



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI
HANOI URBAN PLANNING INSTITUTE (HUPI)

Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường ven sông Kim Ngưu – tỷ lệ 1/500

(Đoạn từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3)

Địa điểm: Tại các phường Minh Khai, Vĩnh Tuy – quận Hai Bà Trưng; các phường Mai Động, Hoàng Văn Thụ, Yên Sở - quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

PHẦN 1 – CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH, MỤC TIÊU VÀ YÊU CẦU

- ✓ MỤC TIÊU VÀ YÊU CẦU QUY HOẠCH
- ✓ CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

PHẦN 2 – TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

- ✓ VỊ TRÍ, RANH GIỚI, TÍNH CHẤT VÀ QUY MÔ NGHIÊN CỨU
- ✓ RANH GIỚI HÀNH CHÍNH

PHẦN 3 – HIỆN TRẠNG - ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

- ✓ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN
- ✓ HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ✓ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

PHẦN 4 – ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4

- ✓ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
- ✓ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN
- ✓ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT

PHẦN 5 – NỘI DUNG QUY HOẠCH

- ✓ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
- ✓ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN
- ✓ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ
- ✓ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

PHẦN 6 – KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

- ✓ KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

01

- ✓ MỤC TIÊU VÀ YÊU CẦU QUY HOẠCH
- ✓ CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

1. MỤC TIÊU

- Thực hiện chủ trương của Thành ủy, HĐND thành phố về việc phát triển đô thị gắn kết với hạ tầng giao thông đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Giải quyết kịp thời các nhu cầu phát triển đô thị, kiểm soát cảnh quan - không gian kiến trúc đô thị, phục vụ yêu cầu quản lý quy hoạch kiến trúc, xây dựng hai bên tuyến đường.

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt nghiên cứu giải pháp quy hoạch đối với hệ thống thu gom, xử lý nước thải dọc hai bên sông.

- Lập danh mục các dự án ưu tiên, làm cơ sở để thành phố triển khai các dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cải tạo môi trường - cảnh quan hai bên sông.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng đô thị theo quy hoạch.``

2. YÊU CẦU QUY HOẠCH

- Cải tạo và xây dựng mới đồng bộ về kiến trúc và hạ tầng các khu chức năng đô thị hai bên trục đường đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được phê duyệt.

- Tổ chức các nút giao thông gắn với giao thông công cộng, đảm bảo tính hợp lý, đồng bộ, phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội.

- Đáp ứng yêu cầu đầu tư xây dựng trong giai đoạn trước mắt cũng như lâu dài, đem lại hiệu quả kinh tế và phát triển đô thị.

1. VĂN BẢN PHÁP LÝ

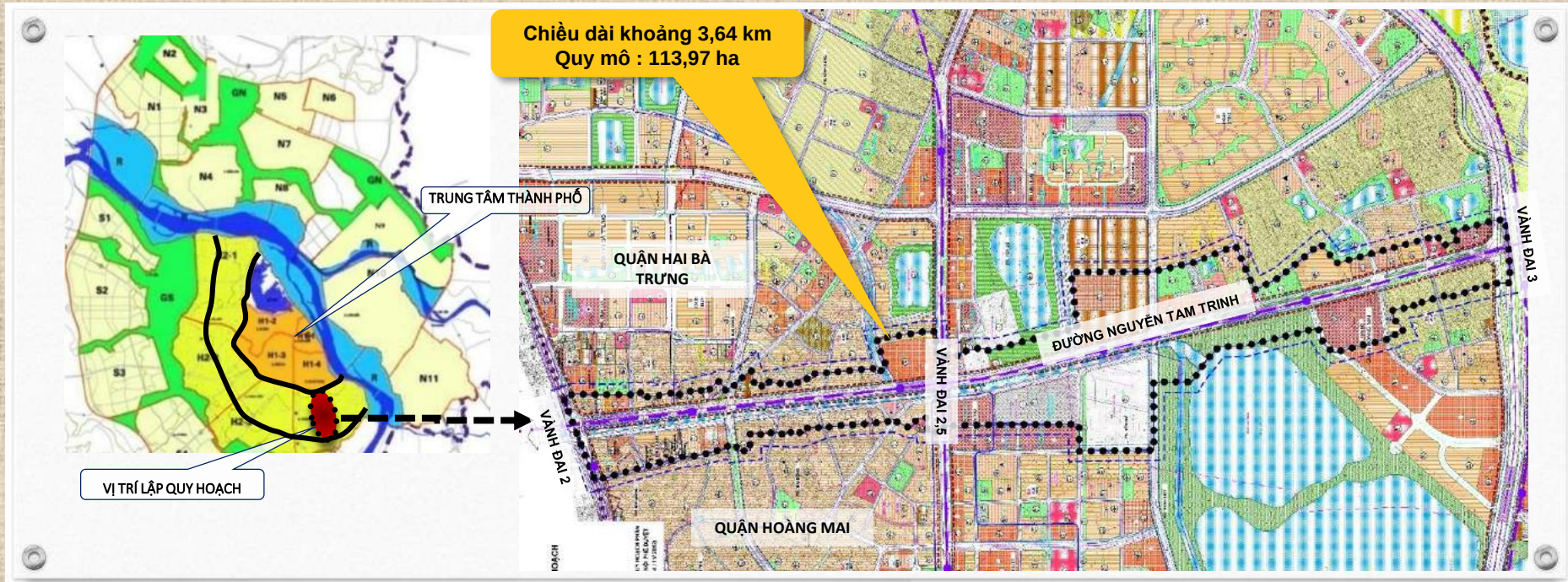
- Luật:
 - + Luật Xây dựng;
 - + Luật Nhà ở;
 - + Luật Quy hoạch đô thị.
- Nghị định:
 - + Nghị định 37;
 - + Nghị định 38;
 - + Nghị định 39;
 - + Nghị định 20;
 - + Nghị định 64.
- Thông tư:
 - + Thông tư 01;
 - + Thông tư 06 và 16;
 - + Thông tư 12;
- Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 32/03/2016 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000;
- Quyết định số 6643/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết Hai bên trục đường ven sông Kim Ngưu, tỷ lệ 1/500 (Đoạn từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3)

2. NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, BẢN ĐỒ

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg, ngày 26/7/2011;
- Hồ sơ đồ án Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 519/QĐ-TTg, ngày 31/03/2016;
- Hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 6499/QĐ-UBND, ngày 27/11/2015;
- Bản đồ hiện trạng khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tỷ lệ 1/500;
- Các Quy hoạch chi tiết có liên quan khác;
- Các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai trong khu vực.

02

✓ TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH



Vị trí:

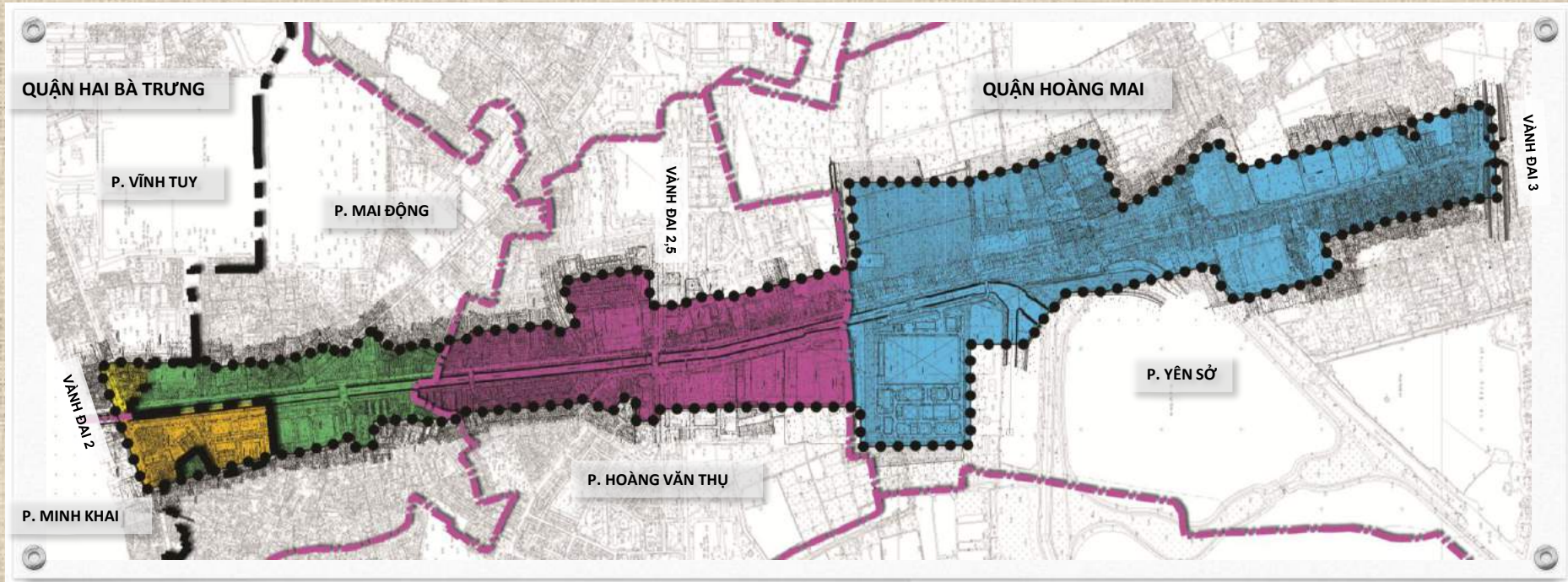
- Phía Nam khu trung tâm TP
- Giữa 2 tuyến đường Vành đai 2 và Vành đai 3
- Thuộc địa giới hành chính
 - + Các phường Minh Khai, Vĩnh Tuy - quận Hai Bà Trưng;
 - + Các phường Mai Động, Hoàng Văn Thụ, Yên Sở - quận Hoàng Mai – thành phố Hà Nội

Nguyên tắc xác định ranh giới quy hoạch:

- Từ chỉ giới đường đỏ tuyến đường hai bên sông Kim Ngưu lấy rộng ra 2 bên với khoảng cách tối thiểu 50m, theo điều kiện cụ thể được xác định:
- + Trùng đường quy hoạch hoặc đường hiện trạng.
 - + Trùng ranh giới các chức năng sử dụng đất.

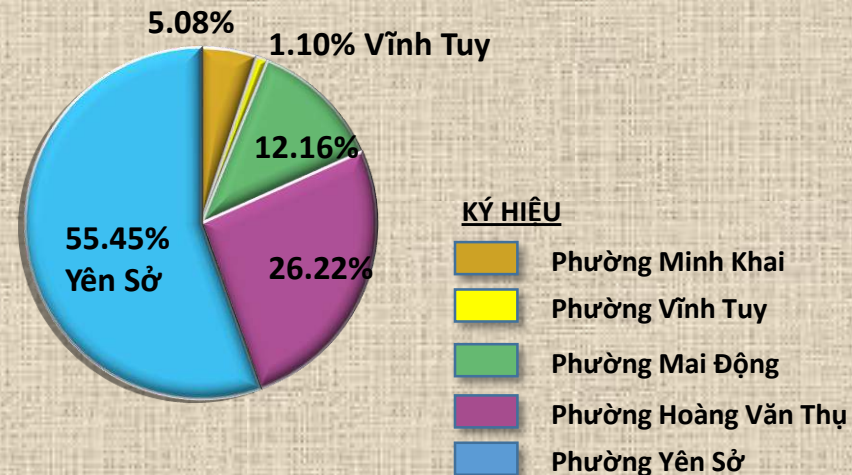
Tính chất tuyến đường:

- Là đường chính đô thị phía Nam Thủ đô, liên kết tuyến đường Vành đai 2 và Vành đai 3, là một trong các tuyến giao thông hướng tâm.
- Tuyến đường hai bên sông Kim Ngưu gồm 2 trục đường phía Đông và phía Tây, gồm 2 làn đường mỗi bên.
- Lòng sông Kim Ngưu ở giữa rộng khoảng 20-25m có vai trò là hệ thống thoát nước, đồng thời là không gian cây xanh cảnh quan đô thị.



Bảng thống kê diện tích địa giới hành chính

STT	ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	DÂN SỐ (NGƯỜI)
1	QUẬN HAI BÀ TRƯNG	7.04	6.18	1348
1.1	PHƯỜNG MINH KHAI	5.79	5.08	1033
1.2	PHƯỜNG VĨNH TUY	1.25	1.10	315
2	QUẬN HOÀNG MAI	106.9	93.82	5527
2.1	PHƯỜNG MAI ĐỘNG	13.85	12.16	1295
2.2.	PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ	29.87	26.22	3053
2.3	PHƯỜNG YÊN SỞ	63.18	55.45	1179
	TỔNG	113.94	100.00	6875



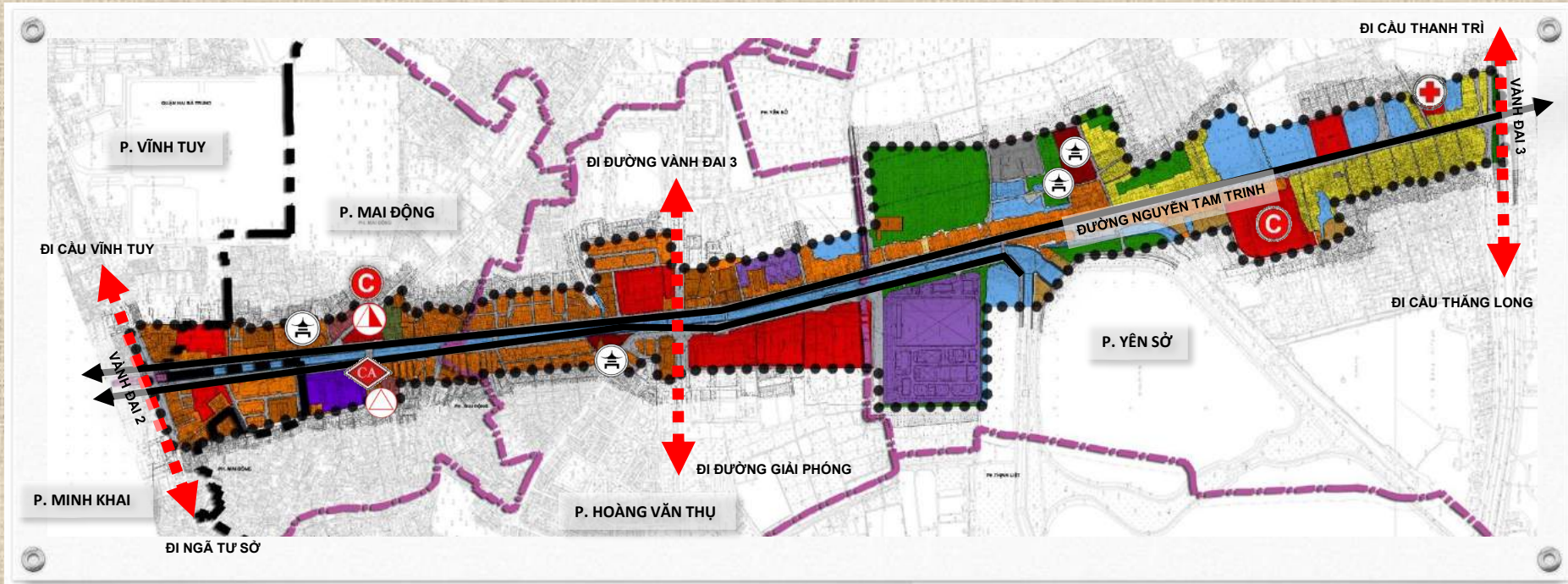
03

✓ HIỆN TRẠNG – ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường ven sông Kim Ngưu – tỷ lệ 1/500
(Đoạn từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3)

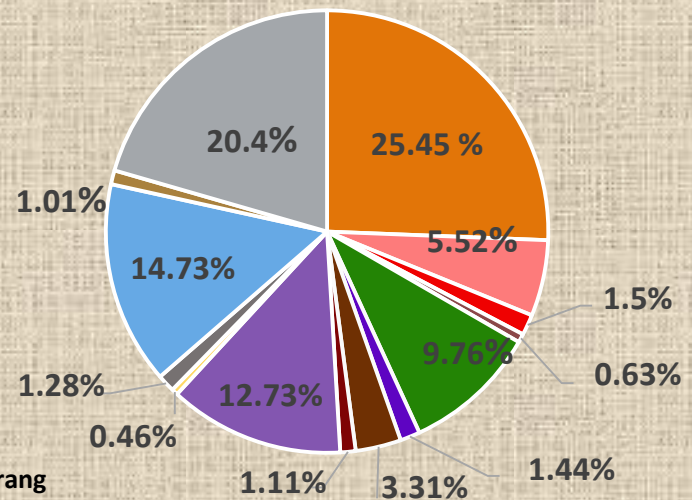
3.1. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT – TỔNG QUAN



- Hiện trạng sử dụng đất hai bên trục đường ven sông Kim Ngưu bao gồm 14 loại đất, trong đó đất ở chiếm tỷ lệ lớn (25.45%), đất sông, mương và ao hồ chiếm 14.73%
- Tổng dân số hiện trạng 6.875 người

 Đất ở	 Đất trường học	 Đất cơ quan
 Đất CX, hoa màu	 Đất di tích	 Đất HTKT
 Đất công cộng	 Đất mặt nước	 Đất trống
 Đất hỗn hợp	 Đất ANQP	 Đất công nghiệp
		 Đất đường
		 Đất nghĩa trang





• CÔNG TRÌNH THÁP TẦNG (chủ yếu là các công trình nhà ở)

1. Công trình nhà ở, được chia thành 2 loại

+ Nhà ở đô thị: được hình thành và chuyển hóa từ những làng xóm cũ nên chủ yếu vẫn là công trình nhà ở đơn lẻ, thấp tầng, mật độ xây dựng cao. Nhà ở chịu tác động của quá trình đô thị hóa nên kiểu dáng kiến trúc đơn điệu, chủ yếu mang phong cách kiến trúc nhà phố, chất lượng công trình trung bình, tầng cao khoảng 3-5 tầng.

Chủ yếu nằm trong phạm vi từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3

+ Nhà ở làng xóm: thấp tầng (1-3 tầng), hình thức kiến trúc pha tạp, mất dần giá trị kiến trúc nhà ở truyền thống cũ.

2. Công trình công nghiệp, công cộng, trường học, di tích

+ Các công trình công nghiệp với kết cấu khung thép, tầng cao 1 tầng, đã xuống cấp và sẽ được di dời theo định hướng của QHPK.

+ Các công trình công cộng, cơ quan, trường học phần lớn được xây dựng kiên cố, tầng cao trung bình từ 1-3 tầng. Hình thức kiến trúc không đặc sắc.

* CÔNG TRÌNH CAO TẦNG (chủ yếu là các công trình nằm trong dự án)

- Khu văn phòng, dịch vụ công cộng, nhà ở và trường học - 310 Minh Khai – 12 - 21 tầng

- Tổ hợp TM, siêu thị, văn phòng và nhà ở 75 Tam Trinh – 34 tầng

- Khu nhà ở cao tầng thuộc khu di dân Đền Lừ 2 – 9 tầng

- Khu nhà ở cao tầng thuộc khu đô thị Vĩnh Hoàng – 11 tầng

Các khu nhà ở cao tầng, hỗn hợp hình thức chưa tạo được điểm nhấn cho đô thị.

HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC - CẢNH QUAN – MẶT ĐỨNG TUYẾN PHỐ

Hỗn hợp Helios Tower

Cao tầng khu ĐTM
Vĩnh Hoàng

Mặt đứng tuyến đường phía Đông sông Kim Ngưu



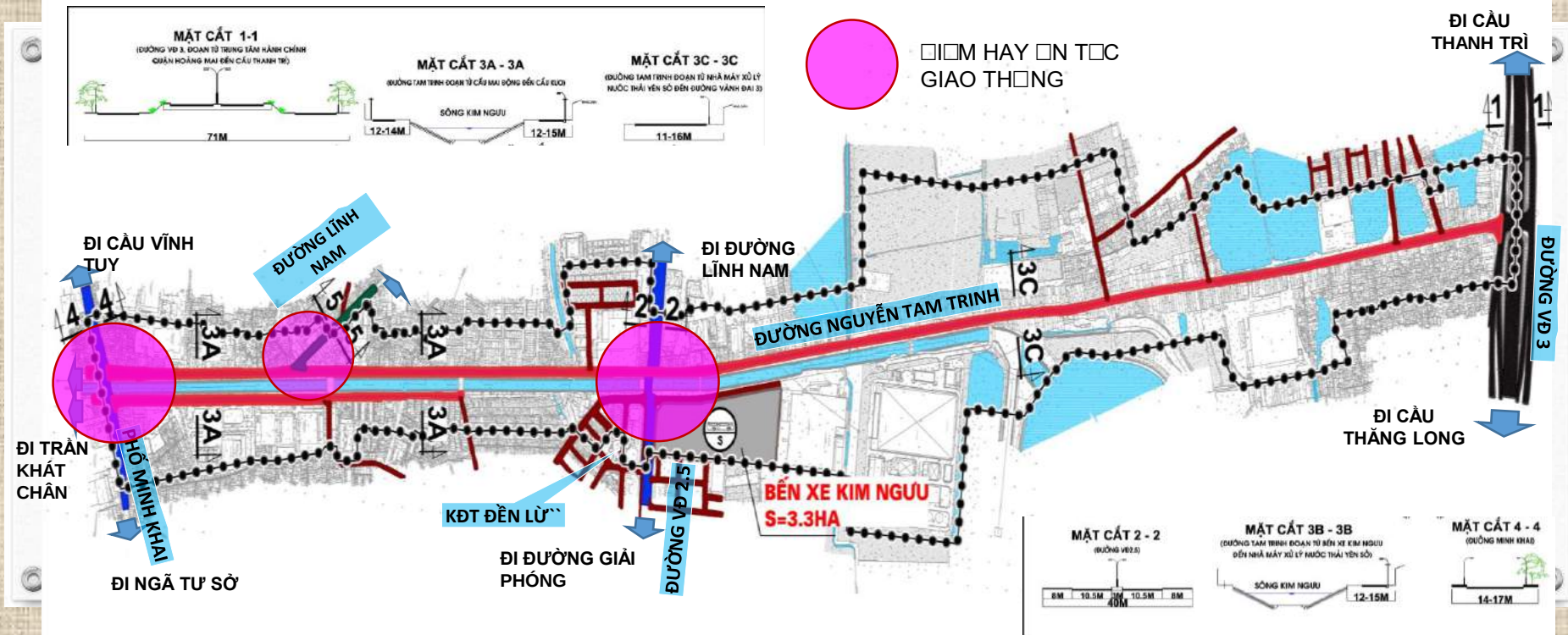
Khu hỗn hợp 310
Mình Khai

Cao tầng khu di dân
Đền Lừ 2

Mặt đứng tuyến đường phía Tây sông Kim Ngưu

Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường ven sông Kim Ngưu – tỷ lệ 1/500
(Đoạn từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3)

3.2. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT



Đánh giá hiện trạng giao thông:

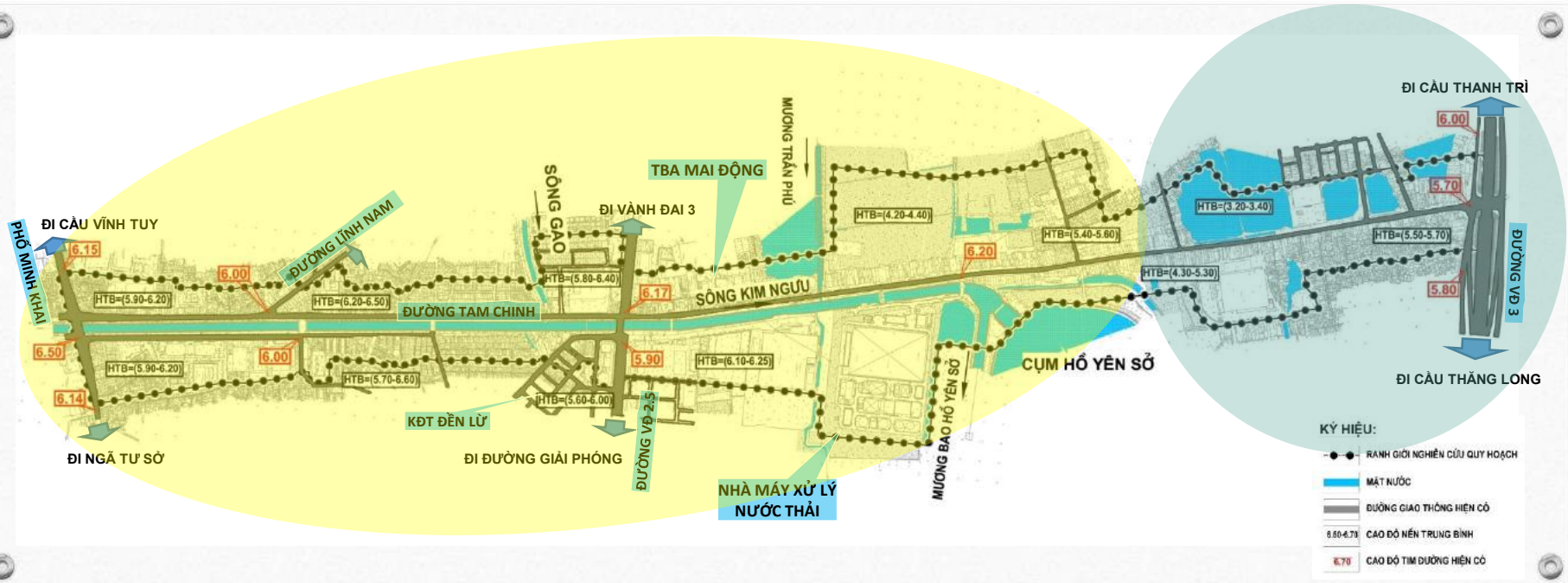
- Các tuyến đường giao thông cấp đô thị như tuyến đường Vành đai 2, tuyến đường Nguyễn Tam Trinh chưa được đầu tư xây dựng chỗ rộng nhất 20m, chỗ hẹp nhất chỉ tầm 8m, mặt đường xuống cấp dẫn đến một số tuyến đường, nút giao thông như Tam Trinh- Mai Đông, Tam Trinh Lĩnh Nam, Tam Trinh- Đền Lừ 2 thường xuyên ùn tắc vào giờ cao điểm.

- Các tuyến đường giao thông cấp khu vực hầu như khó khăn trong việc cải tạo mở rộng do vấn đề về giải phóng mặt bằng, một số tuyến đường nội bộ trong các khu đô thị, khu tái định cư đã xây dựng tương đối tốt đối với những khu vực làng xóm cũ mạng lưới đường chưa được mở rộng theo quy chuẩn.

- Hệ thống giao thông công cộng với tốc độ cao khả năng vận chuyển hành khách lớn như các tuyến đường sắt số 3, số 4, số 8 chạy qua khu vực nghiên cứu vẫn đang ở bước lập dự án.

- Có nhiều tuyến xe buýt, điểm dừng đỗ, điểm đầu cuối xe buýt qua khu vực nghiên cứu, tuy nhiên tốc độ không lớn, đường xá nhỏ hẹp nhiều khi làm ùn tắc giao thông.

- Bãi đỗ xe trong khu vực nghiên cứu ngoài bãi đỗ xe Kim Ngưu, còn lại chưa được xây dựng theo quy hoạch, hầu hết tận dụng trên khu vực đất trống, đất dự án khác nhưng chưa xây dựng.



-Khu vực từ đoạn giao cắt với phố Minh Khai đến khu vực hồ Yên Sở:

- + Cao độ khu vực hai bên đường Nguyễn Tam Trinh có hướng dốc về phía sông Kim Ngưu ở giữa và thấp dần xuống phía Nam.
- + Cao độ nền các khu vực dân cư và cơ quan hiện có về cơ bản đã đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt. Cao độ nền trung bình dao động trong khoảng Htb= 5,50 ÷ 6,50m. Riêng khu vực phía Nam mương Trần Phú (giáp phía Đông đường Nguyễn Tam Trinh) là khu vực ruộng trũng và nghĩa trang phường Yên Sở hiện có; khu vực này có cao độ thấp hơn; khu ruộng trũng cao độ Htb= 3,80 ÷ 4,30m; khu vực nghĩa trang có cao độ Htb= 5,10 ÷ 5,50m.
- + Cao độ các tuyến đường chính trong khu vực:

 - Cao độ phố Minh Khai: Htb= 6,0m ÷ 6,20m.
 - Cao độ đường Vành đai 2.5: Htb= 5,50m ÷ 5,80m.
 - Cao độ đường Nguyễn Tam Trinh: Htb= 5,60m ÷ 6,20m.

-Khu vực từ hồ Yên Sở đến đoạn giao cắt với đường vành đai 3:

- + Trong đoạn này, ngoài một số hồ, ao hiện có nằm rải rác phía Đông đường Nguyễn Tam Trinh ra đa phần còn lại đều là các khu vực dân cư của phường Yên Sở. Nền của khu vực này có cao độ và hướng dốc nền như sau:

 - Khu vực phía Đông đường Nguyễn Tam Trinh có cao độ Htb= 5,0m ÷ 5,50m và dốc về phía các hồ, ao hiện có phía tiếp giáp.
 - Khu vực phía Tây đường Nguyễn Tam Trinh có cao độ Htb= 4,80m ÷ 6,10m và dốc về phía các hồ Yên Sở ở phía Tây khu vực.

- + Cao độ các tuyến đường chính trong khu vực:

 - Cao độ đường Nguyễn Tam Trinh : Htb= 5,2m ÷ 5,90m.
 - Cao độ đường gom của đường Vành đai 3: Htb= 5,60m ÷ 6,0m.



1- Hiện trạng sông, hồ, kênh mương:

+ Sông Kim Ngưu: kích thước Bđáy: 8÷ 10m, Bmặt= 20÷ 25m, cao độ đáy Hđáy= 2÷ 2,5m. Tuyến sông này thoát nước cho khu vực trung tâm Thành phố thuộc quận Hoàn Kiếm, quận Hai Bà Trưng và một phần quận Hoàng Mai. Sông chảy trong khu vực nghiên cứu có chiều dài khoảng 2,3 km. Sông đã được cải tạo hoàn chỉnh theo Dự án thoát nước cải tạo môi trường Hà Nội – giai đoạn 1; cao độ mực nước sông dao động trong khoảng $H = 4,50m \div 4,60m$.

+ Sông Gạo: chảy từ Vĩnh Tuy ra sông Kim Ngưu, Bmặt= 7÷ 9m, chiều dài đoạn trong khu vực nghiên cứu khoảng: 250m.

+ Mương tiêu Trần Phú: Bmặt= 11÷ 12m, chiều dài đoạn trong khu vực nghiên cứu khoảng: 380m. Điểm xả cuối cùng ra thoát ra sông Kim Ngưu.

+ Mương bao hồ Yên Sở: Bmặt= 28m, đã được cải tạo hoàn chỉnh theo Dự án thoát nước cải tạo môi trường Hà Nội – giai đoạn 1.

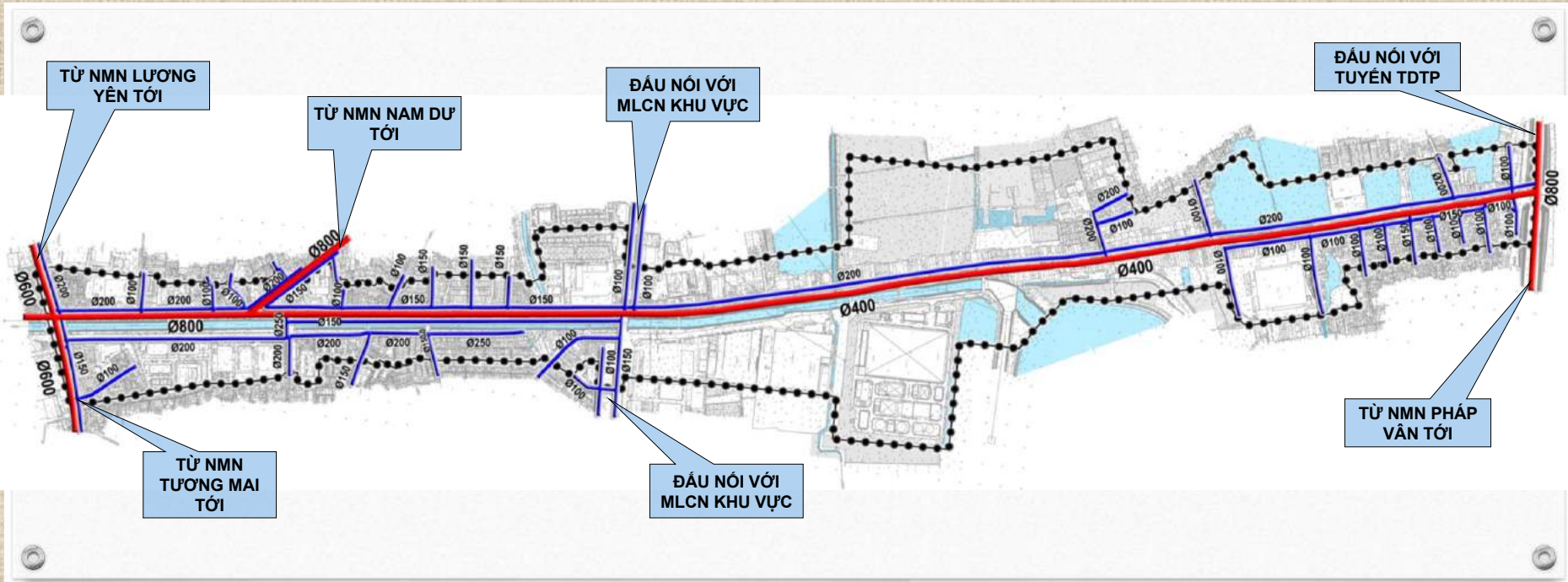
+ Trong khu vực có một số ao, hồ hiện có. Tổng diện tích mặt nước khoảng: 16,8ha

2- Hệ thống cống, rãnh thoát nước:

+ Dọc đường Nguyễn Tam Trinh hiện có các tuyến rãnh nắp đan B600mm, một số đoạn là cống tròn BTCT tiết diện D800mm.

+ Trong các khu vực dân cư hiện có, hệ thống thoát nước là các tuyến rãnh nắp đan có tiết diện B400mm ÷ B800mm và cống tròn BTCT từ D600 ÷ (3,3Mx2,5M).

+ Hướng thoát chính của hệ thống thoát nước trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là thoát vào sông Kim Ngưu và hồ Yên Sở.



□ Nguồn cấp:

Từ NMN Lương Yên, Nam Dư, pháp Vân, Tương Mai tới

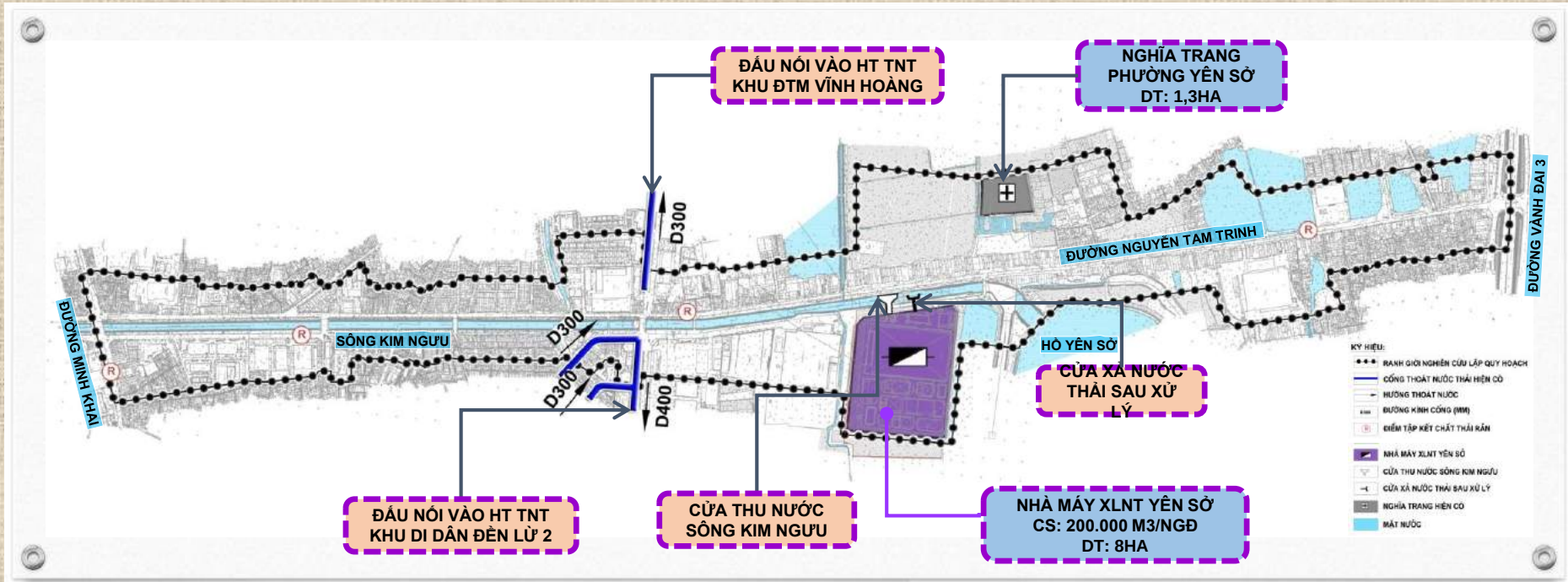
□ Mạng lưới cấp nước truyền dẫn: 10.000 m

- Tuyến ống Ø800 trên đường Tam Trinh, Lĩnh Nam, vành đai 3.
- Tuyến ống Ø600 trên đường Đại La
- Tuyến ống Ø400 trên đường Minh Khai, Tam Chinh.

□ Mạng ống phân phối (Ø100 đến Ø250): 11.051m

□ Nhận xét:

- Khu vực đã được cấp nước sạch thành phố 100%
- Mạng ống mới được đầu tư xây dựng nên chất lượng ống còn tốt.



**BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG HIỆN TRẠNG
HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VSMT**

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	GHI CHÚ
1	CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI			
	D300MM	M	350	
	D400MM	M	120	
2	CÔNG TRÌNH XLNT		1	NM XLNT YÊN SỞ CS: 200.000 M3/NGĐ
3	ĐIỂM TRUNG CHUYỂN CTR	ĐIỂM	4	
4	NGHĨA TRANG	NT	1	DT: 1,3HA HÌNH THỨC TÁNG: HUNG TÁNG - CÁT TÁNG

❑ - Nhà máy XLNT:

- + Nhà máy XLNT Yên Sở: công suất 200.000 m3/ngđ hiện đã đi vào hoạt động đủ công suất.
- + Nhà máy hiện đang xử lý nước sông Kim Ngưu và sông Lừ thông qua các cửa thu nước. Nước thải sau xử lý được xả ra sông Kim Ngưu.

- Hệ thống cống Thoát nước thải:

- + Hệ thống cống thoát nước thải của thành phố hiện chưa xây dựng.
- + Trong khu vực nghiên cứu hiện có các tuyến cống thoát nước thải có đường kính D300mm-D400mm của khu ĐTM Vĩnh Hoàng và khu di dân Đền Lừ 2.

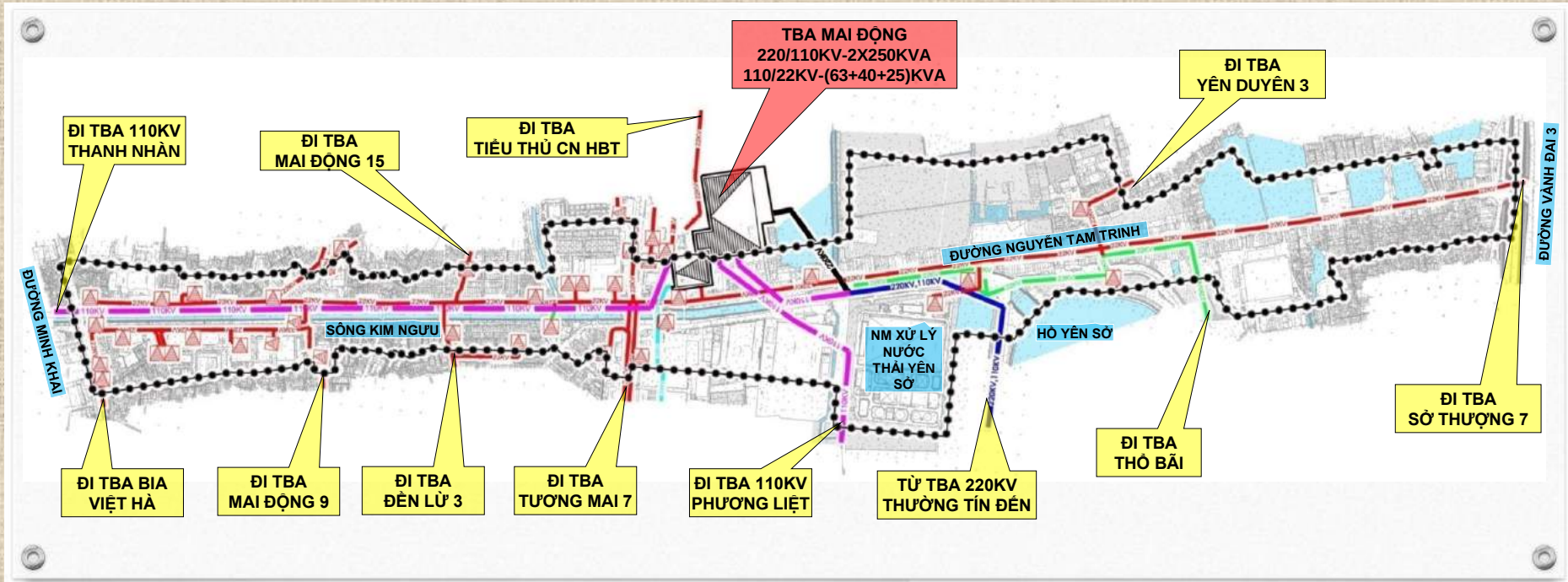
- Chất thải rắn:

- CTR trong khu vực được thu gom, vận chuyển tới khu XL tập trung của thành phố.
- Trong khu vực nghiên cứu có 4 điểm tập kết CTR đặt dưới lòng đường và các nhà chứa dụng cụ thu gom CTR của công nhân được đặt trên hè gần các điểm tập kết.

❑ Nghĩa trang:

- Trong khu vực nghiên cứu có nghĩa trang phường Yên Sở, DT khoảng 1,3ha. Hình thức táng: hung táng và cát táng.

HIỆN TRẠNG CẤP ĐIỆN



❑ Nguồn cấp:

Từ TBA Mai Động hiện có giáp phía Đông khu qh.

❑ Mạng lưới cao thế:

- Tuyến dây nổi 220KV từ Thường Tín đến: 0,9Km.
- Tuyến dây nổi 110KV đi các TBA 110KV Thanh Nhân, Phương Liệt, Văn Điển: 3,3Km.

❑ Mạng lưới trung thế:

Tuyến cáp ngầm 22KV (8,1Km), dây nổi 22KV (1,2Km), dây nổi 35KV (0,3Km) đi dọc theo đường tam trình cấp điện cho các TBA hạ thế trong khu vực:

❑ Trạm biến áp hạ thế:

- Tổng số 32 trạm/ 14480KVA.
- Bao gồm các trạm xây, treo, cột cấp điện cho các công trình trong khu quy hoạch.

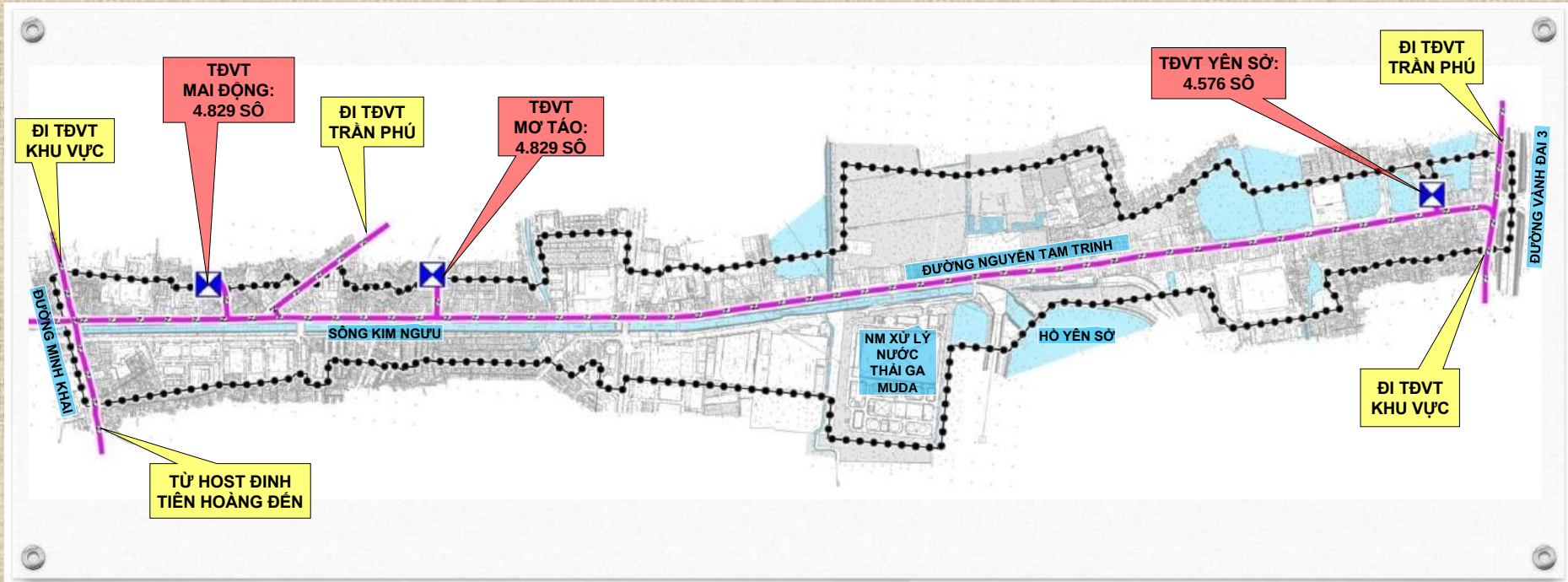
❑ Nhận xét:

- Hạ ngầm các đường dây cao thế, trung thế nổi hiện có.
- Chuẩn hóa cấp điện áp 22KV.
- Xây dựng mạng lưới cấp điện đáp ứng nhu cầu sẽ phát sinh theo quy hoạch.

KÝ HIỆU:

	RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH
	TUYẾN DÂY NỔI 220KV
	TUYẾN DÂY NỔI 110KV
	TUYẾN DÂY NỔI 220,110KV
	ĐI TRÊN CÙNG 1 CỘT
	TUYẾN CÁP NGẦM 22KV
	TUYẾN DÂY NỔI 22KV
	TUYẾN DÂY NỔI 35KV
	TRẠM BIẾN ÁP HẠ THẾ 22/0,4KV

HIỆN TRẠNG THÔNG TIN LIÊN LẠC



❑ Nguồn cấp:

Từ các Trạm vệ tinh Mai Động, Mơ Táo, Yên Sở.

❑ Mạng lưới cáp quang:

- Đi ngầm dọc theo đường Tam Trinh và các tuyến đường hiện có, kết nối các Trạm vệ tinh trong khu vực.
- Tổng chiều dài khoảng: 5,4Km.

❑ Nhận xét:

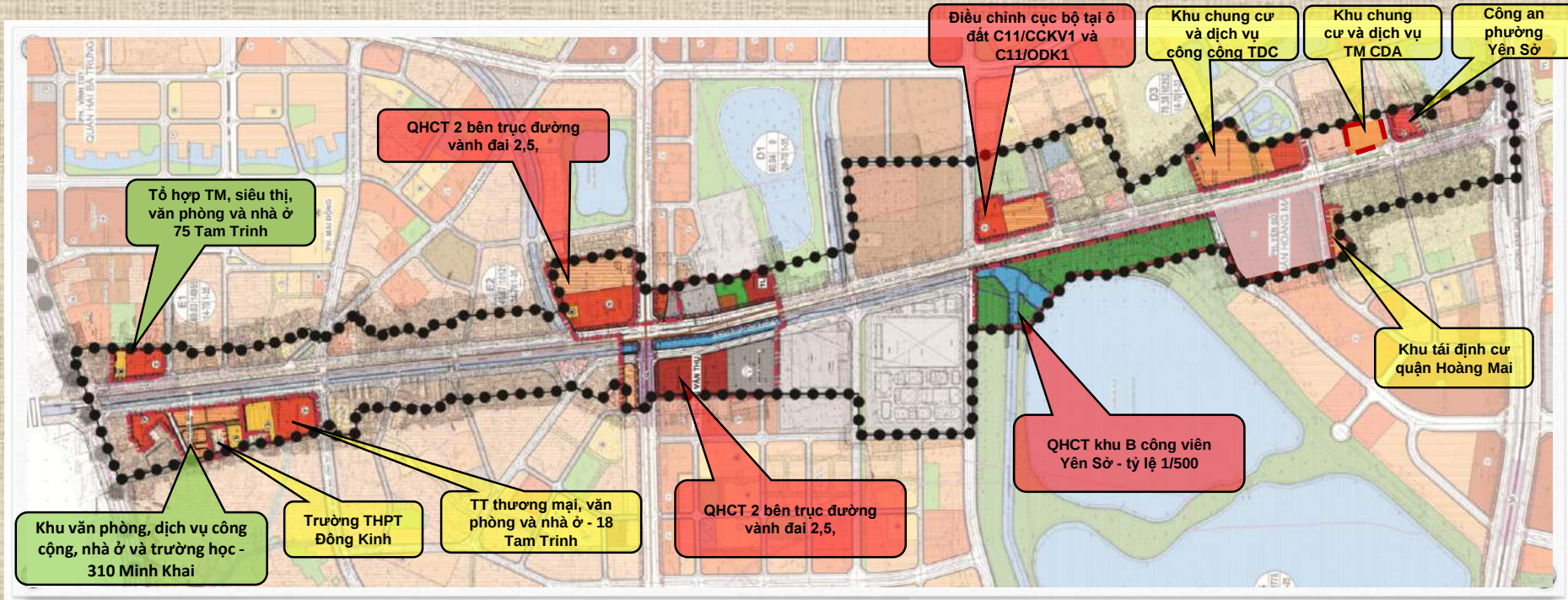
Cần cải tạo, nâng cấp các trạm vệ tinh; xây dựng mạng lưới cáp thuê bao đi ngầm phục vụ nhu cầu sẽ phát sinh theo quy hoạch.

KÝ HIỆU:

-  RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH
-  TUYẾN CÁP QUANG HIỆN CÓ
-  TỔNG ĐÀI VỆ TINH HIỆN CÓ

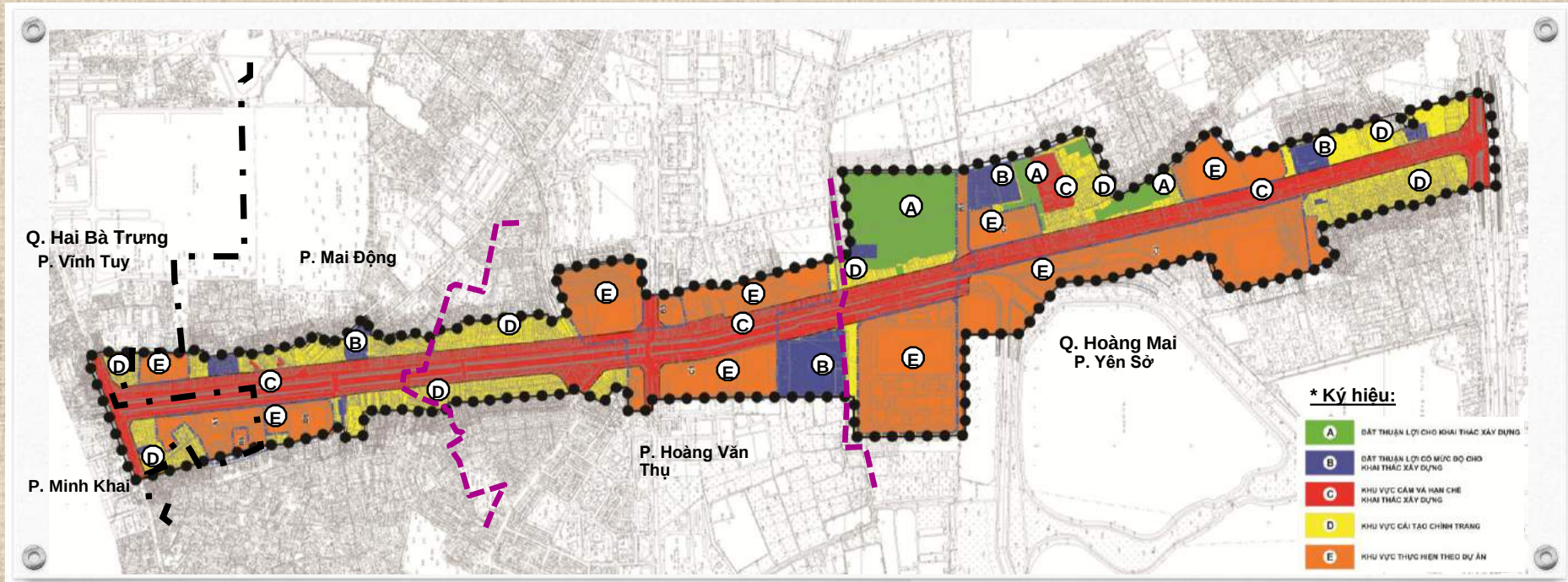
Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường ven sông Kim Ngưu – tỷ lệ 1/500
(Đoạn từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3)

3.3. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG



Khu vực nghiên cứu có 12 dự án:

- Đồ án, dự án đã được phê duyệt QHCT, đã và đang triển khai xây dựng (02 dự án):
Cập nhật theo Quy hoạch chi tiết được duyệt
- Đồ án, dự án đã được phê duyệt QHCT nhưng chưa triển khai xây dựng (05 dự án):
- Cập nhật những dự án tuân thủ định hướng QHPK được duyệt, đảm bảo các chỉ tiêu HTXH.
- Với các dự án không phù hợp định hướng QHPK -> Điều chỉnh cục bộ.
- Đồ án, dự án đã phê duyệt NVQH hoặc được chấp nhận chủ trương nhưng chưa được phê duyệt (04 dự án):
Nghiên cứu phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4



Tiêu chí đánh giá hiện trạng:

A/ Khu vực thuận lợi lấy đất xây dựng mới: 8,63 ha (7,61%)

- Không có công trình xây dựng hoặc giải phóng mặt bằng ít, chi phí đền bù thấp, chi phí san lấp mặt bằng thấp.

B/ Khu vực thuận lợi có mức độ cho khai thác xây dựng: 6,42ha (5,66%)

- Khu vực chuyển đổi chức năng sử dụng đất;
- Khu vực cần đầu tư lớn vào công tác chuẩn bị kỹ thuật
- Khu vực nghĩa trang.

C/ Khu vực không được phép xây dựng công trình: 32,05 ha (28,25%)

- Hành lang bảo vệ di tích, bảo vệ đê, công trình HTKT.
- Đất nằm trong phạm vi chỉ giới đường quy hoạch chính đã được xác định.

D/ Khu vực giữ lại cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch: 23,95ha (21,11%)

- Các công trình hiện có phù hợp quy hoạch, các công trình được cấp đất xây dựng theo quy hoạch, các khu dân cư làng xóm cũ.

E/ Khu vực thực hiện dự án : 42,41ha (37,38%)

04

✓ **ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4**

- Trục đường ven sông Kim Ngưu là tuyến hướng tâm, xuyên suốt phân khu đô thị H2-4, kết nối các tuyến đường vành đai.
- Theo QHPK H2-4, sông Kim Ngưu cùng với sông Tô Lịch, sông Sét là trục không gian xanh liên kết không gian xanh lớn công viên Hồ Yên Sở với hành lang xanh sông Hồng.
- Tuyến đường sắt đô thị số 3 đi nổi dọc theo bờ Đông sông Kim Ngưu, dự kiến trong ranh giới nghiên cứu QH có 4 ga đường sắt
- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được cân đối trên cơ sở các khu quy hoạch và ô quy hoạch.
- Tạo lập các trung tâm công cộng tại các điểm đầu mỗi giao thông, ga đường sắt đô thị, làm động lực phát triển đô thị
- Lấy trục 2,5 và khu vực hồ Yên Sở làm trung tâm phát triển đô thị mới
- Tổ chức các khu nhà ở đô thị có môi trường sống chất lượng cao, kết nối với đô thị hiện hữu.
- Bảo tồn, tôn tạo công trình di tích, cải tạo làng xóm cũ (xác định các tuyến đường quy hoạch đi qua các khu vực dân cư hiện có).
- Phát triển khung giao thông, HTKT kết nối với nội đô và các phân khu đô thị khác.

-  TT Công cộng TP
-  Hỗn hợp, đa chức năng
-  Cây xanh TP



Trích bản đồ quy hoạch SDD Phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt

- Theo QHPK H2-4, sông Kim Ngưu cùng với sông Tô Lịch, sông Sét là trục không gian xanh liên kết không gian xanh lớn công viên Hồ Yên Sở với hành lang xanh sông Hồng.
- Trục chủ đạo là đường Vành đai và trục hướng tâm, công trình cao tầng được bố trí tại các nút giao, vị trí cửa ngõ, nơi có điểm nhìn đẹp
- Lấy khu vực Hồ Yên Sở làm trung tâm cảnh quan, khai thác tối đa cảnh quan tự nhiên
- Tổ chức không gian cây xanh gắn kết với hệ thống hồ điều hòa, sông mương hiện có. Kết nối hệ thống cây xanh tập trung (đô thị và đơn vị ở) bằng các dải tuyến cây xanh.
- Tổ chức cây xanh gắn với hệ thống quảng trường, không gian mở





Về quy hoạch sử dụng đất

- Xác định chính xác ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất của lô đất chức năng đô thị, *có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế, tuân thủ các chỉ tiêu chung tại đồ án QHPK đô thị H2-4 được duyệt, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Cụ thể hóa các chức năng trong đất nhóm nhà ở như cây xanh, nhà trẻ, đỗ xe,...*
- Xác định các chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc (*mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số SĐĐ....*)



Về không gian

- Định hướng phát triển không gian khu vực nghiên cứu gắn với không gian chung của thành phố
- Xác định các điểm nhấn trong khu vực; tổ chức chiều cao trên toàn tuyến; xác định các khoảng lùi đối với công trình kiến trúc; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình.
- Thiết kế, tổ chức hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường...



Về hạ tầng kỹ thuật

- Xác định mạng đường giao thông (đến đường nội bộ); xác định cụ thể về hệ thống giao thông công cộng (*đường sắt đô thị, xe bus...*)
- Hoàn thiện hệ thống HTKT phù hợp tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành trên cơ sở QHPK được duyệt và các dự án thành phần.

05

✓ NỘI DUNG QUY HOẠCH

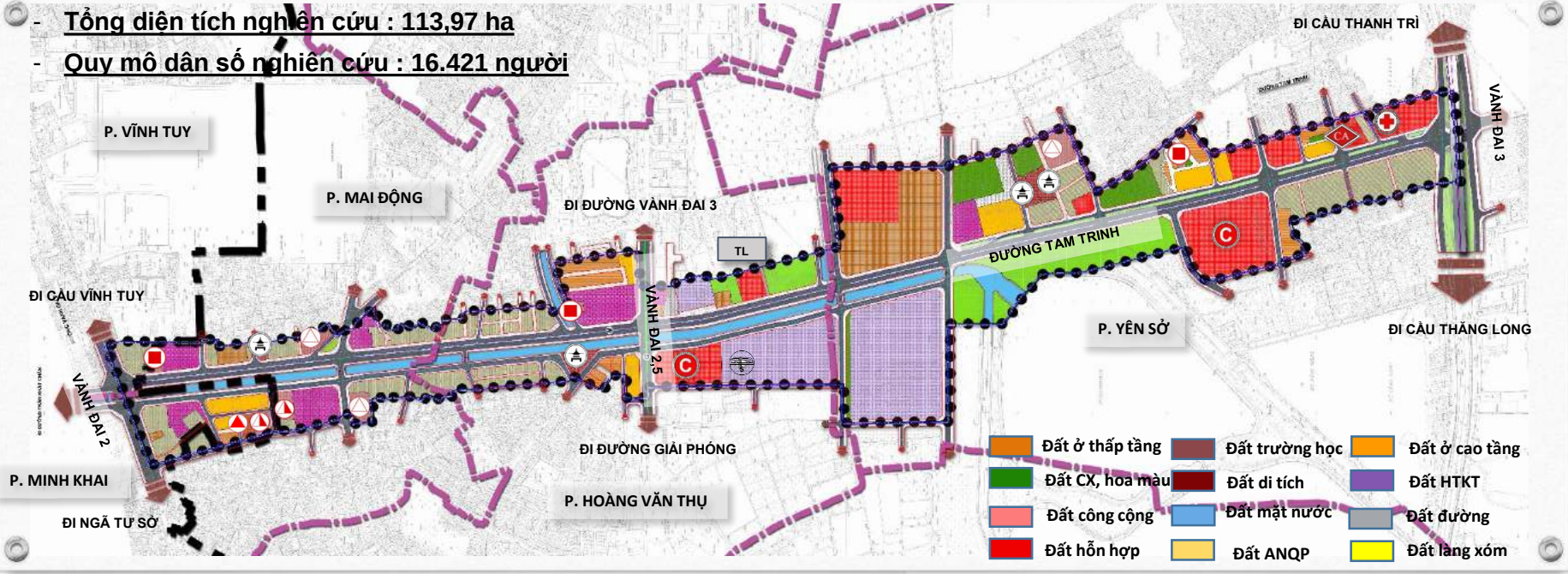
Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường ven sông Kim Ngưu – tỷ lệ 1/500

(Đoạn từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3)

5.1. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

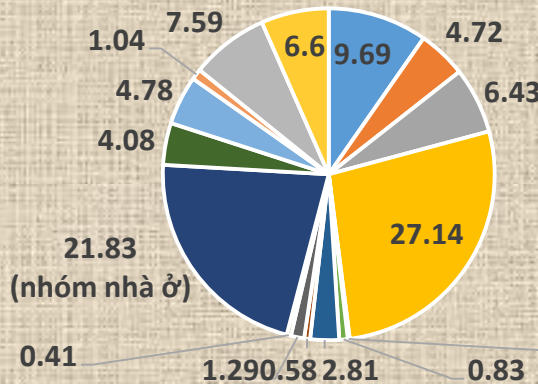
- **Tổng diện tích nghiên cứu : 113,97 ha**
- **Quy mô dân số nghiên cứu : 16.421 người**



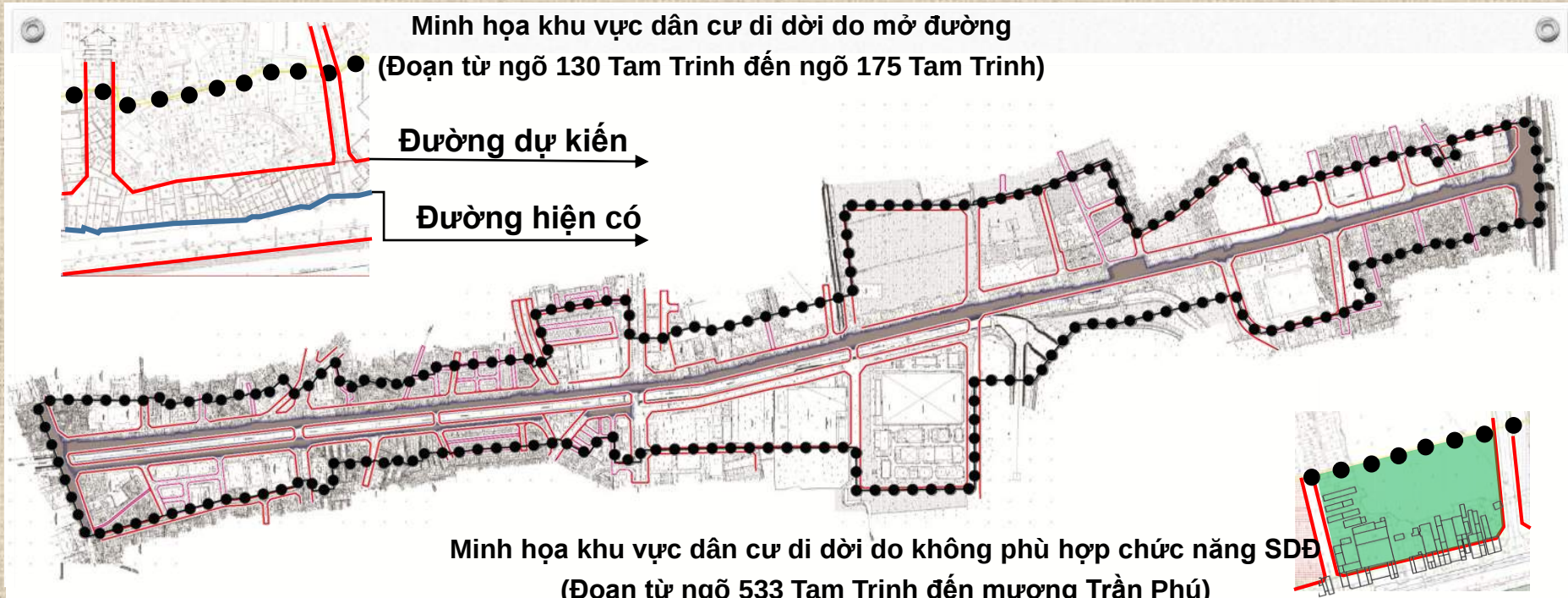
- Khớp nối đồng bộ các QHCT đang nghiên cứu, đang trình thẩm định phê duyệt trong khu vực.

- Quy hoạch cải tạo chỉnh trang các khu dân cư, các khu chức năng 2 bên đường, tạo không gian kiến trúc cho tuyến phố.

- Tổ chức hệ thống công trình công cộng, cơ quan, trường đào tạo, nhà ở, cây xanh, mặt nước....phù hợp theo cơ cấu quy hoạch, đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất theo QCMD.



TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (M ²)	TỶ LỆ (%)	DÂN SỐ/HS (NGƯỜI/HS)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		911,670	79.99	16,421
I	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	CC	110,490	9.69	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG HỖN HỢP	HH	53,787	4.72	5,939
III	ĐẤT CÂY XANH - TDTT ĐÔ THỊ	CX	73,228	6.43	
IV	ĐẤT GIAO THÔNG ĐÔ THỊ		309,365	27.14	
V	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG	THPT	2,053	0.18	60
VI	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		362,747	31.83	10,482
B	ĐẤT DÂN DỤNG KHÁC		66,360	5.82	
I	ĐẤT CƠ QUAN	CQ	54,529	4.78	
II	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG	DT	11,831	1.04	
C	ĐẤT NGOÀI PHẠM VI DÂN DỤNG		161,695	14.19	
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HTKT	HTKT	86,510	7.59	
II	ĐẤT MẶT NƯỚC		75,185	6.60	
	TỔNG CỘNG		1,139,725	100.00	16,421



	Hiện trạng	Quy hoạch
Đoạn từ đường Vành đai 2 đến khu vực nhà máy nước thải Yên Sở		
Phía Đông	12-15m	39,5-40m
Phía Tây	12-14m	20,5-23,25m
Đoạn từ nhà máy nước thải Yên Sở đến đường Vành đai 3		
	11-16m	55m

- Dân số hiện trạng: 6.875 người
- Dân số quy hoạch: 16.421 người

- Tổng số nhà dân cần di dời cho dự án mở đường và xây dựng các khu chức năng là: 973 hộ.

Trong đó:

- + 626 hộ di dân do mở đường
- + 347 hộ di dân do chức năng không phù hợp

- Nguyên tắc bố trí tái định cư:

- + Tái định cư tại chỗ
- + 25% diện tích đất nhà ở từ các dự án nhà ở trong khu vực nghiên cứu.

Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường ven sông Kim Ngưu – tỷ lệ 1/500 (Đoạn từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3)

5.2. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Hỗn hợp Helios Tower

34

25

20

20

35

ĐCCB ô đất C11

Khu TDC

Cao tầng CDA

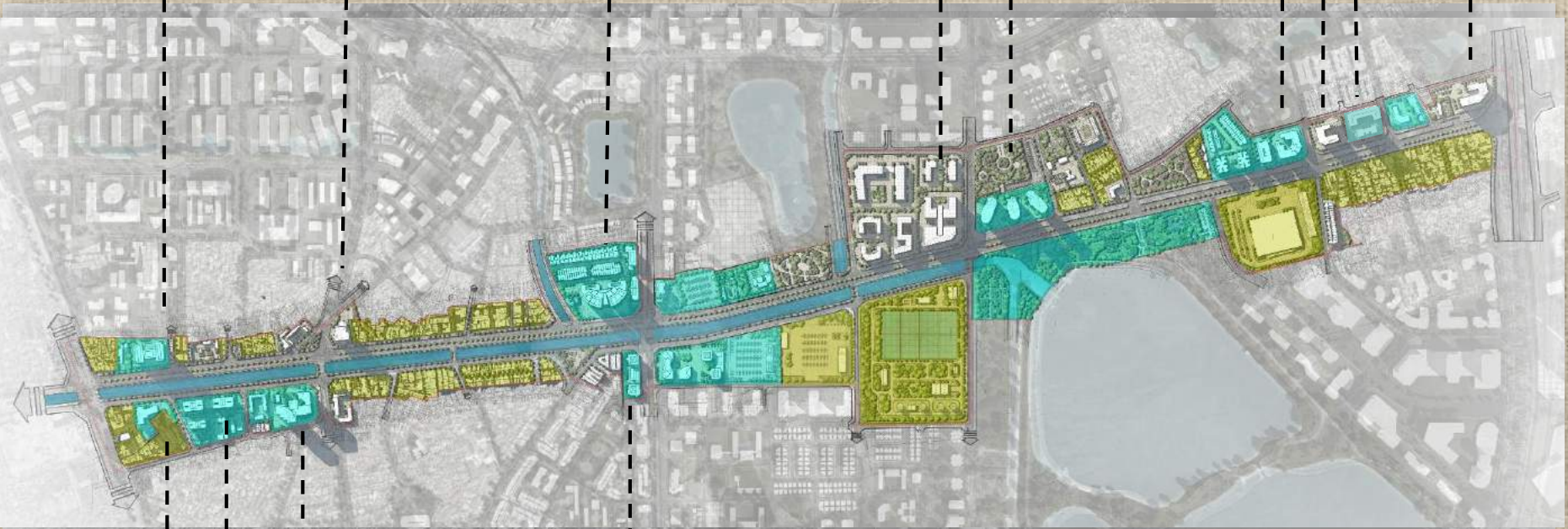
15

18

25

20

Mặt đứng tuyến đường phía Đông sông Kim Ngưu



Khu hỗn hợp 310
Minh Khai

21

16

31

Khu hỗn hợp 18
Tam Trinh

9

Cao tầng khu di dân
Đền Lừ 2

Mặt đứng tuyến đường phía Tây sông Kim Ngưu



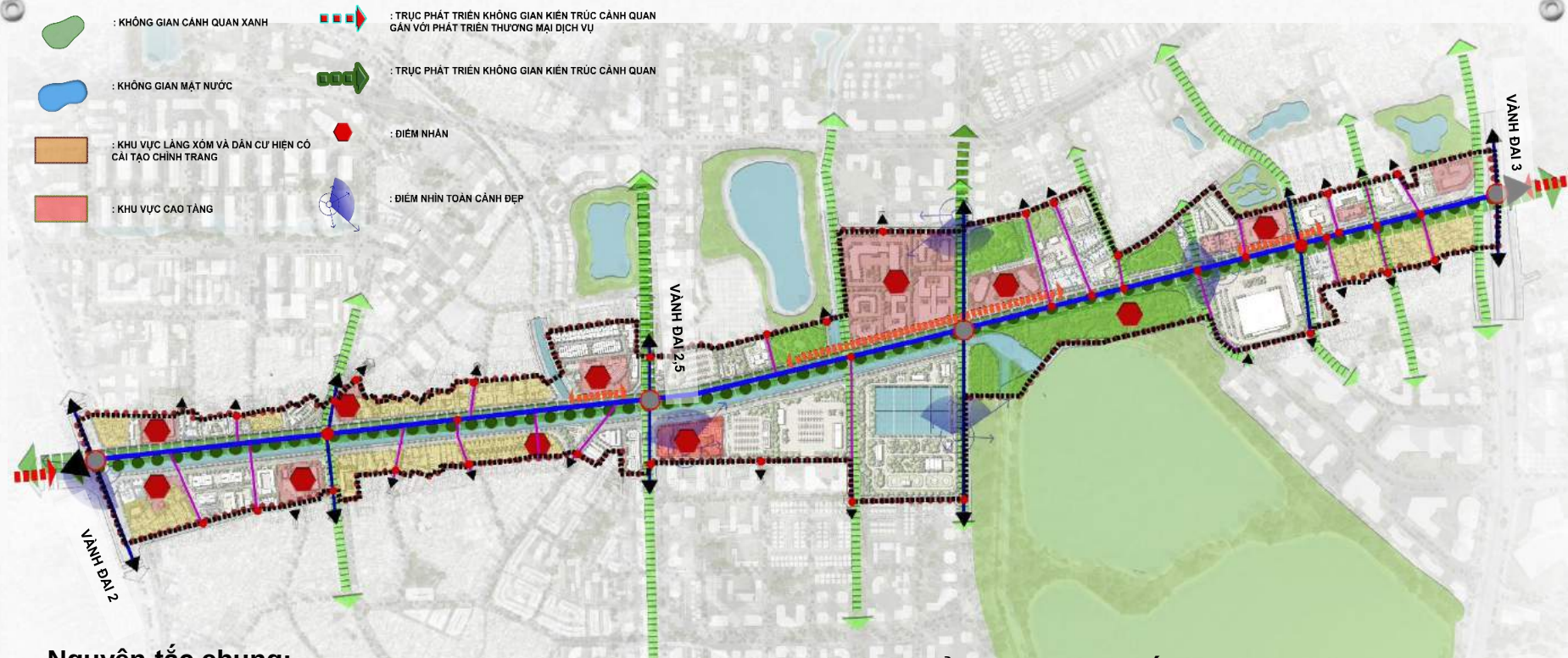
PHỐI CẢNH MINH HỌA



Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường ven sông Kim Ngưu – tỷ lệ 1/500

(Đoạn từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3)

5.3. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



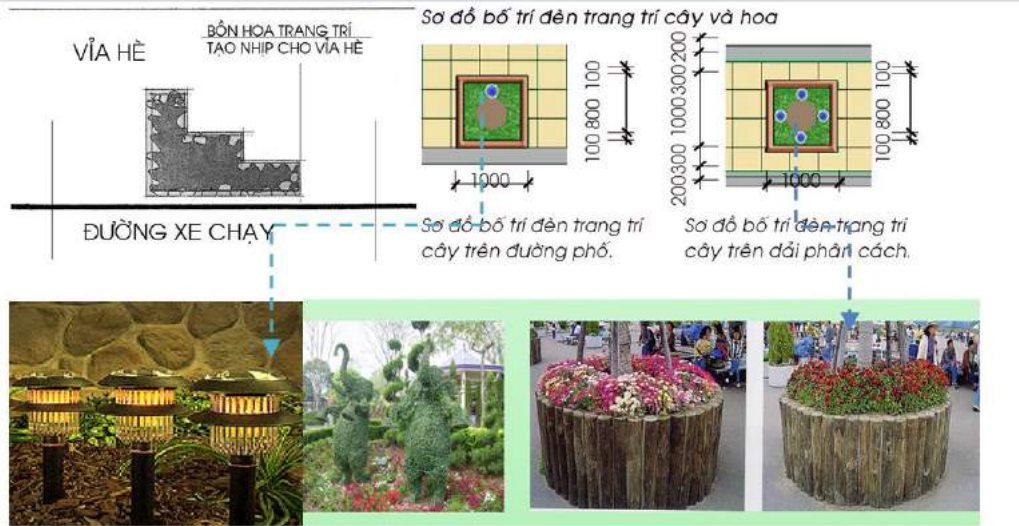
Nguyên tắc chung:

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian chi tiết trong từng lô đất.
- Gìn giữ bản sắc văn hóa giá trị kiến trúc cảnh quan địa phương.
- Tổ chức hài hòa, Khai thác cảnh quan thiên nhiên , tạo giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị
- Tuân thủ các yêu cầu, quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.

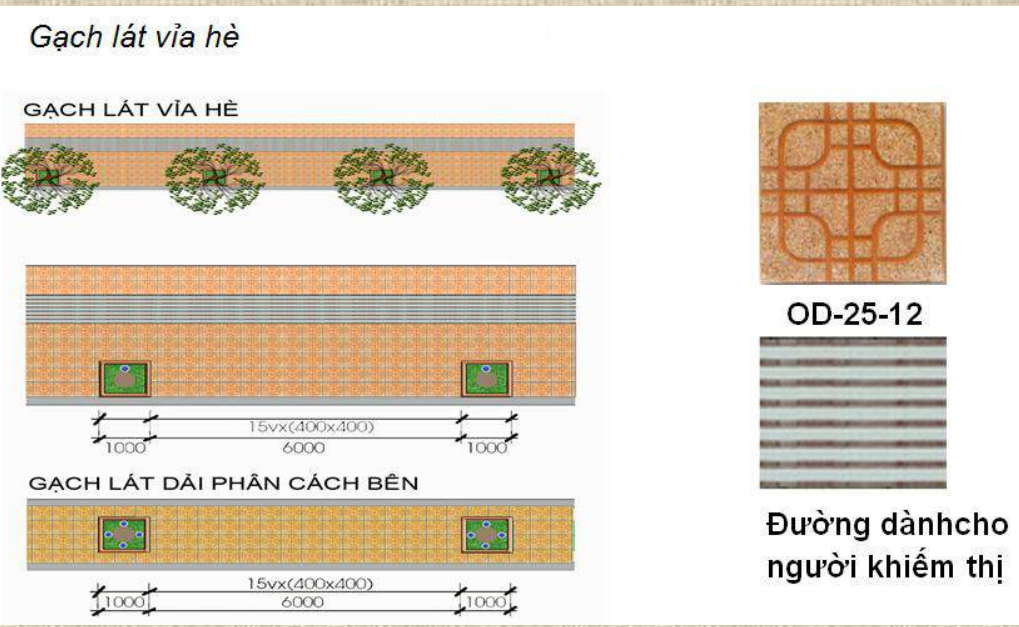
Quan điểm quy hoạch đối với từng khu vực:

- Đối với khu vực dân cư, làng xóm đô thị hóa: giữ lại cải tạo chỉnh trang, bổ sung HTXH & HTKT; có thiết kế đô thị và cải tạo mặt đứng tuyến phố.
- Đối với khu vực phát triển mới: Có quy định cụ thể về khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao;
- Khu vực dự án: Cập nhật

TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ



Sơ đồ bố trí đèn trang trí trên tuyến phố tại các gốc cây và các vườn hoa



Kiểu dáng đề xuất



Phương án lựa chọn cho biển quảng cáo trên tuyến phố

Đường dành cho người khuyết tật:



Đường đi bộ kết hợp lối đi cho người khiếm thị



Nhà chờ xe bus

Phân loại thửa đất giáp mặt đường Nguyễn Tam Trinh

- Loại 1: Phù hợp quy hoạch

+ Thửa đất có diện tích $\geq 15m^2$, chiều rộng và chiều sâu $\geq 3m$.

+ Diện tích $\geq 25m^2$, chiều rộng và chiều sâu $\geq 2,5m$

➡ Cải tạo chỉnh trang

- Loại 2:

+ Diện tích $\geq 15m^2$, kích thước mặt tiền (hoặc chiều sâu so với CGXD) $< 3m$

➡ Cải tạo chỉnh trang

- Loại 3:

+ Diện tích $< 15m^2$ hoặc kích thước mặt tiền (hoặc chiều sâu so với CGXD) $< 3m$

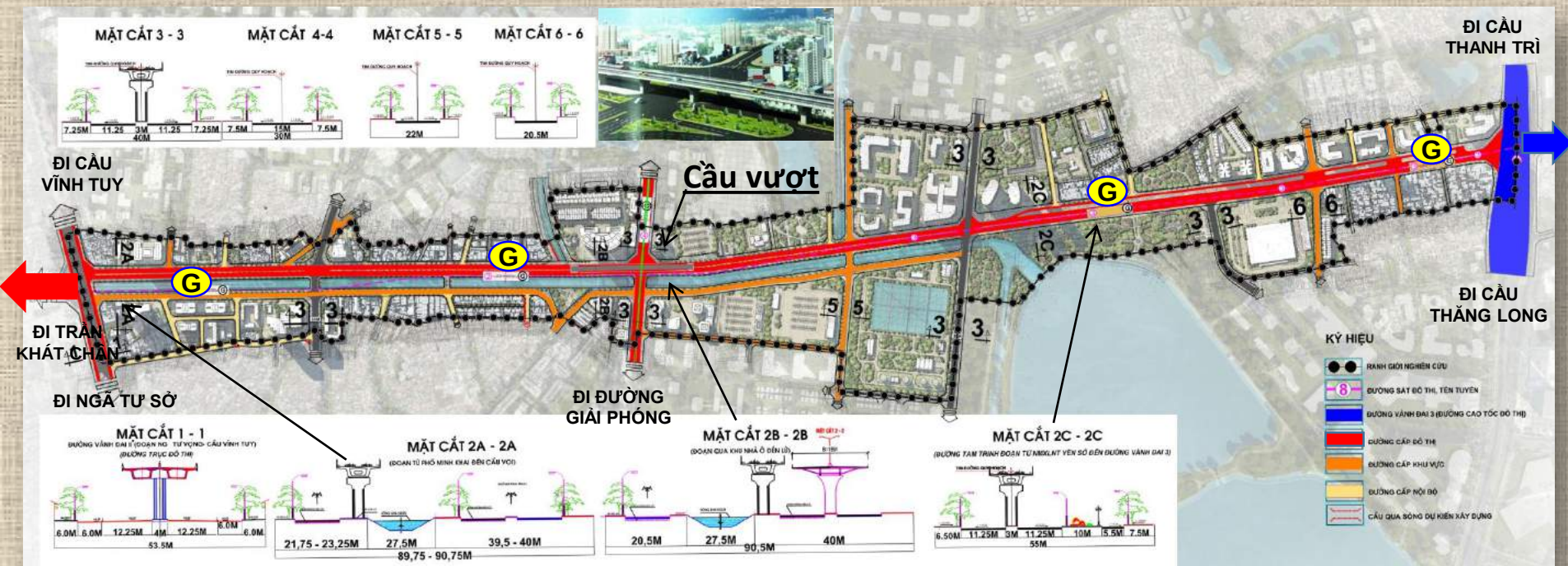
➡ - Khuyến khích hợp thửa hoặc hợp khối công trình
- Có cơ chế chính sách thu hồi mở rộng vỉa hè hoặc để sử dụng vào các mục đích công cộng



Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường ven sông Kim Ngưu – tỷ lệ 1/500
(Đoạn từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3)

5.4. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

QUY HOẠCH GIAO THÔNG



NGUYÊN TẮC VÀ GIẢI PHÁP THIẾT KẾ:

a. Nguyên tắc: Tuân thủ theo quy hoạch phân khu H2-4 đã được UBND thành phố phê duyệt.

b. Giải pháp:

1. Đường sắt Đô thị: Theo quy hoạch dự kiến bố trí:

- Tuyến đường sắt đô thị số 3 đi nổi dọc theo đường hai bên sông Kim Ngưu, đoạn qua khu vực nghiên cứu dự kiến có 4 nhà ga
- Tuyến đường sắt đô thị số 4 đi nổi chạy dọc theo đường Vành đai 2,5, (Các tuyến đường sắt đô thị này sẽ thực hiện theo dự án riêng).

2. Đường cấp đô thị:

- Đường Vành đai 3 được xác định là đường cao tốc đô thị, đã được xây dựng hoàn thiện.
- Đường Vành đai 2: Là đường chính đô thị với mặt cắt ngang 53,5m dự kiến có bố trí đường trên cao (xem mặt cắt ngang 1-1).
- Đường phía Đông sông Kim Ngưu là đường liên khu vực có mặt cắt ngang B=39,5-55m (mặt cắt ngang 2A-2A; 2B-2B; 2C-2C).

-Đường Đàm Hồng Giáp Bát Lĩnh Nam đoạn qua khu vực nghiên cứu rộng 40m đã xây dựng hoàn thiện.

3. Giao thông cấp khu vực:

Bố trí các tuyến đường chính khu vực rộng 30m, đường khu vực rộng 17,5-22,2m.

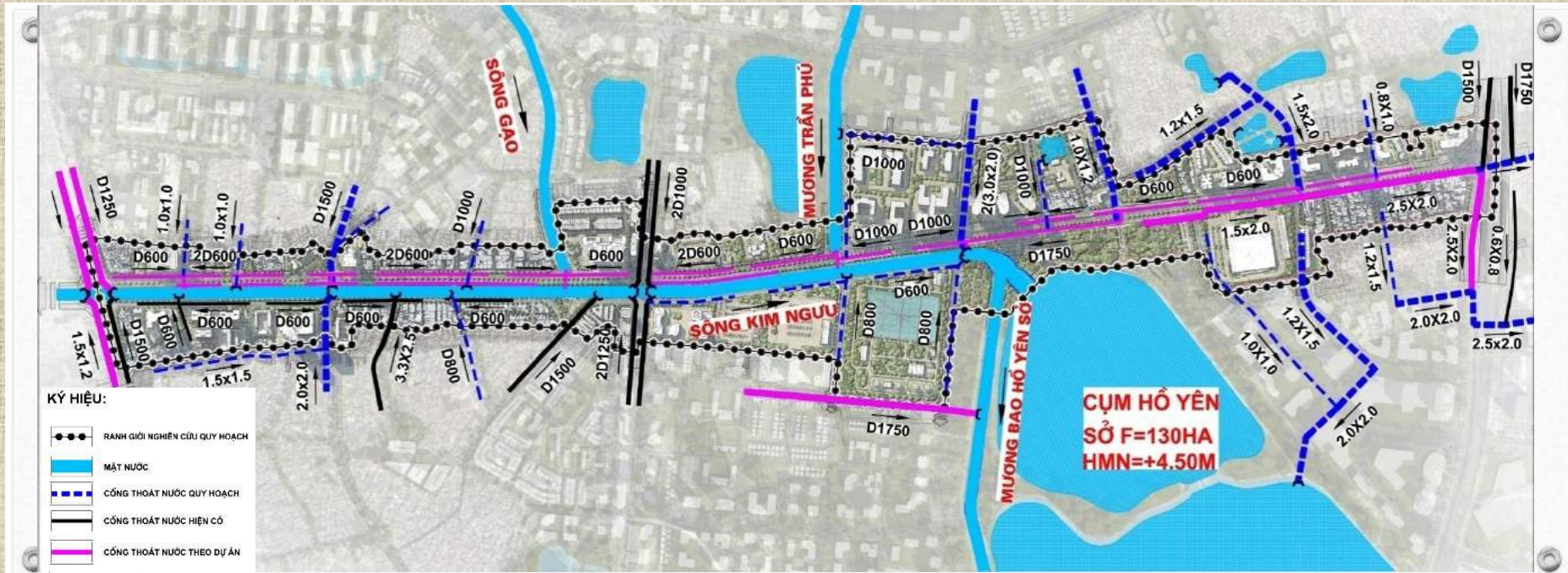
4. Đường cấp nội bộ:

Các đường cấp nội bộ trong khu vực nghiên cứu có mặt cắt ngang rộng 11,5m-17m.

5. Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe tập trung có diện tích 12300m² đáp ứng nhu cầu vắng lai ngoài ra trong các công trình công cộng và nhà ở cao tầng cần đáp ứng cho bản thân công trình với chỉ tiêu 100m² sàn/20m² chỗ đỗ (nhà ở), 100m² sàn/chỗ đỗ (công cộng).

6. Nút giao: Nút giao giữa đường Tam Trinh và Vành đai 2, 2,5 và Vành đai 3 sẽ được thiết kế khác mức. Còn lại là nút giao cùng mức.

7. Depot, trạm xe buýt: Depot xe buýt Đền Lũ có diện tích hơn 4ha. Các trạm xe buýt bố trí trên các tuyến đường chính đô thị, liên khu vực với cự li trạm khoảng 300-500m



1. Hướng thoát nước mưa và Hệ thống thoát nước thiết kế:

- Đoạn từ phố Minh Khai đến hồ Yên Sở: có hướng thoát vào sông Kim Ngưu.

+ Xây dựng hệ thống cống tròn BTCT D600mm ÷ D1000mm trên đường Nguyễn Tam Trinh và thoát vào sông Kim Ngưu.

+ Cải tạo sông Gạo và mương Trần Phú đảm bảo yêu cầu thoát nước. Cụ thể sẽ được thực hiện trong Dự án cải tạo MT Hà Nội - Dự án 2.

+ Xây dựng HTTN trên các tuyến đường ngang theo quy hoạch. Tiết diện cống từ D800mm ÷ 2(3,0Mx2,0M)

- Đoạn từ khu vực hồ Yên Sở đến đường vành đai 3:

+ Khu vực phía Đông tuyến đường Tam Trinh được thoát vào HTTN dự kiến xây dựng trên tuyến đường này. Tiết diện cống từ D600mm ÷ (2,5Mx2,0M) và thoát vào HTTN của khu vực.

+ Khu vực phía Tây tuyến đường Nguyễn Tam Trinh được thoát vào HTTN dự kiến xây dựng trên các tuyến đường ngang và thoát về hồ Yên Sở ở phía Tây Nam.

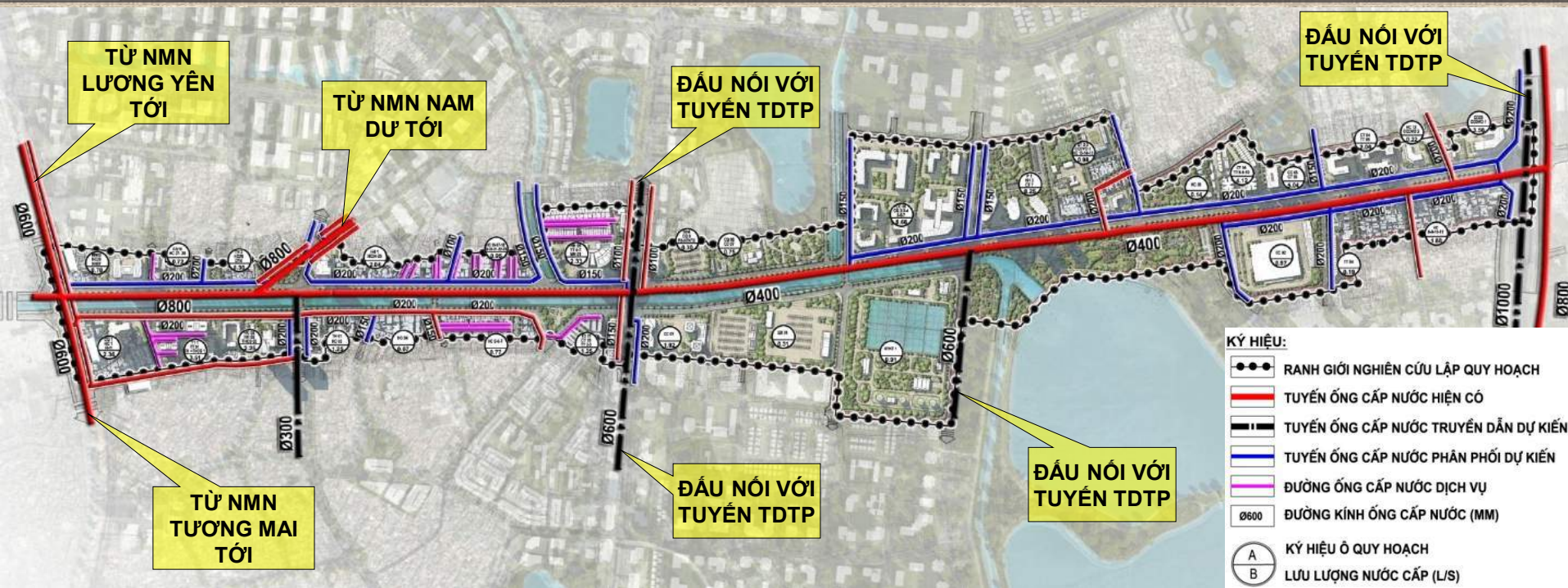
2. Cao độ san nền:

- Căn cứ cao độ mực nước sông Kim Ngưu, mực nước hồ Yên Sở và cao độ nền hiện trạng các khu vực đã xây dựng ổn định để lựa chọn cao độ nền không chế cho từng khu vực.

+ Cao độ sàn nền thấp nhất dự kiến: Htb= +5,20m.

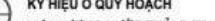
+ Cao độ sàn nền cao nhất dự kiến: Htb= +6,50m.

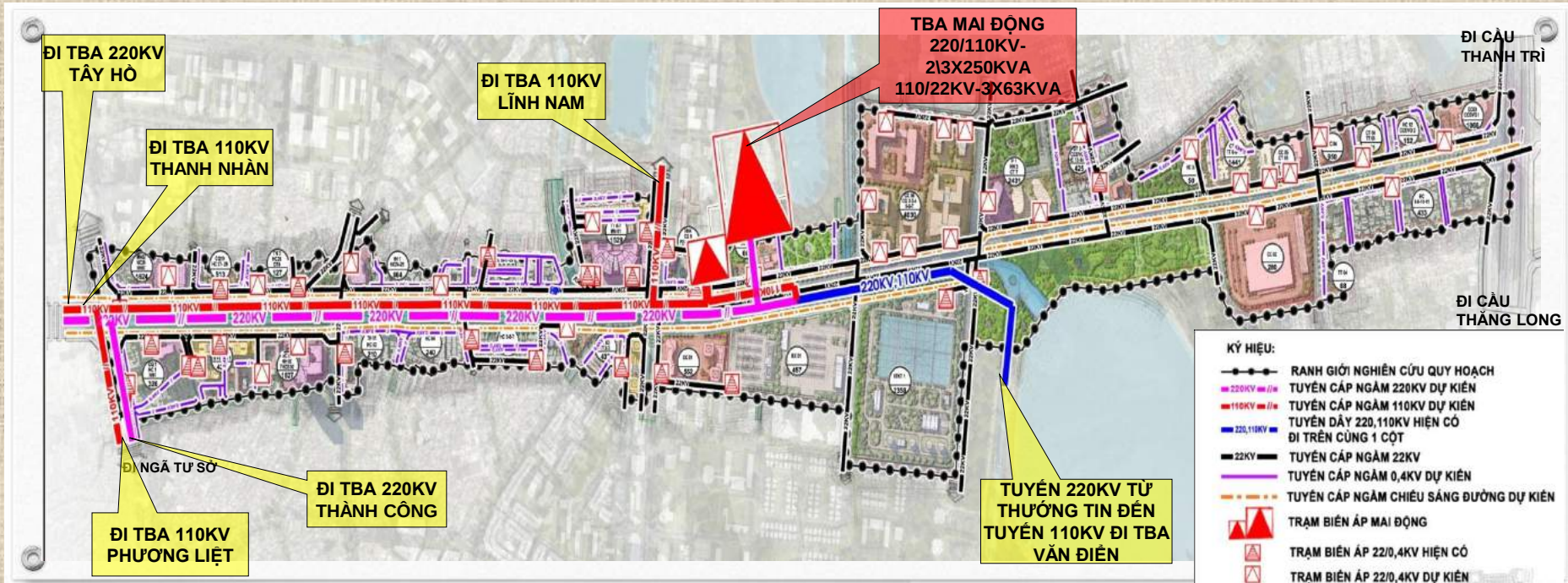
Lưu ý: Cao độ đường và hệ thống cống thoát nước mưa trên tuyến đường Tam Trinh sẽ được thực hiện theo Dự án Xây dựng đường Tam Trinh đã được UBND TP phê duyệt tại Quyết định số 5504/QĐ-UBND ngày 28/11/2012.



- ❑ **Nguyên tắc thiết kế:**
Tuân thủ định hướng cấp nước Quy hoạch phân khu Đô thị H2-4.
- ❑ **Chỉ tiêu cấp nước:**
Nước sinh hoạt: 200L/người.ngày
- ❑ **Lưu lượng tính toán:**
Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 8500 m³/ngày
- ❑ **Giải pháp cấp nước:**
 - Mạng ống truyền dẫn, phân phối được tuân thủ theo quy hoạch phân khu Đô thị H24.
 - Khớp nối đồng bộ mạng ống cấp nước của tuyến đường với khu vực lân cận.

- Mạng ống dịch vụ được đầu nối từ mạng ống phân phối của khu vực, chạy dọc theo các khu vực mở đường, xây mới và cải tạo để cấp nước trực tiếp cho các công trình thấp tầng.
- Đối với các công trình cao tầng, cần bố trí trạm bơm bể chứa riêng bên trong công trình.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy cho khu vực là hệ thống chữa cháy áp lực thấp.
- ❑ **Thống kê khối lượng:**
 - + Ø200 = 4717 m
 - + Ø160 = 1700 m
 - + Ø50 = 2.100 m





□ Nguồn cấp:

Từ TBA 110KV Mai Động.

□ Mạng lưới cao thế:

- Cáp ngầm 220KV dự kiến: 4,2Km.
- Cáp ngầm 110KV dự kiến: 5,8Km.

□ Mạng lưới trung thế:

- Sử dụng cáp ngầm 22KV đi dọc đường quy hoạch.
- Giữ lại: 7,2Km.
- Xây dựng mới 4,4Km.

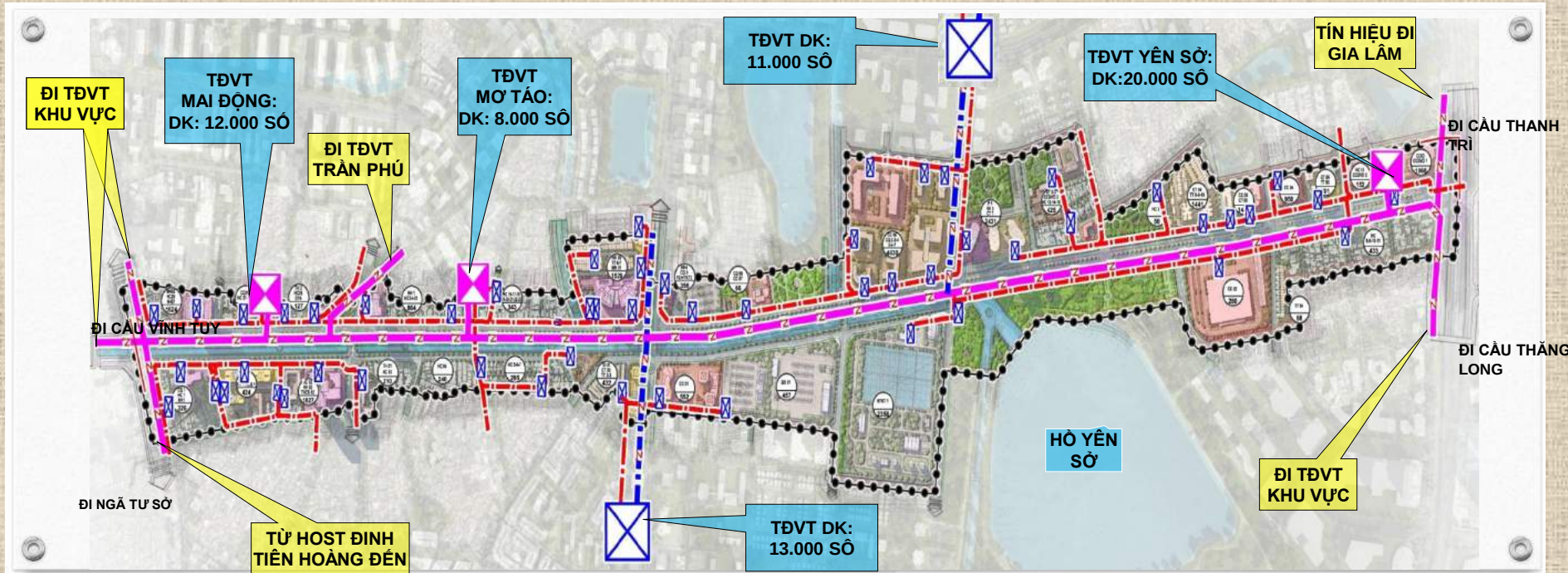
□ Trạm biến áp hạ thế:

- Công suất tính toán khoảng: 32878KW. Dự kiến bố trí 44 trạm với tổng công suất 41940KVA.
- TBA giữ lại: 18/12460 KVA.
- TBA xây dựng mới: 26/29480KVA.
- Sử dụng trạm xây, kios. Vị trí đặt gần tâm phụ tải với bán kính phục vụ không quá 300m.

□ Mạng lưới hạ thế:

- Cấp điện áp 0,4KV cấp điện từ TBA hạ thế tới từng công trình.

- Cáp ngầm chiếu sáng đường bố trí dọc theo vỉa hè, cách mép bố vỉa khoảng 0,5m.
- Đối với các tuyến đường có hè rộng ($\geq 5m$), phần hè đường ven sông kim ngư, ngoài việc sử dụng cột đèn cao áp chiếu sáng đường còn sử dụng thêm các cột đèn trùm trang trí 2,3,4 bóng tạo cảnh quan và chiếu sáng phần hè đường cho người đi bộ.



❑ Nguồn cấp:

- 3 Trạm vệ tinh hiện có: Mai Động, Mơ Táo, Yên Sờ (mở rộng, nâng dung lượng).
- 2 trạm vệ tinh dự kiến xây dựng với tổng dung lượng khoảng 24.000 số.

❑ Mạng lưới cáp quang:

- Tận dụng mạng lưới cáp quang hiện có phù hợp với quy hoạch: 5,4Km.
- Xây dựng mới các tuyến cáp quang kết nối tới các trạm vệ tinh dự kiến của khu vực: 1,2Km.

❑ Mạng lưới cáp gốc và tủ cáp:

- Dung lượng tính toán: 14.679 số
- Dự kiến xây dựng 41 tủ cáp với tổng dung lượng khoảng 16.430 thuê bao.
- Vị trí tủ cáp gần trung tâm các ô đất, gần trục đường giao thông để tiện thi công bảo dưỡng.
- Mạng lưới cáp từ tủ cáp đến thuê bao trong các ô đất sẽ được thiết kế ở giai đoạn sau tùy thuộc vào quy mô, tính chất và mặt bằng bố trí công trình trong ô đất đó.

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH
- TUYẾN CÁP QUANG HIỆN CÓ
- TUYẾN CÁP QUANG DỰ KIẾN
- TUYẾN CÁP GÓC THÔNG TIN DỰ KIẾN
- ⊠ TỔNG ĐÀI VỆ TINH HIỆN CÓ
- ⊠ TỔNG ĐÀI VỆ TINH DỰ KIẾN
- ⊠ TỦ CÁP DỰ KIẾN

06

✓ KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

1. KẾT LUẬN

- Phân tích đánh giá hiện trạng, xác định các khu vực cần cải tạo, chỉnh trang, khu vực xây mới
- Xác định các chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất như: diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, dân số....tuân thủ quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt.
- Tổ chức không gian kiến trúc cnahr quan hai bên trục đường, tạo bộ mặt kiến trúc văn minh kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện có.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực

2. KIẾN NGHỊ

- Có chính sách, cơ chế phù hợp trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng để lấy đất vào xây dựng.
- UBND quận Hai Bà Trưng, quận Hoàng Mai và UBND các phường trực thuộc có liên quan trên tuyến đường hỗ trợ, giúp đỡ tạo điều kiện cho việc thực thi quy hoạch được đồng bộ (quản lý, giám sát, chống lấn chiếm đất xây dựng...).



XIN TRÂN TRỌNG CẢM ƠN !