tạo cảnh quan khu vực, khai thác được cảnh quan mặt nước.

+ Các hoạt động vui chơi giải trí trong công viên cần đảm bảo không làm ảnh hưởng đến sự hoạt động sinh sống của dân trong khu vực xung quanh, đảm bảo an toàn cho du khách, an toàn PCCC, VSMT,...theo đúng các quy định hiện hành, được cấp thẩm quyền chấp thuận.

+ Hệ thống cây xanh đô thị phải đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, đúng quy trình kỹ thuật, đúng chủng loại, tiêu chuẩn cây và đảm bảo an toàn phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu của khu vực.

+ Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5m, trồng các loại cây có chiều cao 10-15m (khoảng cách cây trồng 12m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 0,8m) hoặc loại cây có chiều cao >15m (khoảng cách cây trồng 15m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 1m).

+ Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phố từ 3m đến 5m, trồng các loại cây có chiều cao <10m (khoảng cách cây trồng từ 4m đến 8m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường từ 0,6m) hoặc loại cây có chiều cao 10-15m (khoảng cách cây trồng 12m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 0,8m).

+ Đối với các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3m, đường cải tạo, bị khống chế về mặt bằng và không gian cần tận dụng những cây hiện có hoặc trồng tại những vị trí thừa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có, có thể trồng cây tạo cảnh, dây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây.

+ Vị trí trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện nhà ở hoặc công trình.

+ Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố. Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường, phố có chiều dài dưới 2km. Trồng từ một đến ba loại cây đối với các tuyến đường, phố có chiều dài từ 2km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường.

+ Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây bóng mát thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3m - 5m để đảm bảo an toàn giao thông.

+ Tại các trụ cầu, cầu vượt, bờ tường nghiên cứu thiết kế bố trí trồng dây leo để tạo thêm nhiều mảng xanh cho đô thị. Tại các nút giao thông quan trọng ngoài việc phải tuân thủ các quy định về bảo vệ an toàn giao thông cần tổ chức trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành mảng xanh tăng vẻ mỹ quan đô thị.

+ Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Quảng trường:

+ Nghiên cứu các hệ thống quảng trường tại các khu vực không gian mở, các khu công viên cây xanh, các khu vực trước các nhà cao tầng.

+ Các không gian cây xanh quanh trường, bên cạnh các thảm cỏ hoa, vòi phun nước cũng cần chú ý tới khoảng cây xanh bóng mát. Các đường dạo, tuyến đi bộ tiếp cận thuận tiện với các tuyến giao thông và bãi đỗ xe.

+ Các tượng đài, biểu tượng, băng rôn, quảng cáo cần được quy định, bố trí phù hợp, tránh làm giảm tầm nhìn hoặc phá vỡ không gian quảng trường.

+ Bố trí hợp lý các thiết bị trong khu vực quảng trường như đèn chiếu sáng, đèn trang trí, các ghế ngồi, thùng rác, điêu khắc với hình thức đảm bảo phù hợp với tình chất từng quảng trường.

- Các tiện ích đô thị khác (bảng hiệu, bốt điện thoại, ATM, ghế, cột đèn chiếu sáng, thùng rác, nhà vệ sinh công cộng, trạm sạc điện...) cần được nghiên cứu đồng bộ, bố trí tại các khu vực thuận tiện cho người dân sử dụng, không cản trở đến các phương tiện giao thông, hình thức và màu sắc phù hợp, hài hòa với các công trình xung quanh. Các trang thiết bị đô thị được xây dựng và lắp đặt đồng bộ, đồng nhất trên tuyến đường. Các trạm điện hạ thế được thiết kế che chắn với hình thức đẹp, vật liệu sơn màu sáng. Sử dụng công nghệ hiện đại, văn minh để tăng tính tiết kiệm, thẩm mỹ đô thị.

- Biển hiệu, biển quảng cáo:

+ Công ra vào các công trình, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

+ Tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo, phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời QCVN 17:2013/BXD, Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 20/01/2016 của UBND Thành phố và các quy định có liên quan.

\* Các yêu cầu cần lưu ý đối với công trình:

- Đối với khu vực dân cư hiện có phường Thịnh Liệt sẽ được thực hiện theo dự án riêng (theo đồ án đã được UBND quận Hoàng Mai phê duyệt tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 13/02/2015); các công trình xây dựng cần tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, VSMT và điều kiện để cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị.

- Đối với các công trình có chức năng trường học, nhà trẻ mẫu giáo: Công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với tính chất công trình, hài hòa cảnh quan thiên nhiên, được nghiên cứu phù hợp với loại hình công trình theo Tiêu chuẩn của ngành, đảm bảo an toàn PCCC theo quy định (riêng công trình nhà trẻ, mẫu giáo: không bố trí lớp học tại tầng 3). Trong khuôn viên khu đất cần tổ chức vườn, cây xanh, sân chơi, chỗ đỗ xe trong nhà trẻ, trường học đảm bảo đủ diện tích theo quy định, tiêu chuẩn thiết kế, đạt tiêu chí trường chuẩn Quốc gia. Giao thông đường phố tại khu vực lối vào

đảm bảo an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn.

- Đối với các công trình hỗn hợp cao tầng có tầng hầm và công trình công cộng (có tầng hầm) khi xây dựng phải tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị. Thiết kế phù hợp với yêu cầu sử dụng, phù hợp với tổ chức giao thông của khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định hiện hành. Khi thiết kế cụ thể cần đảm bảo việc sử dụng của người tàn tật được thuận tiện, khuyến khích chiếu sáng công trình. Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led cho chiếu sáng...) tuân thủ Quy chuẩn QCVN 09:2013; Quyết định số 5815/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 của UBND Thành phố và Kế hoạch số 62/KH-UBND ngày 13/3/2017 của UBND Thành phố về thực hiện Chương trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả trên địa bàn Thành phố Hà Nội năm 2017.

Đảm bảo đủ diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình và khách vãng lai cũng như các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy định hiện hành của Thành phố.

- Trong các lô đất chức năng có thể bố trí một số công trình như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác... vị trí, quy mô, hành lang bảo vệ cụ thể sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo đúng Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

## **6. Nội dung Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **a. Quy hoạch giao thông:**

#### **\* Đường sắt đô thị:**

Xây dựng tuyến số 3 đi dọc đường Tam Trinh, tuyến số 8 đi dọc đường Vành đai 3 (nằm ngoài ranh giới nghiên cứu). Quy hoạch mặt bằng các tuyến đường sắt số 3, 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.

#### **\* Giao thông đường bộ:**

##### **- Đường cấp đô thị:**

+ Đường Vành đai 3 giáp phía Nam khu quy hoạch (tuyến đường Cao tốc vành đai đô thị): mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=71m+80m$ , đã xây dựng hoàn thiện.

+ Tuyến đường Tam Trinh (đường liên khu vực) giáp phía Đông khu quy hoạch được triển khai thực hiện theo dự án riêng.

##### **- Đường cấp khu vực:**

+ Tuyến đường chính khu vực phía Tây khu quy hoạch có  $B=40m$ , gồm: hai lòng đường xe chạy rộng  $2 \times 11,25m$ , dải phân cách giữa rộng  $3m$ , hè hai bên rộng  $2 \times 7,25m$  (đã xây dựng).

+ Tuyến đường chính khu vực phía Bắc và Tây Bắc khu quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình  $B=30m$ , gồm: lòng đường xe chạy rộng  $15m$ , hè hai bên rộng  $2 \times 7,5m$ .

+ Tuyến đường khu vực  $B=30m$  (trong khu quy hoạch, khu phía Đông Nam), gồm: 2 lòng đường xe chạy rộng  $2 \times 7m$ , dải phân cách giữa rộng  $2m$ , hè hai bên rộng  $2 \times 7m$ .

+ Các tuyến đường khu vực  $B=25m$  (trong khu quy hoạch, khu phía Đông Nam), gồm: lòng đường xe chạy rộng  $14m$ , hè hai bên rộng  $2 \times 5,5m$ .

+ Tuyến đường khu vực phía Đông Nam, phía khu dân cư làng Sờ Thượng có  $B=20,5m-25m$ , gồm: lòng đường xe chạy rộng  $14m$ , hè hai bên rộng  $2 \times (3,25m-5,5m)$ .

- Đường cấp nội bộ:

+ Các tuyến đường phân khu vực (trong khu quy hoạch, khu phía Đông Nam) có  $B=13m\div 15m$  gồm: lòng đường xe chạy rộng 7m, hè hai bên rộng  $2x(3m-4m)$ .

+ Các tuyến đường trong khu vực dân cư phường Thịnh Liệt phía Tây Bắc được thực hiện theo Dự án riêng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư phường Thịnh Liệt đã được UBND quận Hoàng Mai phê duyệt tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 13/02/2015.

+ Các công trình tiện ích trong các khu công viên, cây xanh như bến thuyền, cầu qua kênh bao hồ Yên Sở, các dịch vụ trên hồ Yên Sở...phải đảm bảo không ảnh hưởng đến diện tích mặt nước, tính chất của hồ Yên Sở, việc tiêu thoát nước của hệ thống kênh bao và phải có ý kiến thỏa thuận các cấp thẩm quyền theo quy định.

\* Giao thông tỉnh:

- Xây dựng 02 bãi đỗ xe công cộng (gồm P1 khoảng 0,27ha, P2 khoảng 0,19ha) với tổng diện tích khoảng 0,46ha phục vụ nhu cầu công cộng của khu vực, hỗ trợ nhu cầu đỗ xe của các khu dân cư hiện có xung quanh, khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe nhiều tầng để tăng công suất đỗ xe phục vụ các mục đích công cộng. Đối với khu vực công viên Yên Sở dự kiến bố trí 05 bãi đỗ xe (DX1÷DX5) với tổng diện tích khoảng 2ha phục vụ nhu cầu đỗ xe của công viên.

- Các công trình công cộng, trường học, công viên, cây xanh, hỗn hợp cao tầng tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân và vãng lai của công trình. Các công trình cao tầng xây dựng các tầng hầm đỗ xe tuân thủ theo nội dung hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Quy mô, diện tích tầng hầm sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

\* Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 191,67ha

- Diện tích đất dân dụng (không tính đất cây xanh thành phố - công viên hồ Yên Sở): 41,98ha (100%)

- Diện tích đất giao thông: 17,98ha (42,8%).

- Mật độ mạng lưới đường: 17km/km<sup>2</sup>

b. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

\* Quy hoạch san nền:

- Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau:  $H_{min} = 5,25m$ ,  $H_{max} = 6,00m$ .

- Cao độ san nền khu đất:  $H_{min} = 5,50m$ ,  $H_{max} = 6,20m$ .

- Cao độ nền các khu dân cư làng xóm hiện có: Cơ bản giữ nguyên cao độ hiện trạng, chỉ san gạt cục bộ khi xây dựng cải tạo chính trang các công trình trong khu vực.

\* Quy hoạch thoát nước mưa:

- Công trình đầu mối: Hồ Yên Sở có diện tích khoảng 94,5ha và tuyến mương bao hồ Yên Sở ( $B = 34,5m$ ) đã xây dựng hoàn chỉnh theo Dự án thoát nước giai đoạn 1. Khu quy hoạch thoát nước mưa vào các công trình đầu mối này.

- Các lưu vực và hệ thống cống thoát nước: gồm 02 lưu vực như sau:

+ Lưu vực 1: phía Đông Nam khu quy hoạch, giới hạn bởi đường Tam Trinh ở phía Đông, đường vành đai 3 ở phía Nam và hồ Yên Sở ở phía Tây Bắc. Nước mưa trong lưu vực này thoát vào hồ Yên Sở. Dọc theo các tuyến đường quy hoạch trong

lưu vực, xây dựng hệ thống các tuyến cống trong kích thước D600mm - D1750mm và cống hộp kích thước BxH = (0,6x0,6)-(3,0x2,0)m thu gom nước mưa thoát ra hồ Yên Sở.

+ Lưu vực 2: phía Tây và Tây Bắc hồ Yên Sở, giới hạn bởi đường quy hoạch B = 30-40m ở phía Tây và Tây Bắc, đường Vành đai 3 ở phía Nam và tuyến mương bao hồ Yên Sở ở phía Đông Bắc. Dọc theo tuyến đường quy hoạch B = 30-40m ở phía Tây Bắc xây dựng các tuyến cống thoát nước mưa D800 đến D1000m thu gom nước mưa thoát vào tuyến mương bao hồ Yên Sở.

+ Trên hệ thống cống thoát nước mưa, bố trí các công trình kỹ thuật như giếng thu, giếng thăm, giếng kiểm tra theo đúng quy định hiện hành.

+ Đối với khu vực dân cư tổ 31 phường Thịnh Liệt, hệ thống thoát nước mưa thực hiện theo Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực dân cư phường Thịnh Liệt (trong quy hoạch chi tiết khu Công viên Yên Sở, quận Hoàng Mai), tỷ lệ 1/500 đã được UBND quận Hoàng Mai phê duyệt tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 13/02/2015.

#### c. Quy hoạch cấp nước:

##### \* Nguồn nước:

Nguồn cấp từ nhà máy nước mặt Sông Đà; nhà máy nước mặt sông Hồng; nhà máy nước mặt sông Đuống, các nhà máy nước ngầm như Pháp Vân, Tương Mai, Nam Dư.

##### \* Mạng lưới đường ống:

- Các tuyến ống truyền dẫn hiện có và xây dựng mới Ø400mm÷Ø1000mm trên các tuyến đường Vành đai 3, Tam Trinh, đường quy hoạch phía Bắc và Tây Bắc khu quy hoạch.

- Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối Ø110mm÷Ø200mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng các tuyến ống dịch vụ có đường kính Ø50mm÷Ø90mm cấp nước đến từng công trình.

##### \* Cấp nước chữa cháy:

- Xây dựng các họng cứu hỏa đầu nối với mạng lưới cấp nước có đường kính  $\geq$  Ø100mm. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí các họng cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Đối với các công trình cao tầng xây dựng hệ thống chữa cháy riêng.

- Xây dựng các hồ lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực hồ Yên Sở để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

#### d. Quy hoạch cấp điện:

\* Nguồn cấp: Được lấy từ trạm biến áp 110KV Công viên Yên Sở (dự kiến xây dựng phía Tây Nam khu vực), trạm biến áp 110KV Mai Động (hiện có phía Đông Bắc khu vực).

##### \* Mạng lưới cấp điện:

- Trong khu quy hoạch có tuyến dây 220KV Thường Tín-Mai Động và tuyến dây 110KV Mai Động-Văn Điển đi nối chung cột (chạy giữa tuyến kênh bao hồ Yên Sở) theo định hướng quy hoạch sẽ được di chuyển, hạ ngầm, trước mắt tiếp tục vận hành nổi. Khi triển khai thi công xây dựng cần đảm bảo hành lang an toàn tuyến điện

theo quy định hiện hành của nhà nước.

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22KV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho 16 trạm biến áp 22/0,4KV phục vụ nhu cầu cấp điện của khu quy hoạch.

- Mạng lưới hạ thế: Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường.

Vị trí, công suất trạm biến áp sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Trạm sạc ô tô điện: xây dựng trạm sạc ô tô điện kết hợp tại các ô đất bãi đỗ xe tập trung, bãi đỗ xe trong khu công viên. Vị trí, diện tích và công suất các trạm nạp điện sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

e. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Được lấy từ tổng đài vệ tinh 17.000 số xây dựng bên trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: xây dựng các tuyến cáp thông tin ngầm dọc theo hè đường quy hoạch kết nối từ tổng đài vệ tinh tới các tủ cáp trong khu vực.

- Tủ cáp: dự kiến xây dựng khoảng 13 tủ cáp với tổng dung lượng khoảng 10.000 số. Vị trí tủ cáp và dung lượng sẽ được xác định cụ thể trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo.

f. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

\* Thoát nước thải:

- Khu quy hoạch thuộc lưu vực thoát nước thải của trạm xử lý Yên Sở hiện có ở phía Đông Bắc.

- Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có cải tạo chỉnh trang sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng. Nước thải thu gom bằng các tuyến cống bao khu vực dân cư làng xóm và thông qua ga tách nước thải để thoát vào các tuyến cống của khu vực. Khu vực dân cư tổ 31 phường Thịnh Liệt, hệ thống thoát nước thực hiện theo Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực dân cư phường Thịnh Liệt (trong quy hoạch chi tiết khu Công viên Yên Sở, quận Hoàng Mai), tỷ lệ 1/500 đã được UBND quận Hoàng Mai phê duyệt tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 13/02/2015.

- Đối với khu vực xây dựng mới, hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với nước mưa.

- Xây dựng các tuyến cống chính D400-D1500mm dọc theo tuyến đường quy hoạch B = 30-40m ở phía Tây Bắc và tuyến cống D400-D500mm dọc theo đường Tam Trinh ở phía Đông dẫn nước thải về trạm xử lý.

- Dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch, xây dựng các tuyến cống thoát nước thải D300-D400mm, thu gom nước thải từ các công trình thoát vào các tuyến cống chính nêu trên.

- Hệ thống cống thoát nước thải đảm bảo độ sâu chôn cống tại các điểm đầu là 0,7m (tính đến đỉnh cống) và độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$  (D là đường kính cống).

\* Vệ sinh môi trường:

- Phân loại rác: phân loại rác ngay từ nơi thải ra, theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.



- Phương thức thu gom:

+ Các công trình cao tầng bố trí hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên hoặc tổ chức thu gom rác theo thời gian nhất định.

+ Các công trình thấp tầng, khu vực làng xóm hiện có thu gom vào các thùng chất thải rắn và công ten nơ kín dung tích tối thiểu 100 lít.

+ Các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng chất thải rắn nhỏ có nắp kín dung tích 1m<sup>3</sup>, khoảng cách 100m/thùng.

+ Bố trí 01 điểm trung chuyển chất thải rắn tại khu đất hạ tầng phía Đông Bắc khu quy hoạch, diện tích khoảng 430m<sup>2</sup>.

- Nhà vệ sinh công cộng: Đối với các công trình công cộng, nhà vệ sinh công cộng được bố trí tại công trình. Tại các khu vực công viên cây xanh, bãi đỗ xe tập trung, nhà vệ sinh công cộng bố trí trong khuôn viên khu đất xây dựng. Quy mô, kích thước các nhà vệ sinh công cộng sẽ được xác định cụ thể trong các bước tiếp theo của dự án.

\* Nghĩa trang:

- Dừng hưng táng tại nghĩa trang làng Sở Thượng hiện có trong khu quy hoạch, khoanh vùng, chỉnh trang khu mộ kết hợp trồng cây xanh cách ly... đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với UBND quận Hoàng Mai để được thống nhất kế hoạch đóng cửa, di chuyển mộ về nghĩa trang tập trung của Thành phố theo quy hoạch. Khi nghĩa trang chưa được di chuyển, các công trình xây dựng mới ở lân cận cần đảm bảo khoảng cách ly môi trường của nghĩa trang theo quy định.

g. 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.

- Cấm mốc giới: Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị ven hồ và công viên Yên Sở chịu trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới, phê duyệt và triển khai cấm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết ngoài thực địa; việc thẩm định và các nội dung khác thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

h. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án quy hoạch, đặc biệt là các nội dung điều chỉnh.

- Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

k. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Các đối tượng, chức năng ngầm gồm:

+ Công trình giao thông ngầm gồm: tuyến đường sắt đô thị số 8 đi dọc đường vành đai 3; bãi đỗ xe ngầm tại ô đất CXDVO2.

+ Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất của các ô đất có ký hiệu CC2, CC3, HH5, HH4, HH3, HH2, HH1.

+ Các công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nen kỹ thuật.

- Vị trí, quy mô và phạm vi sử dụng đất của công trình ngầm đô thị:

+ Công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào kỹ thuật:

++ Dọc hai bên vỉa hè của các tuyến đường xây dựng hào kỹ thuật, trong đó bố trí các công trình đường dây đường ống hiện có được nâng cấp cải tạo cũng như xây mới: đường ống cấp nước phân phối và dịch vụ; cáp điện trung thế, hạ thế; cáp thông tin liên lạc...

++ Các tuyến cống thoát nước mưa, thoát nước thải được bố trí chôn trực tiếp trên vỉa hè và dưới lòng đường đảm bảo khoảng cách ly bảo vệ theo đúng quy định.

+ Khuyến khích nghiên cứu bố trí các bãi đỗ xe ngầm tại các khu vực công viên cây xanh, tầng hầm của các công trình công cộng, công trình hỗn hợp, nhà ở cao tầng... đặc biệt tại các khu vực gần nhà ga đường sắt đô thị, bến xe buýt và các loại hình vận tải hành khách công cộng khác.

- Đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian các công trình ngầm:

+ Đầu nối kỹ thuật: Kết nối các tuyến đường dây, đường cáp, đường ống kỹ thuật ngầm; hào và tụy nen kỹ thuật với nhau đảm bảo hoạt động thông suốt.

+ Đầu nối không gian: kết nối giữa công trình xây dựng ngầm với các công trình lân cận bảo đảm cho sự hoạt động của con người và máy móc, thiết bị.

- Các nguyên tắc quản lý xây dựng ngầm:

+ Tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng ngầm.

+ Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất hợp pháp (lô đất). Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất (lô đất) đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

+ Đảm bảo an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch này.

## **7. Quản lý quy hoạch xây dựng:**

Trên cơ sở phân loại các dự án đầu tư, việc quản lý quy hoạch xây dựng được thực hiện theo từng dự án. Trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt về chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch như: quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng... và các quy định khác theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

Trường hợp khi lập dự án xin điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị ven hồ Yên Sở và khu công viên Yên Sở (khu B công viên Yên Sở), tỷ lệ 1/500 tại các phường: Hoàng Liệt, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai,

Hà Nội và Quy định quản lý theo đồ án theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao UBND quận Hoàng Mai chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị ven hồ và công viên Yên Sở và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết này để các cơ quan, tổ chức và nhân dân biết, thực hiện; tổ chức tuyên truyền, đảm bảo không phát sinh khiếu kiện trong quá trình triển khai tiếp theo.

- Giao Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị ven hồ và công viên Yên Sở tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp UBND quận Hoàng Mai, UBND các phường: Hoàng Liệt, Thịnh Liệt, Yên Sở tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

- Giao các Sở ngành có liên quan hướng dẫn Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị ven hồ và công viên Yên Sở các thủ tục về đầu tư, đất đai, tài chính, xây dựng theo đúng quy định.

- Giao Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND các phường: Hoàng Liệt, Thịnh Liệt và Yên Sở; Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch được duyệt và 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 thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương, Công an Thành phố; Bộ Tư lệnh Thủ đô; Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai; Chủ tịch UBND các phường: Hoàng Liệt, Thịnh Liệt, Yên Sở; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị ven hồ và công viên Yên Sở; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Đ/c Bí thư Thành ủy (để b/cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP (để b/cáo);
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: PCVP Phạm Văn Chiến;
- các phòng: TH, ĐT<sub>(Thực.Năng)</sub>, KT, TKBT;
- Lưu VT, ĐT<sub>Đông</sub>.

909

HS  
1 CỬA

(10) 909

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng

PHỐ