

VIỆN QHXD HÀ NỘI  
CÔNG VĂN ĐẾN  
Số: 576  
Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Số: 4356/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000

Địa điểm: tại các phường: Văn Miếu, Văn Chương, Cát Linh, Quốc Tử Giám, Hàng Bột, Ô Chợ Dừa, Nam Đồng, Quang Trung, Trung Liệt, Thổ Quan, Khâm Thiên, Trung Phụng, Phương Liên, Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Ngã Tư Sở, Thịnh Quang, Láng Thượng, Láng Hạ, Phương Mai- quận Đống Đa và phường Nguyễn Du - quận Hai Bà Trưng - thành phố Hà Nội.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

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 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 23/10/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Thông báo số 160-TB/TU ngày 11/3/2021 của Thành ủy thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương phê duyệt các đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1(A, B, C), H1-2, H1-3 và H1-4, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 965/TTr-QHKT ngày 16/3/2021 và Báo cáo thẩm định số 966/BC-QHKT ngày 16/3/2021,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000.
2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu:
  - a) Vị trí: nằm phía Tây Nam khu vực Nội đô lịch sử, thuộc địa giới hành chính quận Đống Đa và một phần phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
  - b) Phạm vi ranh giới:
    - Phía Bắc giáp quận Ba Đình.
    - Phía Đông giáp quận Hoàn Kiếm và quận Hai Bà Trưng (đường Lê Duẩn - Giải Phóng).
    - Phía Nam giáp quận Thanh Xuân (đường Vành đai 2 đoạn từ đường Giải Phóng đến Ngã Tư Sở).
    - Phía Tây và phía Tây Nam giáp quận Cầu Giấy.
  - c) Quy mô nghiên cứu quy hoạch:
    - Tổng diện tích đất xây dựng đô thị khoảng: 994,0ha.
    - Trong đó:
      - + Khu vực ga Hà Nội và phụ cận có diện tích khoảng 73,04 ha.
      - + Phần còn lại phân khu đô thị H1-3 có diện tích khoảng 920,96 ha.
    - Quy mô dân số đến năm 2030 và năm 2050 khoảng 255.000 người.
    - Trong đó:
      - + Dân số của khu vực ga Hà Nội và phụ cận khoảng 17.300 người.
      - + Dân số phần còn lại của phân khu đô thị H1-3 khoảng 237.700 người.

### 3. Nguyên tắc, quan điểm:

Từng bước thực hiện lộ trình giảm dân trong khu vực nội đô lịch sử theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt.

Về lâu dài, trong giai đoạn đến năm 2030, khi Thành phố triển khai đồng bộ các Dự án: di dân, giải phóng mặt bằng để mở đường theo quy hoạch, tái thiết đô thị; di dời các cơ sở công nghiệp, trường đại học, bệnh viện, trụ sở Bộ ngành... theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ; phát triển đường sắt đô thị tại khu vực Nội đô lịch sử, các chuỗi đô thị Bắc sông Hồng, phía Đông đường vành đai 4 và các khu đô thị vệ tinh được hình thành cùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh sẽ dần hút dân số khu vực Nội đô lịch sử và Nội đô mở rộng chuyển ra ngoại thành; khi đó cần kiểm soát quy mô dân số tại các khu vực theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

### 4. Nội dung quy hoạch:

#### a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

##### \* Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Đất xây dựng đô thị (khoảng): 38 m<sup>2</sup>/người.
- Đất dân dụng đô thị (khoảng): 34 m<sup>2</sup>/người.

##### Bao gồm:

- + Công cộng đô thị (khoảng): 1,8 m<sup>2</sup>/người.
- + Cây xanh, TDTT đô thị (khoảng): 2,5 m<sup>2</sup>/người.
- + Trường PTTH(khoảng) : 7,2 m<sup>2</sup>/học sinh.
- + Đất giao thông đô thị (khoảng): 13,6 %
- + Đất đơn vị ở (khoảng): 22,7m<sup>2</sup>/người.

##### Trong đó:

- ++ Trường Tiểu học (khoảng): 6,2 m<sup>2</sup>/học sinh
- ++ Trường THCS (khoảng): 8,8 m<sup>2</sup>/học sinh
- ++ Trường mầm non (khoảng): 8,7 m<sup>2</sup>/học sinh
- ++ Công cộng đơn vị ở (khoảng) : 0,41 m<sup>2</sup>/người
- ++ Cây xanh đơn vị ở (khoảng): 0,77 m<sup>2</sup>/người

##### \* Các chỉ tiêu Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch khu vực, Quy hoạch chuyên ngành, Quy chuẩn và các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

#### b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

##### \* Nguyên tắc chung:

##### - Đất công cộng đô thị, hỗn hợp:

+ Đất công cộng đô thị: Với đặc thù là khu đô thị hiện hữu, không còn quỹ đất dự trữ phát triển, do đó chỉ tiêu quỹ đất công cộng chủ yếu được tính toán cho khu vực. Chỉ tiêu đất công cộng đô thị còn thiếu sẽ được bổ sung tại quỹ sản các công trình hỗn hợp (có thể quy đổi ra diện tích sản sử dụng).

+ Đất hỗn hợp: Là đất sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau: thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở... (trong đó ưu tiên bố trí các chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng, công trình hạ tầng xã hội).

Để hạn chế gia tăng dân số trong giai đoạn từ nay đến trước năm 2030, tiến tới kiểm

soát và từng bước giảm quy mô dân số theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt; trường hợp bố trí chức năng ở phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận và phải tuân thủ các yêu cầu: (1) Đảm bảo các điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, khả năng dung nạp dân số của ô quy hoạch; (2) Tỷ lệ sàn nhà ở và dân số trong chức năng đất hỗn hợp được cân đối trên cơ sở dân số toàn ô quy hoạch và trong chỉ tiêu đất nhóm nhà ở tại ô quy hoạch tương ứng, cụ thể sẽ được các cấp có thẩm quyền xem xét quyết định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết/ tổng mặt bằng và dự án đầu tư xây dựng, tùy thuộc vị trí của dự án; (3) Căn hộ ở phục vụ nhu cầu dân cư trong khu vực, khuyến khích đối tượng mua nhà là dân cư khu vực Nội đô lịch sử.

- Đất cây xanh đô thị (Thành phố và khu ở): Diện tích đất cây xanh đô thị bao gồm cả diện tích mặt nước, hồ điều hòa trong khu vực.

Hiện trong các khu vực công viên Đông Đa, khu công viên văn hoá - thể thao - vui chơi Đông Đa... có các hộ dân đang sinh sống và 1 số công trình hiện trạng. Tạm thời tồn tại và có biện pháp quản lý chặt chẽ chống lấn chiếm và sẽ được thực hiện theo dự án riêng theo quy hoạch, được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ quy định hiện hành.

- Đất giao thông đô thị, gồm đất đường giao thông và đất các công trình giao thông (bến bãi đỗ xe, điểm trung chuyển xe buýt...): Bãi đỗ xe thực hiện theo Quy hoạch giao thông Thành phố được duyệt. Trên cơ sở quy mô đỗ xe tại từng khu vực, khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm và đỗ xe cao tầng (có thể kết hợp chức năng nhà điều hành phục vụ cho chức năng đỗ xe), góp phần tăng quy mô đỗ xe phục vụ cho khu vực (các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ do cấp thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan). Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống) đi qua các khu vực dân cư hiện có, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp với điều kiện hiện trạng, đảm bảo tính khả thi, công khai minh bạch.

- Đất nhóm nhà ở: Gồm đất nhóm nhà ở mới (tái thiết) và đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển; vườn hoa, sân chơi; đường nội bộ; bãi đỗ xe nội bộ;... được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng hoặc dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn sau và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Đất nhóm nhà ở mới được nghiên cứu đảm bảo đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện hữu. Nhà ở xây dựng mới được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí theo thứ tự: tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại. Các khu vực giáp ranh đất làng xóm hiện có, ưu tiên bố trí: các công trình hạ tầng xã hội, các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương, làm không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững.

Đối với các khu chung cư cũ (Hào Nam, Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Thủy Lợi, Phương Mai, Vĩnh Hồ, Nam Đồng, Nam Thành Công...): Ranh giới phạm vi khu vực nghiên cứu, quy mô dân số, các chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xác định theo Dự án riêng được cấp có thẩm quyền chấp thuận. Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất chỉ mang tính chất định hướng, trên nguyên tắc: giảm mật độ xây dựng, tăng tầng cao công trình, ưu tiên bổ sung hệ thống hạ tầng đô thị, công trình công cộng, không gian xanh và môi trường sống tốt theo đúng quy định. Quá trình triển khai giai đoạn sau có thể nghiên cứu hoán đổi vị trí các chức năng sử dụng trong ô đất để phù hợp với thực tiễn, tuy nhiên cần đảm bảo quy mô các thành phần đất tối thiểu theo như

định hướng Quy hoạch phân khu đã xác định.

Đối với các nhà ở chung cư cũ riêng lẻ nằm xen cài trong các khu dân cư hiện có, khi cải tạo xây dựng lại, có thể nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh, tầng tầng cao, tuy nhiên cần đảm bảo không gia tăng dân số; Tầng cao công trình và mật độ xây dựng tuân thủ quy định của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc hiện hành và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

+ Đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang chủ yếu thuộc khu vực dân cư hiện có; Trong đó, xác định các trục giao thông và hạ tầng kỹ thuật chính của khu dân cư đảm bảo mặt cắt ngang tối thiểu 4m trên cơ sở các tuyến đường hiện trạng, hạn chế giải phóng mặt bằng, không san lấp hồ ao. Các quỹ đất trống (công) ưu tiên bố trí các công trình sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, trạm điện... Nhà ở được khuyến khích xây dựng đa dạng với các loại hình liên kế, biệt thự, nhà vườn.

Đối với các khu vực dân cư hiện có nằm xen cài trong các ô đất xác định chức năng đất cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu..., an ninh, quốc phòng, công cộng, hỗn hợp...: Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở phải được cấp có thẩm quyền xem xét quyết định và thực hiện theo quy định của pháp luật. Ranh giới, chức năng cụ thể sẽ được xác định trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai... và sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các ô đất sẽ được xác định theo chỉ tiêu đối với khu vực nhóm nhà ở trong cùng ô quy hoạch và phải phù hợp với Quy chuẩn và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Đất công cộng đơn vị ở: Ưu tiên xây dựng các công trình công cộng phục vụ nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư: hành chính, trạm y tế, văn hóa, sinh hoạt cộng đồng... Hệ thống công cộng đơn vị ở phục vụ nhu cầu thiết yếu hàng ngày, được cân đối trên cơ sở hệ thống dịch vụ thương mại hiện có theo tuyến phố và trong các khu dân cư.

- Đất cây xanh đơn vị ở:

+ Đất cây xanh được bổ sung tại các quỹ đất di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở đại học, giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị đóng trên địa bàn theo quy định.

+ Trong các khu tái thiết đô thị có quy mô < 5ha, bố trí các khu cây xanh tập trung, vườn hoa, sân chơi với chỉ tiêu khuyến khích tuân thủ theo Quy chuẩn hiện hành; Đối với khu vực có quy mô  $\geq$  5ha, chỉ tiêu đất cây xanh tuân thủ theo Quy chuẩn hiện hành.

+ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 không thể hiện đến các đất cây xanh trong nhóm nhà ở, sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết, Tổng mặt bằng và các dự án đầu tư xây dựng tại giai đoạn tiếp theo.

- Đối với đất trường học, nhà trẻ:

+ Do điều kiện quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu về trường học (PTTH, THCS, tiểu học) và trường mầm non được xem xét trên cơ sở Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; Có thể vận dụng tầng tầng cao công trình so với quy định, các tầng tầng thêm sử dụng cho mục đích quản lý hành chính và các công năng phù hợp khác (không bố trí lớp học), với yêu cầu tuân thủ QCVN 06:2020/BXD, hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại các văn bản: số 835/BXD-KHCN ngày 05/12/2018 và số 1209/BXD-KHCN ngày 11/9/2019 và phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận; Khuyến khích khai thác không gian trống tại tầng 1 để kết hợp làm sân chơi, vườn hoa.

+ Đối với các khu vực triển khai dự án tái thiết đô thị (khu tập thể cũ cải tạo xây

dựng lại, quỹ đất di dời...) có quy mô < 5ha, ưu tiên dành quỹ đất cho trường học, mầm non; đối với các khu vực có quy mô  $\geq 5$ ha, quỹ đất bố trí làm trường học, mầm non áp dụng chỉ tiêu theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

+ Khuyến khích xây dựng trường theo mô hình liên cấp và thu hút đa dạng các nguồn đầu tư theo hình thức xã hội hóa. Khuyến khích phát triển các trường ngoài hệ thống công lập và các trường chuyên biệt (dành cho trẻ em khuyết tật, thiếu năng trí tuệ...) nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân và nâng cao chất lượng giáo dục.

+ Quy mô, vị trí các trường ngoài công lập hiện có được xác định trên cơ sở điều tra hiện trạng. Trên thực tế sử dụng, các cơ sở giáo dục tư thục đa phần là thuê lại đất của các đơn vị khác, do vậy, trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, chức năng sử dụng cụ thể cần rà soát, xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ sở hữu đất của đơn vị chủ quản).

+ Bố trí diện tích các sân dành cho công trình giáo dục mầm non trong khối để các công trình cao tầng (được xác định cụ thể tại bước lập quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, dự án đầu tư), đảm bảo diện tích sân chơi, lối đi riêng phục vụ học sinh và quy định về an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định chuyên ngành của Bộ Giáo dục đào tạo, Bộ Y tế theo quy định, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành có liên quan.

- Đất An ninh quốc phòng: Do đặc thù chuyên ngành, đồ án Quy hoạch phân khu đô thị chưa thể xác định cụ thể ranh giới, vị trí thành phần đất. Do đó, đất An ninh quốc phòng sẽ được xác định theo hiện trạng sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận và sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về an ninh quốc phòng.

- Đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và phạm vi, ranh giới các khu vực bảo vệ sẽ được xác định chính xác trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc xác định ranh giới khu vực bảo vệ, lập dự án, cải tạo, xây dựng... phải tuân thủ theo Luật Di sản văn hóa, các quy định liên quan, thực tiễn quản lý và được cấp thẩm quyền chấp thuận. Đối với các khu vực xung quanh các di tích đã được xếp hạng, việc đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy định của Luật Di sản văn hoá và các quy định có liên quan.

- Đối với các cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở đại học, giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị đóng trên địa bàn được từng bước di dời ra khỏi khu vực Nội thành. Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất chỉ mang tính chất định hướng, trên nguyên tắc: Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt, ưu tiên để xây dựng, phát triển công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phục vụ chung khu vực..., không sử dụng để xây dựng chung cư cao tầng sai quy hoạch. Quá trình triển khai giai đoạn sau có thể nghiên cứu hoán đổi vị trí các chức năng sử dụng đất trong ô đất để phù hợp với yêu cầu thực tiễn tổ chức không gian kiến trúc khu vực, tuy nhiên cần đảm bảo quy mô các thành phần đất tối thiểu theo như định hướng Quy hoạch phân khu đã xác định.

Các trường đại học, cao đẳng được cấp có thẩm quyền cho phép giữ lại trong khu vực được phải tổ chức cải tạo, nâng cấp chất lượng, giảm quy mô đào tạo để đảm bảo chỉ tiêu đạt  $\geq 20\text{m}^2/\text{sinh viên}$  theo quy định. Các bệnh viện được phép giữ lại phải tổ chức di dời các cơ sở, khoa phòng khám bệnh gây ô nhiễm ra ngoài khu vực bên ngoài (cơ sở số 2) và từng bước chuyển đổi thành các cơ sở nghiên cứu - khám chữa bệnh chất lượng cao

phục vụ nhu cầu dân cư khu vực; với yêu cầu: Không gia tăng giường bệnh và đảm bảo chỉ tiêu diện tích đất/ giường bệnh tối thiểu 60m<sup>2</sup>/giường.

- Đối với một số lô đất hiện trạng đang sử dụng là chức năng dân dụng (công cộng, trụ sở cơ quan, văn phòng...) nằm xen trong khu dân cư có thể tiếp tục quản lý sử dụng theo chức năng xác định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai được cấp có thẩm quyền chấp thuận. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại lô đất sẽ được xác định theo chỉ tiêu đối với chức năng tương ứng trong ô quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực theo quy hoạch được duyệt.

- Các yêu cầu về phát triển đường sắt đô thị, TOD.

+ Đối với các tuyến đường sắt đô thị, trong quy hoạch phân khu xác định sơ bộ về hướng tuyến và vị trí ga. Phương án cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền chấp thuận.

+ Đối với khu vực nằm kề cận ga đường sắt đô thị (trong bán kính 500m), nghiên cứu tổ chức không gian đô thị theo mô hình TOD. Khi nghiên cứu cần bố trí quảng trường ga, bãi đỗ xe trung chuyển, trung tâm thương mại, dịch vụ...; khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng có chức năng: văn phòng, dịch vụ, thương mại, trung tâm tài chính... nhằm hỗ trợ, khai thác hiệu quả tại các đầu nút giao thông quanh các khu vực TOD. Quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền chấp thuận.

+ Đối với các ga ngầm cần có giải pháp nghiên cứu kết nối với các công trình ngầm và nổi xung quanh, đảm bảo thuận tiện, an toàn và các yêu cầu kỹ thuật khác.

+ Đối với các công trình nằm trong hành lang an toàn Metro của các tuyến đường sắt đô thị (bao gồm cả ga ngầm/nổi và các hạng mục công trình phục trợ) sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Quá trình triển khai cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền (Ban quản lý đường sắt đô thị Hà Nội, các Ban quản lý dự án đường sắt - Bộ Giao thông Vận tải) để thống nhất, đảm bảo các điều kiện an toàn theo quy định. Ranh giới, phạm vi xây dựng các hạng mục phụ trợ của các ga đường sắt đô thị sẽ được xác định cụ thể tại Tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Phân bổ quỹ đất và dân số trong các khu quy hoạch:

\* Tổng diện tích đất trong phạm vi lập quy hoạch phân khu đô thị H1-3 khoảng 994ha bao gồm 11 khu quy hoạch được giới hạn bởi đường giao thông đô thị và Khu vực phân khu ga Hà Nội. Trong đó:

- Khu vực ga Hà Nội và phụ cận có diện tích khoảng 73,04 ha.

- Phần còn lại phân khu đô thị H1-3 có diện tích khoảng 920.96ha, bao gồm:

+ Đất trong 11 khu quy hoạch (ký hiệu: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K), với 24 ô quy hoạch tương đương các đơn vị ở (được giới hạn bởi các tuyến đường chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực) có diện tích khoảng 816.7 ha

+ Đất ngoài khu quy hoạch (đường giao thông đô thị) có diện tích khoảng 104.26ha (trong đó diện tích cây xanh đô thị dọc sông Tô Lịch khoảng 11,2ha).

\* Quy mô dân số quy hoạch dự kiến khoảng 255.000 người. Trong đó:

- Dân số của khu vực ga Hà Nội và phụ cận khoảng 17.300 người.

- Dân số phần còn lại của phân khu đô thị H1-3 khoảng 237.700 người.

\* Ranh giới các ô quy hoạch được giới hạn từ cấp đường chính khu vực trở lên. Cụ thể phân chia các khu quy hoạch như sau:

- Khu quy hoạch A: Có diện tích khoảng 99,52ha, quy mô dân số khoảng 27.491 người; Được chia thành 03 ô quy hoạch: A.1, A.2 và A.3.

- Khu quy hoạch B: Có tổng diện tích khoảng 9,72ha, quy mô dân số khoảng 3.230 người.

- Khu quy hoạch C: Có tổng diện tích khoảng 46,18ha, quy mô dân số khoảng 13.620 người.

- Khu quy hoạch D: Có tổng diện tích khoảng 93,98ha, quy mô dân số khoảng 31.350 người; Được chia thành 03 ô quy hoạch: D.1, D.2 và D.3.

- Khu quy hoạch E: Có tổng diện tích khoảng 105,5ha, quy mô dân số khoảng 26.320 người; Được chia thành 02 ô quy hoạch: E.1 và E.2.

- Khu quy hoạch F: Có tổng diện tích khoảng 111,1ha, quy mô dân số khoảng 28.415 người; Được chia thành 03 ô quy hoạch: F.1, F.2 và F.3.

- Khu quy hoạch G: Có tổng diện tích khoảng 27,67ha, quy mô dân số khoảng 5.750 người;

- Khu quy hoạch H: Có tổng diện tích khoảng 76,05ha, quy mô dân số khoảng 18.150 người; Được chia thành 02 ô quy hoạch: H.1 và H.2.

- Khu quy hoạch I: Có tổng diện tích khoảng 82,99ha, quy mô dân số khoảng 27.230 người; Được chia thành 03 ô quy hoạch: I.1, I.2 và I.3.

- Khu quy hoạch J: Có tổng diện tích khoảng 52,7ha, quy mô dân số khoảng 19.024 người.

- Khu quy hoạch K: Có tổng diện tích khoảng 111,29ha, quy mô dân số khoảng 37.120 người; Được chia thành 04 ô quy hoạch: K.1, K.2, K.3 và K.4.

- Đất ngoài khu quy hoạch, gồm các tuyến đường trục chính đô thị, đường chính khu vực còn lại,... có tổng diện tích khoảng 104,26ha.

\* Các chức năng sử dụng đất (chính):

- Đất công cộng đô thị, hỗn hợp: Tổng diện tích khoảng 85,18ha (tỷ lệ 9,25%); đạt chỉ tiêu (khoảng): 3,58m<sup>2</sup>/người; Bao gồm:

+ Đất công cộng đô thị (Thành phố và khu ở): Tổng diện tích khoảng 43,11ha; Bao gồm các chức năng: Thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, tài chính, y tế, văn hóa - TDTT, hành chính quản lý đô thị, công trình dịch vụ công cộng khác (bể bơi, thư viện, bảo tàng, rạp xiếc, rạp chiếu phim, rạp hát, cửa hàng xăng dầu...), được tổ chức thành các trung tâm để phục vụ các nhu cầu chung của Thành phố...

+ Đất hỗn hợp: Tổng diện tích khoảng 42,07ha; Là đất sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau: thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở... (trong đó ưu tiên bố trí các chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng, công trình hạ tầng xã hội) để cân đối đảm bảo bố trí đủ quỹ đất công cộng đô thị còn thiếu.

- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT đô thị (Thành phố và khu ở) có tổng diện tích khoảng 59,37ha (tỷ lệ 6,45%); đạt chỉ tiêu (khoảng): 2,50m<sup>2</sup>/người; bao gồm: công viên, vườn hoa, sân chơi; mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện TDTT; các công trình dịch vụ (quy mô nhỏ)...

- Đất trường trung học phổ thông: Tổng diện tích khoảng 6,86ha (tỷ lệ 0,74%); đạt



chỉ tiêu (khoảng):  $0,29\text{m}^2/\text{người}$  – tương ứng  $7,2\text{m}^2/\text{học sinh}$ . Trường trung học phổ thông bố trí tại hạt nhân của khu ở với quy mô được xác lập đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu ở và khu vực lân cận.

- Đất giao thông đô thị: Tổng diện tích khoảng  $125,37\text{ha}$  (tỷ lệ  $13,61\%$ ); đạt chỉ tiêu (khoảng):  $5,27\text{m}^2/\text{người}$ ; Bao gồm: Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; Đường chính khu vực, đường khu vực; quảng trường; ga, đường sắt đô thị; bến - bãi đỗ xe.

- Đất đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng  $539,55\text{ha}$  (tỷ lệ  $58,59\%$ ); đạt chỉ tiêu (khoảng):  $22,70\text{m}^2/\text{người}$ . Đất đơn vị ở gồm các thành phần sau:

+ Đất công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích đất khoảng  $9,64\text{ha}$ ; đạt chỉ tiêu (khoảng):  $0,41\text{m}^2/\text{người}$ ; là đất xây dựng các công trình phục vụ nhu cầu thường xuyên và hàng ngày cho dân cư trong đơn vị ở, bao gồm: Chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; trung tâm văn hóa - thể thao, phòng truyền thống, thư viện,...; trụ sở quản lý hành chính đơn vị ở (trong đương cấp phường).

+ Đất cây xanh đơn vị ở: Tổng diện tích đất khoảng  $18,12\text{ha}$ ; đạt chỉ tiêu (khoảng):  $0,76\text{m}^2/\text{người}$ ; gồm: công viên, vườn hoa, sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời... phục vụ nhu cầu người dân trong đơn vị ở.

+ Đất trường tiểu học, trung học cơ sở, mầm non: Tổng diện tích đất khoảng  $31,59\text{ha}$ , đạt chỉ tiêu (khoảng):  $1,33\text{m}^2/\text{người}$ ; bao gồm: Đất trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo): Tổng diện tích đất khoảng  $10,40\text{ha}$ ; đạt chỉ tiêu:  $0,44\text{m}^2/\text{người}$  - tương ứng  $8,7\text{m}^2/\text{học sinh}$ . Đất trường Tiểu học: Tổng diện tích đất khoảng  $9,71\text{ha}$ ; đạt chỉ tiêu:  $0,41\text{m}^2/\text{người}$  - tương ứng khoảng  $6,2\text{m}^2/\text{học sinh}$ . Đất trường Trung học cơ sở: Tổng diện tích đất khoảng  $11,48\text{ha}$ ; đạt chỉ tiêu:  $0,48\text{m}^2/\text{người}$  - tương ứng  $8,8\text{m}^2/\text{học sinh}$ .

+ Đất nhóm nhà ở: Tổng diện tích đất (bao gồm cả đường nội bộ) khoảng  $382,28\text{ha}$ ; đạt chỉ tiêu (khoảng):  $16,12\text{m}^2/\text{người}$ ; Bao gồm tổ hợp các công trình nhà ở có không gian sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe... phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ.

+ Đất giao thông đơn vị ở: Tổng diện tích đất đường giao thông đơn vị ở (bao gồm đường giao thông từ đường phân khu vực trở xuống và bãi đỗ xe) khoảng  $96,92\text{ha}$

- Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo: Tổng diện tích khoảng  $75,07\text{ha}$  (tỷ lệ  $8,15\%$ ). Đối với các cơ sở thuộc đối tượng rà soát theo chủ trương di dời được cấp có thẩm quyền cho phép giữ lại được quy hoạch cải tạo theo hướng giảm mật độ xây dựng, tăng cường không gian xanh, công cộng.

- Đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng: Tổng diện tích khoảng  $9,55\text{ha}$  (tỷ lệ  $1,04\%$ ),

- Đất an ninh, quốc phòng: Tổng diện tích khoảng  $11,37\text{ha}$  (tỷ lệ  $1,23\%$ ).

- Đất cơ quan ngoại giao: Tổng diện tích khoảng  $6,66\text{ha}$  (tỷ lệ  $0,72\%$ ).

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích khoảng  $1,36\text{ha}$  (tỷ lệ  $0,15\%$ ).

- Đất hành lang cách ly, cây xanh cách ly: Tổng diện tích khoảng  $0,62\text{ha}$  ( $0,07\%$ ).

#### BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ĐÔ THỊ

T	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số	Chỉ tiêu ( $\text{m}^2/\text{ng}$ )	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I	Phân khu đô thị HI-3	994,00	255.000			
LI	Đất thuộc khu vực Ga Hà Nội và phụ cận	73,04	17.300			

T T	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I.2	<b>Phần đất còn lại lập quy hoạch</b>	<b>920,96</b>	<b>237.700</b>	<b>38,74</b>	<b>100</b>	
A	<b>Đất dân dụng</b>	<b>816,33</b>		<b>34,34</b>	<b>88,64</b>	
1	Đất công cộng đô thị, hỗn hợp	85,18		3,58	9,25	Bao gồm 43,11ha đất công cộng đô thị và 42,07ha đất hỗn hợp
2	Đất cây xanh, TĐTT đô thị	59,37		2,50	6,45	Bao gồm 11,2ha đất cây xanh không thuộc các Ô quy hoạch nằm dọc sông Tô Lịch
2.1	Đất cây xanh đô thị	57,03				
2.2	Đất trung tâm TĐTT	2,34				
3	Đất giao thông đô thị (đường, quảng trường nhà ga (*)) (**)) và bến – bãi đỗ xe Thành phố và khu ở)	125,37		5,27	13,61	Bao gồm 1,91 ha đất bãi đỗ xe. (*): Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; Đường sắt đô thị và ga đường sắt đô thị riêng biệt (**): Đường chính khu vực, đường khu vực
4	Đất trường trung học phổ thông	6,86		0,29	0,74	
5	Đất đơn vị ở	539,55		22,70	58,59	
5.1	Đất công cộng	9,84		0,41		
5.2	Đất cây xanh	18,12		0,76		Chưa bao gồm diện tích quy đổi từ đất cây xanh trong công trình di tích, tôn giáo và đất cây xanh trong các nhóm nhà.
5.3	Đất trường trung học cơ sở	11,48		0,48		
5.4	Đất trường tiểu học	9,71		0,41		
5.5	Đất trường mầm non	10,40		0,44		
5.6	Đất nhóm nhà ở (bao gồm cả đất đường nội bộ)	383,28		16,12		Trong đó diện tích đất nhóm ở hiện có (cải tạo chỉnh trang) khoảng 342,71 ha
5.7	Đường giao thông	96,92		4,08		Bao gồm 1,47ha đất bãi đỗ xe
B	<b>Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng</b>	<b>84,62</b>			<b>9,19</b>	
6	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	75,07			8,15	
7	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	9,55			1,04	
C	<b>Đất xây dựng ngoài phạm vi</b>	<b>20,01</b>			<b>2,17</b>	

T	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	<b>khu dân dụng</b>					
8	Đất quốc phòng, an ninh	11,37			1,23	
9	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	6,66			0,72	
10	Đất cơ quan ngoại giao	1,36			0,15	
11	Đất hành lang cách ly, CX cách ly, vườn uôm	0,62			0,07	

*Ghi chú:*

- Đối với các khu vực giáp ranh giới với các quy hoạch phân khu lân cận, trong trường hợp ranh giới quy hoạch phân khu chưa trùng khớp với ranh giới hành chính theo thực tế quản lý tại địa phương, việc quản lý về quy hoạch xây dựng tại khu vực được thực hiện theo các Quy hoạch phân khu có liên quan được duyệt.

- Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 được thể hiện trên tỷ lệ 1/2.000, vị trí và ranh giới diện tích các lô đất trên bản vẽ mang tính định hướng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các đơn vị ở và các lô đất xây dựng khác sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc tổng mặt bằng, dự án đầu tư trên cơ sở trên cơ sở nguồn gốc, pháp lý sử dụng đất, quỹ đất cụ thể, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này.

- Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt là cơ sở triển khai lập quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng, dự án đầu tư xây dựng theo quy định. Đối với các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương trước thời điểm Quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt: trường hợp phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt, được phép tiếp tục triển khai theo quy trình quy định; trường hợp không phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt, cần điều chỉnh cho phù hợp.

- Dân số dung nạp tại đồ án quy hoạch có giá trị tương đối, có tính đến theo quy định của Luật Cư trú, khu vực theo dự án riêng.

- Diện tích các ô quy hoạch chưa bao gồm diện tích đất giao thông đô thị. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu “gộp” tối đa của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết/tổng mặt bằng và dự án đầu tư, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất và của Dự án sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo Quy hoạch phân khu, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Tầng cao tối đa xác định tại bảng tổng hợp đất đai đô thị theo ô quy hoạch là tầng cao công trình cao tầng hiện trạng đã/ đang xây dựng theo Dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử đã được UBND Thành phố phê duyệt. Tầng cao công trình cụ thể của từng Dự án sẽ được xác định tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết/tổng mặt bằng trên nguyên tắc tuân thủ quy hoạch, thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc hiện hành. Quy định về số tầng nhà công trình thực hiện theo Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng.

- Đối với khu vực Ga Hà Nội và phụ cận: Tính chất, chức năng sử dụng đất và các

chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại đây sẽ được thực hiện theo quy hoạch và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (có xét đến yếu tố điều chỉnh tính chất, chức năng đầu mối đường sắt Quốc gia tại Ga Hà Nội theo hướng chỉ đáp ứng chức năng đường sắt đô thị; tuyến đường sắt quốc gia không chạy xuyên qua khu vực nội đô lịch sử).

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch 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 Đống Đa cơ bản đã được triển khai xây dựng. Vì vậy, trong đồ án quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000 không đề xuất bố trí quỹ nhà ở xã hội và quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư mới. Việc thực hiện chính sách 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.

c) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

\* Tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan:

- Phát triển đô thị theo hình thái tự nhiên, dựa vào cảnh quan hiện có. Khai thác tối đa yếu tố cây xanh các tuyến phố các khu vực Công viên tập trung lớn trong khu vực như công viên hồ Đống Đa, hồ Xã Đàn, khu di tích Văn Miếu - Quốc Tử Giám... Liên kết hệ thống công viên thành phố, lõi xanh trong các khu tái thiết, khu ở, đơn vị ở tạo nên đô thị mang tính chất đô thị xanh, có môi trường sống tốt.

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

+ Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là công trình thấp tầng. Các công trình cao tầng được bố trí dọc các tuyến đường vành đai và tuyến đường hướng tâm tạo một số điểm nhân cao tầng trên các trục tuyến phải phù hợp Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc tại khu vực có liên quan. Nghiên cứu về không gian chiều cao thống nhất hài hòa và tạo nhịp điệu chung với các phân khu đô thị Nội đô mở rộng: H2-2, H2-3, H2-4, các phân khu Nội đô lịch sử: H1-1, H1-2, H1-4.

+ Chiều cao toàn phân khu có hướng thấp dần về phía Bắc, hài hòa với các khu vực công viên cây xanh hồ điều hòa và các khu nhà ở. Khu vực thấp tầng tổ chức gắn kết với các làng xóm hiện có, vành đai xanh, hành lang xanh và các vùng cảnh quan mặt nước tự nhiên. Theo đó các không gian thấp tầng chủ yếu tập trung tại phía Bắc đường Vành đai 1 và một số khu dân cư làng xóm hiện có.

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

+ Đối với khu vực nhà ở thấp tầng hiện có và khu vực làng xóm cũ: Cải tạo chỉnh trang theo hướng: 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 trên từng tuyến phố, ô phố, tuân thủ quy định hiện hành; tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, hạ tầng xã hội.

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

\* Thiết kế đô thị:

- Phân vùng thiết kế đô thị: Trên cơ sở các khu vực dựa trên cơ sở ranh giới nghiên cứu với các không gian cảnh quan tự nhiên hoặc các tuyến đường giao thông chính đô thị đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất; Bao gồm các khu chức năng đô thị, các ô quy hoạch, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, cụ thể như sau:

+ Các trục tuyến chính, trục cảnh quan quan trọng: hai tuyến đường Vành đai 1, Vành đai 2 và các tuyến đường hướng tâm, các điểm nhấn quan trọng dọc theo các tuyến đường chính.

+ Các khu vực không gian mở, khu vực trung tâm đặc biệt là khu công viên hồ Đống Đa và khu vực gò Đống Đa.

+ Các ô phố đã xác lập trong phân khu đô thị; Các khu chức năng đô thị, gồm: Công trình công cộng thành phố, khu ở, đơn vị ở; công viên, cây xanh mặt nước; công trình thể dục thể thao; đường giao thông và các tiện ích đô thị; các nhóm nhà.

- Khung cấu trúc đô thị: được xác định trên các yếu tố địa hình cảnh quan tự nhiên: sông, hồ nước các làng xóm, khu xây dựng hiện hữu, khung kết cấu giao thông đường bộ, sắt. Trên cơ sở đó tổ chức không gian như sau:

+ Khu vực liền kề khu phố cũ (nằm phía Bắc, được xác định tại Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu phố cũ Hà Nội đã được phê duyệt): Tầng cao đặc trưng 4-6 tầng (16 ÷ 22m). Việc quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực này được thực hiện theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được phê duyệt, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc được ban hành, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, đảm bảo hài hoà, đồng bộ với quy hoạch kiến trúc của khu vực thuộc Khu phố cũ.

+ Khu vực hạn chế phát triển (khu vực còn lại): Tầng cao đặc trưng 5-7 tầng (20 ÷ 25m). Cho phép xây dựng mới một số công trình cao tầng tại các vị trí giáp trục đường lớn, khu vực điểm nhấn đô thị, khu vực tái thiết, các khu chung cư cũ...; các công trình cao tầng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình có liên quan.

- Giải pháp thiết kế đô thị: Trên cơ sở nguyên tắc thiết kế đô thị, phân vùng và khung cấu trúc đô thị nêu trên, đồ án đã phân tích cấu trúc không gian đô thị, phân vùng thiết kế, đề xuất các giải pháp, quy định cụ thể về Thiết kế đô thị, cụ thể:

+ Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính. Quá trình triển khai lập Quy hoạch chi tiết/ Tổng mặt bằng và Dự án đầu tư theo quy hoạch phân khu cần xác định các tiện ích đô thị (trạm sạc điện, nhà vệ sinh công cộng, trạm xử lý nước thải riêng, điểm tập kết thu gom rác thải...) theo quy định.

+ Khuyến khích xây dựng các công trình có chức năng dịch vụ, thương mại, khách sạn tại các vị trí thuận lợi về giao thông, đáp ứng các yêu cầu về khoảng lùi xây dựng công trình, phòng cháy chữa cháy, an toàn trong sử dụng, đỗ xe, vệ sinh môi trường..., không gây ách tắc và ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt của dân cư khu vực, có thiết kế đô thị phù hợp với cảnh quan kiến trúc các công trình hiện có trên tuyến phố.

+ Đối với các công trình có chức năng trụ sở làm việc, dịch vụ công cộng, thương mại, khách sạn, tiện ích đô thị... tại các vị trí thuận lợi về giao thông và là bộ phận cấu thành của cả dãy nhà trên các tuyến phố ổn định: Cho phép xây dựng liền nhau như đối với các công trình nhà ở liền kề để đảm bảo mỹ quan tuyến phố, phù hợp với tính chất đặc trưng nhà mặt phố liền tục, với yêu cầu: đáp ứng các yêu cầu về khoảng lùi xây dựng công trình, phòng cháy chữa cháy, an toàn trong sử dụng, đảm bảo nhu cầu đỗ xe, vệ sinh môi trường...; Ngoài các khu vực cho phép xây dựng công trình cao tầng được xác định tại Quy chế quản lý quy

hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội, cho phép xây dựng công trình cao tối đa 08 tầng/ 30m tại khu đất có chiều rộng từ 7m trở lên, chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ từ 16m trở lên và nằm tiếp giáp các tuyến đường có mặt cắt ngang  $\geq 13m$ .

+ Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.

(1) Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm: tại các công viên lớn của Thành phố: Công viên hồ Đống Đa + khu di tích Gò Đống Đa, công viên hồ Thuyền Quang, khu di tích Văn Miếu - Quốc Tử Giám. Mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực; Tỷ lệ (%) cây xanh sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, tổng mặt bằng, trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu khống chế khung tại Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

Nghiên cứu xây dựng Đề án tổ chức không gian văn hoá, tuyên phỏ đi bộ kết hợp với phát triển mô hình kinh tế ban đêm tại khu vực xung quanh di tích Văn Miếu - Quốc Tử Giám.

(2) Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính: là không gian hai bên các trục đường và tại các khu vực được phép xây dựng công trình cao tầng (được quy định tại Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc có liên quan). Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực; Cây xanh cho các trục đường chính: cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương.

(3) Các khu vực không gian mở: Đề xuất về chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu; Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường; Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông đô thị lớn và trong từng khu vực.

(4) Các công trình điểm nhấn, nhằm cụ thể hóa theo đề án quy hoạch chung: Khu vực xung quanh ga Hà Nội (được thực hiện theo dự án tại Khu vực ga Hà Nội và phụ cận), khu vực các nút giao: Láng Thượng - Chùa Láng, Huỳnh Thúc Kháng - Láng Hạ, Thái Hà - Hoàng Cầu, Tôn Thất Tùng - Chùa Bộc, Vành đai 1 - Giải Phóng, vành đai 1 - Tôn Đức Thắng, ...; Các khu vực tái thiết (các khu đất di dời theo Quyết định 130/QĐ-TTg, các chung cư cũ cải tạo chỉnh trang như: Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Phương Mai, Nam Đồng, ...).

(5) Các khu vực kiến trúc đặc biệt: Cải tạo chỉnh trang các trung tâm công cộng, trung tâm thương mại - dịch vụ, các toà nhà quy mô lớn như: khu vực xung quanh Khách sạn Horison, Trung tâm chiếu phim Quốc gia...

(6) Các khu vực cần kiểm soát: Khu vực Văn Miếu và phụ cận (giới hạn bởi các tuyến phố Điện Biên Phủ, Lê Duẩn, Nguyễn Khuyến, Trần Quý Cáp, Ngô Sĩ Liên, Lương Sư, Thông Phong, Tôn Đức Thắng, Cát Linh, Trịnh Hoài Đức, Lê Trực, Trần Phú) kiểm soát phát triển không xây dựng nhà cao tầng; Các khu vực không gian công viên cây xanh thể dục thể thao gắn với mặt nước, hồ điều hòa: Khu vực Công viên Đống Đa, công viên hồ Xã Đàn...

(7) Khu vực các ô phố: Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với khu vực đô thị mới; Giải pháp bảo tồn tôn tạo đối với khu vực liền kề khu phố cũ theo quy định tại Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc có liên quan; Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị.

d) Quy hoạch không gian ngầm đô thị:

d1) Quan điểm, nguyên tắc phát triển không gian ngầm:

- Khu vực các nhà ga đường sắt đô thị đầu mối được nghiên cứu theo mô hình TOD. Đối với các ga ngầm cần có giải pháp nghiên cứu kết nối với các công trình ngầm và nổi xung quanh, đảm bảo thuận tiện, an toàn và các yêu cầu kỹ thuật khác.

- Trong phạm vi 500m từ đầu mối TOD, cần sử dụng tối đa chiều sâu để hình thành không gian công cộng ngầm tại các công trình cao tầng, trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao, quảng trường, sân vận động, không gian trồng. Hình thành các tuyến đường đi bộ ngầm kết nối các công trình công cộng ngầm, gara ngầm với đầu mối TOD.

- Ngoài phạm vi 500m từ đầu mối TOD, khuyến khích sử dụng tối đa chiều sâu để hình thành không gian công cộng ngầm tại khu vực hạn chế xây dựng cao tầng, giảm mật độ xây dựng phần nổi (Khu tập thể cũ, Khu vực chuyển đổi chức năng, Trung tâm thương mại). Tại những khu vực hạn chế quỹ đất, hoặc các công trình có nhu cầu tăng hiệu quả sử dụng đất trên diện tích xây dựng công trình, để dành không gian bề mặt cho nhu cầu sinh thái, dự trữ cho phát triển trong tương lai như: vui chơi giải trí, thể dục thể thao, sân vận động, bảo tàng, văn hóa, nghệ thuật, ngân hàng, trụ sở doanh nghiệp ... Khuyến khích tạo lập các tuyến đi bộ ngầm kết nối giữa phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất trong các cụm công trình có phạm vi đi bộ không quá 500m.

- Khi xây dựng các công trình, lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo hành lang bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường sắt đô thị ngầm theo tiêu chuẩn, quy chuẩn.

- Các cơ sở trường học, bệnh viện, khu vực tái thiết và các khu đất di dời theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ... khuyến khích xây dựng không gian ngầm, tuy nhiên, cần đảm bảo điều kiện phòng cháy chữa cháy, an toàn thuận tiện cho người sử dụng, cũng như đảm bảo các yếu tố kỹ thuật khác khi khai thác sử dụng, tuân thủ quy định hiện hành.

Các nguyên tắc nêu trên là cơ sở để nghiên cứu, xác định cụ thể trong các đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng ngầm đô thị, Thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc sau này.

d2). Nội dung quy hoạch không gian ngầm.

- Hệ thống giao thông ngầm gồm: Các tuyến đường sắt đô thị số 2, 3, 5 đi ngầm. Trên các tuyến đường cấp đô thị, tại khu vực có lưu lượng người đi bộ lớn, gần các trung tâm công cộng bố trí các hầm đi bộ ở vị trí các nút giao cắt giao thông.

- Bãi đỗ xe công cộng ngầm: nghiên cứu xây dựng tại các khu vực không có điều kiện về quỹ đất hoặc các khu vực có các yêu cầu về bảo vệ, hoặc phát triển cảnh quan không gian trên mặt đất. Ngoài các bãi đỗ xe ngầm đã xác định trong đồ án, khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm tại các khu đất cây xanh đô thị, cây xanh 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. Tận dụng tối đa các bãi đỗ xe hiện có để xây dựng thành các bãi đỗ xe ngầm, nhiều tầng, khuyến khích sàn đỗ xe kiểu cơ giới hóa để tiết kiệm quỹ đất.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

+ Trên các tuyến đường trục chính và đường chính đô thị khuyến khích xây dựng tuy nện kỹ thuật dùng chung để bố trí các tuyến cáp điện trung thế và hạ thế, ống cấp nước phân phối và dịch vụ, cáp thông tin. Trong tuy nện kỹ thuật không bố trí các tuyến ống cấp nước truyền dẫn đường kính  $\Phi 300\text{mm}$  trở lên.

+ Dọc theo các tuyến đường cấp khu vực chủ yếu xây dựng hào kỹ thuật để bố trí các tuyến cáp điện lực trung thế và hạ thế, cáp thông tin, ống cấp nước phân phối và dịch vụ. Trong hào kỹ thuật không bố trí các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính

Φ250mm trở lên do có áp lực cao, kích thước van lớn và các tuyến công thoát nước thải.

- Khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm:

+ Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng đô thị. Vị trí không gian ngầm công cộng xác định trên sơ đồ quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị (trong bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp đô thị; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (Không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ...)

+ Đối với không gian ngầm thuộc các khu vực đã và đang xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt. Các dự án chưa triển khai cần xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe theo chỉ tiêu tại 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 được UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng xung quanh.

+ Đối với đất ở: Được phép xây dựng ngầm nếu đảm bảo các điều kiện kỹ thuật, công nghệ, an toàn phòng cháy chữa cháy, cũng như các yếu tố kỹ thuật khác khi khai thác sử dụng. Khi nghiên cứu xây dựng các không gian ngầm cụ thể của từng khu vực, phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và quy định hiện hành của Nhà nước.

- Từng bước xây dựng hệ thống tuynen, hào kỹ thuật đảm bảo yêu cầu sử dụng chung cho các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm.

d3) Nguyên tắc, yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm:

- Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống thống nhất.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm.

- Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian trên mặt đất, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý và được cụ thể hóa ở giai đoạn sau.

Quy hoạch không gian ngầm trong đồ án chỉ có tính định hướng, nhằm thể hiện ý đồ tổ chức không gian ngầm và mối liên hệ các không gian ngầm công cộng với nhau. Vị trí, quy mô cụ thể các không gian ngầm sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tiếp sau. Ngoài các nội dung trên, không gian xây dựng ngầm sẽ được xác định theo Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm thành phố Hà Nội và các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

e) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

e1) Quy hoạch giao thông:

\* Giao thông đường sắt: sẽ được thực hiện theo dự án riêng và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Ga Hà Nội sẽ được xây dựng lại với chức năng là nhà ga trung tâm tàu khách và liên vận quốc tế khổ đường 1435mm đi tất cả các hướng. Ga Hà Nội cũng là ga trung tâm của tuyến đường sắt đô thị số 1 Yên Viên - Ngọc Hồi và có kết nối với ga tuyến đường sắt đô thị số 3 trên phố Trần Hưng Đạo, là đầu mối giao thông đa phương tiện tại trung tâm thành phố kết hợp theo mô hình TOD. Chức năng sử dụng đất, giao thông và các tuyến hạ tầng kỹ thuật sẽ được thực hiện theo dự án đầu tư tại khu vực ga Hà Nội và phụ cận được phê duyệt.

- Theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô được duyệt, định hướng mạng lưới đường sắt trong phạm vi quy hoạch phân khu H1-3 bao gồm, cụ thể gồm:

V



+ Tuyến đường đường sắt đô thị số 1: dự kiến đi trên cao, vị trí trùng với tuyến đường sắt hiện có. Trên tuyến này (trong phạm vi phân khu) bố trí 02 ga đường sắt đô thị.

+ Tuyến đường sắt đô thị số 2: chạy ngầm dọc theo tuyến đường từ Ngã tư Sở - Chùa Bộc - Hoàng Tích Trí - Xã Đàn - Công viên Lê Nin kết nối với khu trung tâm. Trên tuyến này dự kiến bố trí 02 ga đường sắt đô thị.

+ Tuyến đường sắt đô thị số 2A: là tuyến đường sắt trên cao chạy từ Cát Linh dọc theo tuyến đường Hào Nam - Yên Lãng đến Hà Đông. Trên tuyến này (trong phạm vi ranh giới phân khu) dự kiến bố trí 4 ga đường sắt đô thị. Hiện tại tuyến đường sắt đô thị này đang được triển khai xây dựng.

+ Tuyến đường sắt đô thị số 3: được xây dựng ngầm dọc theo tuyến phố Cát Linh - Văn Miếu về ga Hà Nội. Trên tuyến này (trong phạm vi ranh giới phân khu) bố trí 02 ga đường sắt đô thị.

+ Tuyến đường sắt đô thị số 5: Đi ngầm dọc theo tuyến đường Nguyễn Chí Thanh. Trên tuyến này (trong phạm vi ranh giới phân khu) dự kiến bố trí 01 ga đường sắt đô thị.

- Xây dựng đồng bộ các công trình: Quảng trường ga, các bến xe buýt, bến taxi, điểm đỗ xe đạp, xe máy, không gian đi bộ ... để tăng cường khả năng tiếp cận các ga đường sắt đô thị. Quỹ đất xung quanh khu vực ga đường sắt đô thị ưu tiên bố trí các chức năng công cộng thương mại dịch vụ để phát triển đô thị theo mô hình TOD.

Một số nội dung cần lưu ý:

- Vị trí tuyến, ga và hành lang bảo vệ các tuyến đường sắt đô thị trong đồ án này chỉ xác định sơ bộ, cụ thể sẽ được chính xác theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt để đảm bảo tránh chong chéo.

- Tại các khu vực nhà ga đường sắt đô thị dự kiến bố trí các điểm TOD. Giải pháp xây dựng ngầm hay nổi sẽ được xác định theo dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

\* Các tuyến đường cấp đô thị:

- Đường vành đai 1 (đoạn Kim Liên - Ô Chợ Dừa - Hoàng Cầu - Voi Phục): Bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=50m$  (8-10 làn xe). Đoạn đường từ Ô Chợ Dừa - Hoàng Cầu và đoạn đi qua Đại sứ quán Nga - trường Đại học Giao thông vận tải cơ bản đã được xây dựng theo quy hoạch. Đối với đoạn còn lại tiếp tục được nghiên cứu đảm bảo phù hợp với chỉ giới đường đỏ và dự án đầu tư được duyệt.

- Đường vành đai 2 (đoạn Trường Chinh - Láng), được chia làm 2 đoạn cụ thể:

+ Đoạn đường Trường Chinh, bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=53,5m-57,5m$ , thành phần được xác định gồm: cầu cạn (4 làn xe) rộng  $B=19m$ , phần đường chạy dưới đất gồm 6 làn xe chạy chính và 4 làn xe hỗn hợp và hè rộng  $2x(6-8m)$ .

+ Đoạn đường Láng: bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=53m-54m$  gồm 6 làn xe chính; vỉa hè 2 bên rộng  $2x(3-6)m$ ; dải phân cách trung tâm rộng 3-5m. Tại dải phân cách giữa dự kiến xây dựng cầu cạn (4 làn xe) rộng  $B=19m$ .

- Tuyến đường Giải Phóng, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=46m$  (6-8 làn xe) cơ bản giữ theo hiện trạng, phần hè đường cần cải tạo chỉnh trang phù hợp quy mô mặt cắt.

- Tuyến đường Nguyễn Chí Thanh, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=50m$  (6 làn xe), thành phần mặt cắt ngang gồm: Lòng đường mỗi bên rộng  $2x10,5m$  (6 làn xe), dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng  $2x8m$ .

- Tuyến đường Láng Hạ - Giảng Võ, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=40-43m$  (6 làn xe) đã được xây dựng hoàn thiện theo quy hoạch.

- Tuyến đường Lê Duẩn: bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=20,5-42m$ , được chia

làm 3 đoạn gồm:

+ Đoạn phố Hai Bà Trưng đến phố Trần Hưng Đạo, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=20,5\text{m}$  (4 làn xe) gồm: Lòng đường rộng  $14,5\text{m}$ , vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 3\text{m}$ .

+ Đoạn phố Trần Hưng Đạo đến Trần Nhân Tông, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=23,5\text{m}$  (4 làn xe).

+ Đoạn đi qua hồ Ba Mẫu, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=42\text{m}$  (6 làn xe).

- Tuyến đường Hoàng Cầu - Yên Lãng - Láng, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B \geq 35\text{m}$  (6 làn xe).

- Phố Tây Sơn - phố Nguyễn Lương Bằng - Tôn Đức Thắng, được chia làm 2 đoạn:

+ Đoạn từ phố Tây Sơn ( nút Ngã Tư Sở) - Nguyễn Lương Bằng ( nút Ô Chợ Dừa): quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=39\text{m}-45\text{m}$  (8-10 làn xe);

+ Đoạn từ phố Nguyễn Lương Bằng ( nút Ô chợ Dừa) - phố Tôn Đức Thắng ( phố Nguyễn Thái Học), quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=28,5\text{m}$  (6 làn xe).

- Tuyến phố Phạm Ngọc Thạch - phố Chùa Bộc - phố Thái Hà - phố Huỳnh Thúc Kháng - Voi Phục, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=30\text{m}$  (4 làn xe).

- Tuyến phố Cát Linh, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=36\text{m}$  (6 làn xe).

Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ, thành phần mặt cắt ngang các tuyến đường nêu trên xác định cụ thể theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tuyến đường tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

\* Các tuyến đường cấp khu vực: Được xác định có quy mô mặt cắt ngang  $B=11,5\text{m}-35\text{m}$ . Một số tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang  $B \leq 16\text{m}$  có tính chất là đường khu vực, tuy nhiên do đi qua khu vực dân cư, nhằm hạn chế giải phóng mặt bằng đề xuất thu hẹp quy mô mặt cắt ngang (cụ thể xem chi tiết trên bản vẽ). Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ, thành phần mặt cắt ngang các tuyến đường nêu trên xác định cụ thể theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tuyến đường tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

\* Các tuyến đường cấp nội bộ chỉ là nghiên cứu sơ bộ đảm bảo cơ cấu mật độ mạng lưới đường, đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tiếp tục được nghiên cứu bổ sung ở các giai đoạn lập quy hoạch, lập dự án đầu tư tiếp sau. Đối với các khu vực đã có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, các tuyến đường nội bộ được xác định theo các đồ án, dự án được duyệt. Đối với các khu vực chưa có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, vị trí, quy mô, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường sẽ được xác định chính thức ở giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Lưu ý: Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết, chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt, chỉ giới đường đỏ được xác định theo các hồ sơ được duyệt nêu trên để đảm bảo tránh chồng chéo.

\* Nút giao thông:

- Các nút giao thông khác cốt:

+ Các nút giao hầm Kim Liên, nút Ngã Tư Sở đã được xây dựng hoàn chỉnh. Nút giao ngã Tư Vọng đã được xây dựng một phần.

+ Cầu vượt trực thông tại nút giao giữa: tuyến Trần Duy Hưng – Nguyễn Chí Thanh giao với đường Láng; Lê Văn Lương – Láng Hạ giao với đường Láng; Láng Hạ giao cắt với Huỳnh Thúc Kháng, Tây Sơn - Nguyễn Lương Bằng giao cắt Thái Hà – Chùa Bộc đã được xây dựng.

+ Đề xuất xây dựng cầu vượt trục thông tại nút giao Ô Chợ Dừa, Chùa Bộc – Phạm Ngọc Thạch, đường Đê La Thành giao cắt với Nguyễn Chí Thanh.

- Các nút giao thông cùng cốt:

+ Các nút giao thông giữa các tuyến đường cấp khu vực được tổ chức giao bằng, dùng đèn tín hiệu để điều khiển giao thông, đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật cũng như về kiến trúc cảnh quan đô thị.

+ Cầu vượt (hoặc hầm chui) cho người đi bộ qua đường: bố trí tại các nút giao thông có lưu lượng xe và người đi bộ lớn, các nút giao khác cốt, gần vị trí các ga tàu điện... Cụ thể được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

\* Giao thông công cộng:

- Các trạm xe buýt được bố trí trên các dọc theo các tuyến đường có tuyến xe buýt chạy qua theo nguyên tắc: không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành.

- Tuyến xe Buýt nhanh BRT: Bố trí trên đường Giảng Võ, Láng Hạ và trạm trung chuyển xe buýt được bố trí tại khu vực các ngã giao nhau các tuyến đường cấp đô thị, kết nối các tuyến xe buýt, các tuyến đường sắt đô thị (cụ thể được thực hiện theo dự án riêng).

\* Giao thông tĩnh: Đất ngoài dân dụng đô thị phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe. Nhu cầu đỗ xe của các công trình nhà ở cao tầng, thấp tầng và công cộng chủ yếu tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên các công trình này (có thể bố trí xây dựng ngầm và nổi). Khuyến khích xây dựng tầng hầm tại các ô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ phục vụ nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình. Các gara và bãi đỗ xe này nằm trong khuôn viên các khu đất xây dựng công trình nên không tính vào chỉ tiêu đất giao thông.

- Các dự án đầu tư xây dựng công trình tại các ô đất sau khi di chuyển các nhà máy, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm, đất cơ quan, trụ sở Bộ ngành ... phải dành một phần quỹ đất để bố trí bãi đỗ xe công cộng phục vụ chung cho khu vực.

- Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất cây xanh tiếp tục được nghiên cứu bổ sung trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế (nếu xây dựng nổi, diện tích không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất). Tùy từng vị trí các bãi đỗ xe sẽ được nghiên cứu xây dựng ngầm hoặc trên mặt bằng kết hợp chức năng đất cây xanh.

- Các công trình xây dựng mới bố trí tầng hầm theo chỉ tiêu tại 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 được UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng xung quanh.

- Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vãng lai và khu vực dân cư hiện có đảm bảo bán kính phục vụ khoảng 300-500m. Xây dựng một số bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích khoảng 3,2ha. Vị trí, quy mô, công suất, công năng, chức năng sử dụng của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác theo đề án Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ thành phố Hà Nội hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt theo hướng xây dựng thành các ga ra 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. Quá trình triển khai tiếp theo, nghiên cứu bố trí các tiện ích đô thị (trạm nạp điện, nhà vệ sinh công cộng, điểm tập kết rác thải sinh hoạt ...) tại các bãi đỗ xe công cộng tập trung.

## \* Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch	: 920,96 ha (100%).
- Diện tích đất giao thông	: 197,73ha (21,47%).
+ Đường cấp đô thị	: 123,46 ha (13,40%).
+ Đường cấp khu vực	: 39,56 ha (4,3%).
+ Bãi đỗ xe tập trung	: 3,38 ha (0,37%).

## e2) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

## \* Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống nửa riêng, xây dựng các tuyến cống bao thu gom nước mưa và nước thải, tại vị trí đầu nối với tuyến cống thoát nước thải của thành phố sẽ xây dựng các ga tách nước thải.

- Hệ thống thoát nước hoạt động theo nguyên tắc tự chảy và kết hợp bơm cưỡng bức.

- Phân khu đô thị H1-3 thuộc lưu vực thoát nước Tô Lịch thoát ra trạm bơm Yên Sở được chia thành các tiểu lưu vực sau:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây đường Giải Phóng - Lê Duẩn đến đường Tây Sơn - Nguyễn Lương Bằng - Tôn Đức Thắng có diện tích khoảng 468ha. Hệ thống thoát nước mưa trong lưu vực có tiết diện từ D600-D1500mm; BxH=(0,4mx0,8m) - (3mx2,5m) xây dựng trên các tuyến đường quy hoạch thoát ra sông Lừ

+ Lưu vực 2: từ đường Tây Sơn - Nguyễn Lương Bằng - Tôn Đức Thắng đến sông Tô Lịch có diện tích khoảng 529ha. Hệ thống thoát nước mưa trong lưu vực có tiết diện D600-D1500mm; BxH= (0,6x0,6m) - (3mx3m) xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch thoát ra sông Tô Lịch.

- Tổng diện tích hồ điều hòa trong khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 32ha.

- Để khắc phục cao độ hiện trạng tại một số khu vực thấp hơn cao độ quy hoạch không có điều kiện để tôn nền, xây dựng trạm bơm tại khu vực hồ điều hòa để hạ thấp mực nước của hồ phục vụ thoát nước cho khu vực đã xây dựng (sẽ được xem xét cụ thể theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt)

## \* San nền:

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

- Cao độ san nền được thiết kế từ  $H_{XD} = +5,50m \div +7,60m$ ,

- Đối với các khu vực có cao độ nền thấp hơn cao độ nền quy hoạch đã khống chế không có điều kiện tôn nền, cần nghiên cứu giải pháp xây dựng trạm bơm cục bộ để thoát nước cho các khu vực này.

- Tại các khu vực dân cư hiện có cao độ san nền cơ bản đã ổn định, khi xây dựng cải tạo lại cần phù hợp với các công trình ở xung quanh, không gây úng ngập cục bộ

- Cao độ khống chế san nền trong đồ án này là cơ sở để thiết kế san nền ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng.

## e3) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt sông Đà, nhà máy nước mặt sông Hồng, nhà máy nước ngầm Ngô Sỹ Liên và các trạm cấp nước Trung Tự, Bạch Mai, Kim Liên, Đại học Y Hà Nội, Hào Nam. Công suất các nhà máy nước, trạm cấp nước thực hiện theo từng giai đoạn quy hoạch 2020, 2030 và theo dự án đầu tư.

- Mạng lưới cấp nước truyền dẫn:

+ Tuyến ống cấp nước truyền dẫn D600mm trên các tuyến đường: đường Đê La

Thành, phố Tây Sơn, phố Nguyễn Lương Bằng, phố Tôn Đức Thắng, phố Khâm Thiên, đường Đê La Thành (đoạn từ Láng đến Nguyễn Chí Thanh), phố Cát Linh, phố Quốc Tử Giám, phố Trần Quý Cáp và phố Nguyễn Khuyển.

+ Tuyến ống cấp nước truyền dẫn D400mm trên các tuyến đường: Trường Chinh, đường Láng (đoạn từ Nguyễn Chí Thanh đến đường Đê La Thành), phố Láng Hạ, phố Giảng Võ, phố Thái Hà, đường Lê Duẩn.

+ Tuyến ống cấp nước truyền dẫn D300mm trên các tuyến đường: phố Chùa Bộc, phố Tôn Thất Tùng, phố Phạm Ngọc Thạch và phố Nguyễn Chí Thanh.

- Mạng lưới cấp nước phân phối: xây dựng mạng lưới cấp nước phân phối kết hợp giữa hiện có và dự kiến với tiết diện D100-D200mm dọc các trục đường quy hoạch đầu nối với tuyến ống truyền dẫn để cấp nước đến các ô đất.

- Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính  $\geq$  D100mm bố trí các họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả theo quy định, quy phạm hiện hành. Đối với các công trình cao tầng, cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình. Tại các hồ chứa nước trong khu vực nghiên cứu có bố trí các hồ thu nước cứu hoả phục vụ cho hệ thống cứu hoả của Thành phố.

Quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết/ dự án đầu tư cần tuân thủ quy trình thẩm duyệt và PCCC được quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ và các quy định hiện hành có liên quan.

e4) Quy hoạch năng lượng, cấp điện và thông tin liên lạc:

\* Quy hoạch năng lượng:

- Cho phép bố trí các cửa hàng xăng dầu kết hợp trong các khu đất chức năng khác (bãi đỗ xe, cây xanh, công cộng, ...) đảm bảo các nguyên tắc an toàn về giao thông, phòng cháy chữa cháy, cảnh quan đô thị theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Xây dựng các trạm nạp điện ô tô, xe máy tại các địa điểm công cộng (bãi đỗ xe công cộng, khu vực đỗ xe của các nhà cao tầng ...), đảm bảo các yêu cầu khoảng cách PCCC, khả năng tiếp cận của xe chữa cháy và thoát nạn. Quy mô diện tích trạm, công suất trạm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

\* Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ các trạm biến áp hiện có: 110/22kV Giám, 110/22kV Phương Liệt, 110/22kV Thành Công và các trạm biến áp dự kiến 110/22kV Công viên Thủ Lệ, 110/22kV Bắc Thành Công.

- Mạng lưới điện cao thế:

+ Lưới điện 220kV: Xây dựng tuyến cáp ngầm 220kV Mai Động - Thành Công.

+ Lưới điện 110kV: Xây dựng các tuyến cáp ngầm: 110kV Thành Công – Thượng Đình, 110kV Thành Công – Nghĩa Đô, nhánh rẽ 110kV đầu nối các trạm biến áp 110kV Bắc Thành Công, 110kV Triển lãm Giảng Võ. Hạ ngầm các tuyến điện 110kV Thành Công, Mai Động – Phương Liệt và 110kV Thành Công – Giám hiện có bằng các tuyến cáp ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch.

- Các tuyến đường dây 220kV, 110KV hiện có phải từng bước được hạ ngầm. Các tuyến 220kV, 110KV xây dựng mới phải đi ngầm dọc hành lang các tuyến đường quy hoạch.

- Mạng lưới điện trung thế: xây dựng các tuyến cáp ngầm 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch để đầu nối từ nguồn đến các trạm biến áp phân phối.

- Trạm biến áp phân phối:

+ Các trạm biến áp hiện có: cải tạo, nâng cấp, di chuyển, chuyển đổi các trạm hiện

có với các cấp điện áp 6/0,4kV, 35/0,4kV thành trạm 22/0,4KV.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4KV đảm bảo bán kính phục vụ <300m. Các công trình xây dựng mới có nhu cầu dùng điện  $\geq 80KW$  phải bố trí trạm biến áp riêng trong khuôn viên công trình. Các trạm biến áp công cộng phải có hình thức nhỏ gọn, công nghệ hiện đại, có hình thức thẩm mỹ cao, khuyến khích bố trí trong các khu vực đất công cộng, các thửa đất không đủ điều kiện tồn tại đã được thu hồi đất sau khi mở đường...

+ 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.

- Mạng hạ thế 0,4kv chiếu sáng đèn đường: Hệ thống chiếu sáng đèn đường được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng, đi ngầm. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Số lượng, vị trí, công suất các trạm biến áp, tuyến cáp ngầm cao thế, trung thế có thể được điều chỉnh, bổ sung theo các yêu cầu về chuyên ngành cấp điện và được điều chỉnh theo quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

\* Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ các Host hiện có dự kiến được cải tạo nâng dung lượng, bao gồm: Host Kim Liên, Láng Trung nằm trong phạm vi lập quy hoạch, Host Đình Tiên Hoàng, Thượng Đình, Từ Liêm nằm ngoài phạm vi lập quy hoạch.

- Xây dựng 3 tổng đài vệ tinh, cải tạo giữ lại 3 tổng đài vệ tinh hiện có. Vị trí các tổng đài vệ tinh đặt ở các khu đất công cộng, khu cây xanh công viên, 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 trục xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.

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

e5) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

\* Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống thoát nước chung kết hợp với việc xây dựng hệ thống cống bao để thu gom nước thải đảm bảo thu gom và xử lý 100% nước thải sinh hoạt.

- Khu quy hoạch nằm trong phạm vi lưu vực trạm xử lý nước thải Kim Liên (3.700m<sup>3</sup>/ngđ) hiện có và trạm xử lý nước thải Yên Xá (270.000m<sup>3</sup>/ngđ) đang được đầu tư xây dựng.

- Xây dựng và phát triển hệ thống cống bao thu gom nước thải trên các trục đường chính tuân thủ theo đồ án Quy hoạch Thoát nước Thủ đô Hà Nội đã được phê duyệt bao gồm: tuyến cống D300mm - D1200mm-D1500mm trên tuyến đường dọc sông Tô Lịch; tuyến cống D300mm-D600mm-D800mm dọc sông Lừ; tuyến cống D300 - D800mm xây dựng trên tuyến đường cấp đô thị B= 30m, đường Nguyễn Chí Thanh qua khu vực phường Láng Thượng; tuyến cống D300mm- D700mm xây dựng trên đường Cát Linh – Giảng Võ – Láng Hạ; tuyến cống D300mm- D500m xây dựng trên đường Hào Nam – Yên Lãng; tuyến cống D400mm- D500mm trên đường cấp đô thị phía Tây ga Hà Nội – đường Phạm Ngọc Thạch – đường Tôn Thất Tùng.

- Nước thải từ công trình được thoát vào hệ thống thoát nước mưa rồi được đầu nối vào các tuyến cống bao nêu trên thông qua hệ thống giếng tách nước để thoát về trạm xử lý nước thải.

- Tại các khu vực hồ điều hòa cần xây dựng hệ thống cống bao và tách nước thải, không được xả nước thải trực tiếp vào hồ.

- Đối với các bệnh viện, trung tâm y tế, nước thải được phân thành hai loại: nước thải nguy hại và nước thải không nguy hại. Đối với nước thải nguy hại cần phải được xử lý riêng đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế QCVN 2008:2010/BTNMT trước khi thải vào nguồn tiếp nhận (cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng). Nước thải không nguy hại được thu gom và thoát vào hệ thống thoát nước thải của khu vực.

- Xây dựng các trạm bơm chuyên bậc khi các tuyến cống bao chôn sâu để phù hợp với điều kiện địa chất và biện pháp thi công, vị trí đặt trong các khu vực cây xanh, các khu đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh, trường hợp khó khăn có thể xây ngầm hoàn toàn (sẽ được xem xét cụ thể theo dự án riêng).

\* Quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

- Tiến hành phân loại rác ngay từ nguồn thải, rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại 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.

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

- Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín dung tích tối thiểu là 100 lít và không lớn hơn 700 lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng. Thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết rác cố định, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của Thành phố.

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

- Với các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 1m<sup>3</sup> khoảng cách 100m/thùng.

- Xây dựng các trạm trung chuyển chất thải rắn (không có hạ tầng kỹ thuật) trong khu vực nghiên cứu được bố trí trong khu vực cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật trên nguyên tắc đảm bảo bán kính phục vụ tối đa và khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành (sẽ được xem xét cụ thể theo dự án riêng).

- Nhà vệ sinh công cộng: Được xác định theo quy định về quản lý bùn cặn và nhà vệ sinh công cộng trong quy chuẩn hiện hành:

+ Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên và các nơi công cộng khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng. Tại các khu vực có giá trị đặc biệt về cảnh quan đô thị (như khu công viên) phải xây dựng nhà vệ sinh công cộng ngầm, khoảng cách giữa các nhà vệ sinh công cộng trên các trục phố chính khoảng 1500m.

+ Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn (Cụ thể sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này).

- Nghĩa trang:

+ Các nghĩa trang hiện có trong phạm vi quy hoạch về lâu dài sẽ di chuyển theo quy hoạch. Các mộ khi giải tỏa chuyển về nghĩa trang tập trung của thành phố. Trước mắt, trồng cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

+ Nhu cầu an táng mới được thực hiện tại nghĩa trang tập trung của Thành phố.

+ Đối với các nhà tang lễ hiện có tiếp tục hoạt động phục vụ nhu cầu mai táng của khu vực và từng bước sẽ được cải tạo, nâng cấp nhằm đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường, tuân thủ các yêu cầu về tổ chức giao thông tiếng ồn theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Các nhà tang lễ xây mới: tuân thủ các yêu cầu về tổ chức giao thông, tiếng ồn, vệ sinh môi trường theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

e6) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch trên bản đồ tỷ lệ 1/2000. Đối với các tuyến đường đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư hoặc nằm trong khu vực đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, chỉ giới đường đỏ xác định theo các hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với các tuyến đường còn lại sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- 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 hiện hành.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn hiện hành.

- Giao UBND quận Đống Đa kiểm tra hiện trạng, đối chiếu quy hoạch đề xuất danh mục các tuyến phố có chỉ giới đường đỏ ổn định, thống nhất với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội và phê duyệt làm cơ sở quản lý quy hoạch

e7) Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

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

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

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

- Khi triển khai dự án đầu tư xây dựng phải liên hệ với Sở Tài nguyên và môi trường Hà Nội để được thẩm định nội dung đánh giá tác động môi trường theo quy định.

f) Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

\* Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đợt đầu:

Theo 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, Phân khu đô thị nằm trong khu vực phát triển đợt đầu của Thành phố. Hiện nay tuyến đường chính đô thị (đường Vành đai 1 – Ô Chợ Dừa – Láng, tuyến đường Vành đai 2), tuyến đường sắt đô thị số 2, số 2A và số 3 đang được triển khai cùng với các dự án đầu tư xây dựng mới từ các quỹ đất di dời chuyển đổi đã và đang được triển khai nghiên cứu, đầu tư xây dựng là động lực thúc đẩy phát triển đô thị.



- Các nội dung sử dụng đất của quy hoạch xây dựng đợt đầu tuân thủ các yêu cầu như đã xác định đối với quy hoạch dài hạn.

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

\* Quy mô dân số dự kiến giai đoạn đầu:

Quy mô dân số tối đa xác lập theo phân khu đô thị khoảng: 255.000 người. Phân bố dân số đối với các ô quy hoạch trong quy hoạch đợt đầu như đã xác lập đối với quy hoạch sử dụng đất dài hạn.

Theo số liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 trên địa bàn thành phố Hà Nội (tính đến tháng 4/2019) dân số hiện trạng tại khu vực lập quy hoạch khoảng 371.606 người.

Như vậy, quy mô dân số cần phải kiểm soát đến năm 2030 (giảm dân, dẫn dân) tại khu vực khoảng 116.606 người.

\* Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội đợt đầu:

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

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

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

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

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

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

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

\* Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt đầu:

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

- Một số dự án hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư đồng bộ trên tuyến, gồm: Hoàn chỉnh tuyến đường Vành đai I; Hoàn chỉnh và xây dựng đồng bộ tuyến đường Vành đai II; Xây dựng tuyến đường bổ sung bao quanh phân khu đô thị; Xây dựng các tuyến đường sắt đô thị và ga đường sắt làm tiền đề cho việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất theo định hướng phát triển giao thông.

- Đường trục lõi đô thị nối các khu đô thị mới với nhau và nối kết các khu công viên cây xanh văn hóa giải trí lớn của khu vực.

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

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

g) Quy định quản lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố, Quy chế quản lý quy hoạch chung toàn Thành phố, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành

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

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

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc 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 H1-3, tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Đống Đa, UBND quận Hai Bà Trưng và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000 được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc rà soát các quy định tại các quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc có liên quan đã được UBND Thành phố chấp thuận trước thời điểm ban hành Quyết định này để bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt và các quy định của Luật Kiến trúc (có hiệu lực ngày 01/7/2020). Quá trình triển khai nếu có vướng mắc, Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp đề xuất báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.

- Giao Chủ tịch UBND quận Đống Đa, Chủ tịch UBND quận Hai Bà Trưng, Thanh tra Sở Xây dựng chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật.

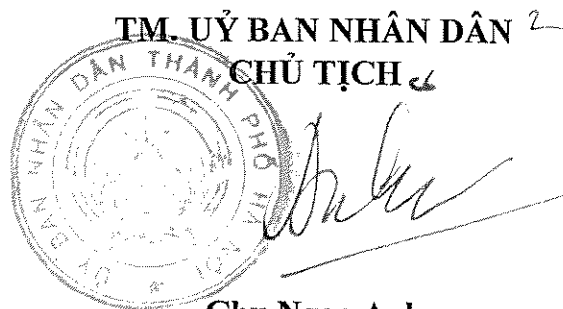
## **Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.**

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương; Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Công an thành phố Hà Nội, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Đống Đa; Chủ tịch UBND quận Hai Bà Trưng; Chủ tịch UBND các phường: Văn Miếu, Văn Chương, Cát Linh, Quốc Tử Giám, Hàng Bột, Ô Chợ Dừa, Nam Đồng, Quang Trung, Trung Liet, Thổ Quan, Khâm Thiên, Trung Phụng, Phương Liên, Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Ngã Tư Sở, Thịnh Quang, Láng Thượng, Láng Hạ, Phương Mai, Nguyễn Du; 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;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP/PVP Phạm Văn Chiến;
- các phòng TH, TKBT, KT, ĐT (t, n);
- Lưu VT, ĐT.

(để  
báo cáo)



**Chu Ngọc Anh**

ng  
50