

VIỆN QHXD HÀ NỘI
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 578
Ngày 30 tháng 2 năm 21...

Số: 4358/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-4, tỷ lệ 1/2000

Địa điểm: tại các phường: Nguyễn Du, Lê Đại Hành, Bùi Thị Xuân, Ngô Thị Nhậm, Phố Huế, Đồng Nhân; Phạm Đình Hồ, Đống Mác, Bạch Đằng, Bách Khoa, Đồng Tâm, Cầu Dền, Bạch Mai, Trương Định, Thanh Nhân, Quỳnh Lôi, Quỳnh Mai, Minh Khai, Thanh Lương, Vĩnh Tuy - 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;

Căn cứ 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 5907/QĐ-UBND ngày 18/12/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị H1-4, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Thông báo số 160-TB/TU ngày 11/3/2021 của Thành ủy 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 967/TTr-QHKT ngày 16/3/2021 và Báo cáo thẩm định số 968/BC-QHKT ngày 16/3/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H1-4, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chính sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị H1-4, tỷ lệ 1/2000.

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

a) Vị trí: nằm phía Nam khu vực Nội đô lịch sử, thuộc phần lớn địa giới hành chính quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp ranh giới quận Hoàn Kiếm.

- Phía Nam giáp đường vành đai 2 (đoạn từ đường Giải Phóng đến đê hữu Sông Hồng).

- Phía Đông giáp đê sông Hồng.

- Phía Tây giáp ranh giới quận Đống Đa (đường Giải Phóng và đường Lê Duẩn).

c) Quy mô:

- Quy mô diện tích đất khoảng 664,37ha.

Trong đó:

+ Diện tích đất thuộc phạm vi quy hoạch phân khu ga Hà Nội và phụ cận khoảng 2,89ha.

+ Diện tích đất lập quy hoạch khoảng 661,48ha.

- Quy mô dân số đến năm 2030 và năm 2050 khoảng 157.000 người.

Trong đó:

+ Dân số của khu vực ga Hà Nội và phụ cận khoảng 800 người.

+ Dân số phần còn lại của phân khu đô thị H1-4 khoảng 156.200 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.

✓

or

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 chuyên 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 phân khu:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất xây dựng đô thị (khoảng): 42,3 m²/người.

- Đất dân dụng đô thị (khoảng): 36,2 m²/người.

Bao gồm:

+ Công cộng đô thị (khoảng): 1,9 m²/người.

+ Cây xanh đô thị (khoảng): 5,5 m²/người.

+ Trường PTTH (khoảng): 8,4m²/học sinh.

+ Đất giao thông đô thị (khoảng): 15,5%

+ Đất đơn vị ở (khoảng): 21,8 m²/người.

Trong đó:

++ Trường Tiểu học (khoảng): 6,7 m²/học sinh

++ Trường THCS (khoảng): 8,5 m²/học sinh

++ Trường mầm non (khoảng): 8,2 m²/học sinh

++ Công cộng đơn vị ở (khoảng): 0,38 m²/người

++ Cây xanh đơn vị (khoảng): 0,5 m²/người

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

* Nguyên tắc chung:

- 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 sàn các công trình hỗn hợp (có thể quy đổi ra diện tích sàn 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 một 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 có các hộ dân đang sinh sống và 1 số công trình hiện trạng (Khu vực công viên Tuổi trẻ, công viên Thống Nhất...). 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 pháp luật 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, dự án đầu tư 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. 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.

Đối với các khu chung cư cũ (Bách Khoa, Thanh Nhàn, Quỳnh Mai,...): 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 khu chung cư cũ kề cận ga đường sắt đô thị (trong bán kính 500m), nghiên cứu tổ chức không gian đô thị theo mô hình đô thị nén, ngoài các khu nhà chung cư phục vụ nhu cầu khu vực, khuyến khích xây dựng thêm các công trình có chức năng: văn phòng, dịch vụ, thương mại, trung tâm tài chính, công cộng... nhằm hỗ trợ, khai thác hiệu quả tại các đầu nút giao thông quanh các khu vực TOD.

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, tăng 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 xây dựng, 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 H1-4 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 nghiên cứu tăng tầng cao công trình so với quy định, các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý hành chính, phụ trợ 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 5ha, quỹ đất bố trí làm trường học, mầm non áp dụng chỉ tiêu theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

+ Khuyến khích xây dựng trường liên cấp 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.

- 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 $\geq 20m^2/\text{sinh viên}$ 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 $60m^2/\text{giường}$.

- 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 xây dựng Việt Nam, 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.

V a

+ 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, công cộng... 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.

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

Phân khu đô thị H1-4 có tổng diện tích khoảng 664,37ha, tổng quy mô dân số khoảng 157.000 người; được phân chia cụ thể như sau:

- Đất thuộc phạm vi khu vực Ga và phụ cận: 2,89ha; quy mô dân số khoảng 800 người.

- Đất lập quy hoạch phân khu: 661,48ha; quy mô dân số khoảng 156.200 người; bao gồm:

+ Khu quy hoạch A: Có diện tích khoảng 253,16ha, quy mô dân số khoảng 49.000 người; Được chia thành 03 ô quy hoạch: A.1, A.2 và A.3.

+ Khu quy hoạch B: Có tổng diện tích khoảng 111,56ha, quy mô dân số khoảng 28.600 người; Được chia thành 02 ô quy hoạch: B.1 và B.2.

+ Khu quy hoạch C: Có tổng diện tích khoảng 154,23ha, quy mô dân số khoảng 45.000 người; Được chia thành gồm 03 ô quy hoạch: C.1, C.2 và C.3.

+ Khu quy hoạch D: Có tổng diện tích khoảng 97,37ha, quy mô dân số khoảng 33.600 người; Được chia thành 03 ô quy hoạch: D.1, D.2 và D.3.

+ Đất ngoài khu quy hoạch, gồm các chức năng: các tuyến đường trục chính đô thị, đường chính khu vực, cây xanh khu ở và đất hạ tầng kỹ thuật, có tổng diện tích khoảng 45,16ha.

* Các chức năng sử dụng đất:

- Đất công cộng đô thị: Tổng diện tích khoảng 30,85ha (tỷ lệ 4,67%); đạt chỉ tiêu (khoảng): 1,98m²/người; 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.... Tính chất và các chỉ tiêu sử dụng đất của từng công trình công cộng đô thị (Thành phố và khu ở) sẽ được xác định cụ thể hóa trong các quy hoạch chi tiết trên cơ sở các chỉ tiêu chung của quy hoạch phân khu, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT đô thị (Thành phố và khu ở): Tổng diện tích khoảng 86,14ha (tỷ lệ 13,03%); đạt chỉ tiêu (khoảng): 5,51m²/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: 5,25ha (tỷ lệ 0,79%); đạt chỉ tiêu (khoảng): $0,34\text{m}^2/\text{người}$ - tương ứng $8,4\text{m}^2/\text{học sinh}$. 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 đất khoảng: 102,37ha (tỷ lệ 15,48%); đạt chỉ tiêu (khoảng): $6,55\text{m}^2/\text{người}$; 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: 341,17ha (tỷ lệ 51,59%); đạt chỉ tiêu (khoảng): $21,84\text{m}^2/\text{người}$. Các đơn vị ở với quy mô dân số ≤ 20.000 người và một số nhóm nhà ở độc lập (Đối với các nhóm ở độc lập, chỉ tiêu trường học có thể được sử dụng cùng với các đơn vị ở lân cận). Đơn vị ở có các thành phần đất như sau:

+ Đất công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích đất khoảng 5,88ha; đạt chỉ tiêu (khoảng): $0,38\text{m}^2/\text{người}$, 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 (tương đương cấp phường).

+ Đất cây xanh đơn vị ở: Tổng diện tích đất khoảng 7,43ha; đạt chỉ tiêu (khoảng): $0,5\text{m}^2/\text{người}$; 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 20,65ha, đạt chỉ tiêu (khoảng): $1,32\text{m}^2/\text{người}$; bao gồm: Đất trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo): Tổng diện tích đất khoảng 6,44ha; đạt chỉ tiêu: $0,41\text{m}^2/\text{người}$ - tương ứng $8,25\text{m}^2/\text{học sinh}$. Đất trường Tiểu học: Tổng diện tích đất khoảng 6,85ha; đạt chỉ tiêu: $0,44\text{m}^2/\text{người}$ - tương ứng $6,75\text{m}^2/\text{học sinh}$. Đất trường Trung học cơ sở: Tổng diện tích đất khoảng 7,36ha; đạt chỉ tiêu: $0,47\text{m}^2/\text{người}$ - tương ứng $8,57\text{m}^2/\text{học sinh}$.

+ Đất nhóm nhà ở: Tổng diện tích đất (bao gồm cả đường nội bộ) khoảng 268,91ha; đạt chỉ tiêu (khoảng): $17,22\text{m}^2/\text{người}$; 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 38,3ha. Đường giao thông xác lập trên bản vẽ được định hướng về hướng tuyến, mặt cắt ngang theo cấp đường nhằm kết nối với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, làm cơ sở để cụ thể hóa mạng lưới giao thông trong giai đoạn sau.

Bãi đỗ xe được phân bố hợp lý về vị trí và bán kính phục vụ, đảm bảo phục vụ cho khu vực dân cư hiện có và khách vãng lai, kết hợp với nhu cầu giao thông tĩnh của khu vực ga đường sắt đang nghiên cứu, tùy theo điều kiện thực tế có thể xem xét xây dựng gara đỗ xe ngầm hoặc nhiều tầng nhằm tăng cường quy mô phục vụ.

- Đất hỗn hợp: Tổng diện tích khoảng 31,42ha (tỷ lệ 4,75%); đạt chỉ tiêu (khoảng): $2,01\text{m}^2/\text{người}$; bao gồm nhiều chức năng: 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 cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo: Tổng diện tích khoảng 55,85ha (tỷ lệ

8,45%), được xác định trên cơ sở hiện trạng còn lại (sau khi mở đường theo quy hoạch - nếu có). 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 kết. Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- Đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng: Tổng diện tích khoảng 4,63ha (tỷ lệ 0,70%), là đất các công trình di tích, đình, đền, chùa, miếu, nhà thờ, thánh đường, di chỉ,... nằm trong khu vực nghiên cứu.

- Đất an ninh, quốc phòng: Tổng diện tích khoảng 0,97ha (tỷ lệ 0,15%).

- Vị trí đất an ninh, quốc phòng được xác định tại bản vẽ trên cơ sở quỹ đất còn lại (sau khi mở đường theo quy hoạch - nếu có).

- Đất công trình đầu mối HTKT: Tổng diện tích khoảng 2,60ha (tỷ lệ 0,39%); Bao gồm đất các ga đường đất đô thị, xây dựng trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển trung tâm tiếp vận, bến bãi đỗ xe đầu mối, đất hành lang cách ly tuyến điện, đường sắt, sông mương,...

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ĐÔ THỊ

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I	Phân khu đô thị H1-4	664,14	157.000			
I.1	Đất thuộc khu vực Ga và phụ cận	2,89	800			Khu vực được thực hiện theo Dự án riêng
I.2	Phần đất còn lại lập quy hoạch	661,25	156.200	42,33	100	
A	Đất dân dụng	565,78		36,22	85,56	
1	Đất công cộng đô thị	30,85		1,98	4,67	
2	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT đô thị	86,14		5,51	13,03	
3	Đất giao thông đô thị	102,37		6,55	15,48	Bao gồm 1,97ha đất bến, bãi đỗ xe, TTVT đa phương tiện, điểm trung chuyển xe buýt,....
4	Đất trường trung học phổ thông	5,25		0,34	0,79	
5	Đất đơn vị ở	341,17		21,84	51,59	
5.1	Đất công cộng	5,88		0,38		
5.2	Đất cây xanh	7,43		0,5		Chưa bao gồm diện tích quy đổi từ đất cây xanh trong các công trình di tích, tôn giáo và đất cây xanh trong các nhóm nhà.
5.3	Đất trường trung học cơ sở	7,36		0,47		
5.4	Đất trường tiểu học	6,85		0,44		

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
5.5	Đất trường mầm non	6,44		0,41		
5.6	Đất nhóm nhà ở (bao gồm cả đất đường nội bộ)	268,91		17,22		
5.7	Đường giao thông và bãi đỗ xe	38,30		2,45		
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	91,90			13,89	
6	Đất hỗn hợp	31,42		2,01	4,75	
7	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	55,85			8,45	
8	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	4,63			0,70	
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	3,57			0,53	
9	Đất quốc phòng, an ninh	0,97			0,15	
10	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,60			0,39	

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 H1-4 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 ban hành. 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 mỗi 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 Hai Bà Trưng cơ bản đã được triển khai xây dựng. Vì vậy, trong đồ án quy hoạch phân khu đô thị H1-4 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; 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 đô thị như Công viên Thống Nhất, Công viên Tuổi Trẻ,... Liên kết hệ thống công viên thành phố, lối 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 kết nối với không gian sông Hồng.

- Cấu trúc không gian được tổ chức theo các tuyến trục và mạng lưới đường vành đai, hướng tâm, tạo thành các ô phố với lõi trung tâm khu ở từ đó phát triển tiếp hệ thống lõi không gian đến các đơn vị ở hay ô quy hoạch nhỏ hơn. 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, tuyến đường hướng tâm, các khu vực tái thiết đô thị... tạo một số điểm nhấn kiến trúc phải phù hợp Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc có liên quan.

+ Chiều cao toàn phân khu có hướng thấp dần về phía Bắc, và phía bờ sông Hồng, hài hòa với các khu vực công viên cây xanh hồ điều hòa và các khu vực nhà ở mang tính chất sinh thái. Khu vực thấp tầng tổ chức gắn kết với các làng xóm hiện có, vành đai xanh, hành lang xanh và các vùng cảnh quan mặt nước tự nhiên. Theo đó các không gian thấp tầng chủ yếu tập trung tại khu vực I (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.

- Tổ chức không gian xanh: Lấy khu vực công viên Thống nhất và công viên Tuổi Trẻ làm trung tâm tổ chức không gian, tạo mối liên kết với hệ thống công viên cây xanh khác và liên kết với các tuyến trục cây xanh như sông Kim Ngưu và các dải cây xanh đường phố. Từ khu vực không gian hành lang xanh, nêo xanh khu cây xanh tập trung lớn của thành phố tổ chức các dải xanh kết nối với các khu cây xanh công viên khu ở, đơn vị ở, tạo nên hình ảnh đô thị hài hòa, gắn kết với tự nhiên.

- Tổ chức hệ thống công cộng: Các trung tâm công cộng lớn nằm trên đường vành đai 1, Vành đai 2 tạo thành chuỗi hệ thống trung tâm công cộng liên kết theo hướng tâm vào các phân khu Nội đô lịch sử cũng như theo vành đai liên kết với các phân khu Nội đô mở rộng. Hệ thống công cộng thành phố được tổ chức với các công trình có không gian lớn, cao tầng kết hợp với các quảng trường không gian mở tạo nên những điểm nhấn đô thị, gắn kết với mô hình TOD tại các khu vực xung quanh các nhà ga đường sắt đô thị. Hệ thống công cộng khu ở phân bố theo các khu quy hoạch, khu nhà ở, bám theo mạng đường khu vực và các đường xương cá, từ đó phát triển tiếp hệ thống công cộng cấp đơn vị ở.

- Tổ chức đơn vị ở (ô quy hoạch) Trên cơ sở mạng lưới giao thông và cấu trúc công cộng, cây xanh, tổ chức phân thành các khu chức năng và các đơn vị ở với quy mô phù hợp theo quy chuẩn xây dựng.

- Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ Tạo lập các không gian xanh: Khu công viên TDTT văn hóa giải trí, khu cây công viên cây xanh tập trung trong đơn vị ở kết nối với hệ thống cây xanh đường phố tạo ra các tuyến không gian xanh liên hoàn trong đô thị... Duy trì tối đa diện tích mặt nước, công viên, cây xanh, sân chơi, bãi đỗ xe và các tiện ích công cộng hiện có. Phát triển hệ thống cây xanh đô thị kết hợp cải tạo chỉnh trang hệ thống công viên, cây xanh hiện có, gắn với không gian mặt nước, đảm bảo liên kết với không gian cây xanh của hành lang xanh sông Tô Lịch tuân thủ tiêu chuẩn hiện hành về cây xanh trong đô thị.

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

+ Tái thiết xây dựng lại các khu tập thể cũ theo hướng giảm mật độ, xây dựng các công trình với hình thức kiến trúc hiện đại thân thiện với môi trường tạo hình ảnh đô thị đẹp, không gia tăng quy mô dân số.

+ Bổ sung, nâng cấp hệ thống dịch vụ hạ tầng xã hội: Giáo dục, y tế, văn hóa... trên cơ sở quỹ đất di dời Trụ sở các Bộ, ngành, cơ quan ngang bộ, cơ sở công nghiệp, cơ sở y tế, các trường đại học cao đẳng,...

+ Tổ chức hệ thống đầu mối giao thông: tuyến đường Vành đai 1, Vành đai 2, tuyến đường hướng tâm và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác: trạm điện, khu xử lý nước thải, bến bãi đỗ xe tập trung.

* Thiết kế đô thị:

- Các nguyên tắc thiết kế đô thị:

+ Tuân thủ định hướng phát triển không gian 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.

✓ 2

+ Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của đô thị; phải có tính kế thừa về kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

+ Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

+ Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

+ Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố có liên quan.

- 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 Thống Nhất, công viên Tuổi Trẻ.

+ 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 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, sắt. Trên cơ sở đó tổ chức không gian hệ thống cây xanh, công cộng, đơn vị ở như sau:

+ Khu vực 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 (22 ÷ 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 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 Thiết kế đô thị về: Các khu chức năng; các ô quy hoạch; các trục tuyến chính, quan trọng; các điểm nhấn trọng tâm; các không gian mở.

+ 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.

+ 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 liên kế để đảm bảo mỹ quan tuyến phố, phù hợp với tính chất đặc trưng nhà mặt phố liên 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: là hai công viên lớn của Thành phố: Công viên Thống Nhất, công viên Tuổi Trẻ.

Nghiên cứu xây dựng Đề án tổ chức không gian văn hoá, tuyến phố đi bộ kết hợp với phát triển mô hình kinh tế ban đêm tại khu vực xung quanh hồ Thuyền Quang và khu vực công viên Thống Nhất.

(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 các nút giao: Giải Phóng - Đại La, Minh Khai - Kim Ngưu, Nguyễn Khoái - Vĩnh Tuy; khu vực Ô Đông Mác - Nguyễn Khoái...; 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: Bách Khoa, Thanh Nhân, Quỳnh Mai,...).

(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.

(6) Các khu vực cần kiểm soát: Khu vực khu phố cũ; Các khu vực không gian công viên cây xanh thể dục thể thao gắn với mặt nước, hồ điều hòa: Khu vực công viên Thống Nhất, công viên Tuổi Trẻ...;

(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 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 xây dựng ngầm đô thị:

* 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 phân 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.

* Nội dung quy hoạch không gian ngầm:

- Hệ thống giao thông ngầm gồm: Các tuyến đường sắt đô thị số 2, 3 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 $\Phi 250\text{mm}$ 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 Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 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.

* Nguyên tắc, yêu cầu đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm:

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

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đầu nối kỹ thuật, đầu 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 đô thị sẽ được xác định thực hiện 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: Được thực hiện theo dự án riêng và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Mạng lưới đường sắt đô thị của Thành phố đi qua phạm vi quy hoạch phân khu H1-4 gồm: tuyến đường sắt đô thị số 2 (đi ngầm dọc khu vực tuyến đường phố Huế, Đại Cồ Việt), tuyến đường sắt đô thị số 3 (theo nghiên cứu hiện nay, dự kiến đi dọc khu vực tuyến đường Trần Thánh Tông, Kim Ngưu); Quy hoạch mặt bằng các tuyến đường sắt đô thị và các nhà ga trên tuyến sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- 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 ưu tiên bố trí các chức năng công cộng thương mại dịch vụ để phát triển đô thị theo mô hình TOD.

* Các tuyến đường bộ:

- Tuyến đường Đại Cồ Việt - đê Nguyễn Khoái (đường Vành đai 1 đã xây dựng hoàn chỉnh): quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B= 50m+68m (8 làn xe) đảm bảo chức năng

kết nối theo hướng Đông - Tây của đường Vành đai 1.

- Tuyến đường Đại La - Minh Khai (đường Vành đai 2): quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B=53,5m \div 63,5m$ (6 làn xe cơ giới, phân đường hỗn hợp 4 làn xe). Tại dải phân cách xây dựng đường bộ trên cao (được thực hiện theo dự án riêng).

- Đường Giải Phóng: quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng đủ bố trí khoảng 8÷10 làn xe, đường gom phía Tây đường sắt 02 làn xe.

- Đường Lê Duẩn: quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng đủ bố trí khoảng 4 làn xe.

- Tuyến đường Nguyễn Khoái - Trần Khánh Dư: đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến dốc Minh Khai có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng đủ bố trí tối thiểu khoảng 4÷6 làn xe; Đoạn từ dốc Minh Khai đến cầu Vĩnh Tuy có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng đủ bố trí khoảng 8÷10 làn xe để phù hợp với Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (quy mô, cấu tạo thành phần mặt cắt ngang sẽ được thực hiện theo dự án riêng).

- Đường Trần Hưng Đạo: đoạn phía Bắc đồ án dự kiến mở rộng khoảng $B=40m$ để dự kiến bố trí cầu qua sông Hồng và đường gom hai bên (quy mô, phạm vi mở rộng, giải pháp tổ chức sẽ được thực hiện theo dự án riêng).

- Đường Minh Khai (đoạn từ đầu cầu Vĩnh Tuy đến đê Nguyễn Khoái): quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B=30m$ (4 làn xe).

* Các tuyến đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực: Các tuyến đường chính khu vực: tuyến Trần Đại Nghĩa, tuyến Bà Triệu, tuyến Bạch Mai - Phố Huế; tuyến Võ Thị Sáu; tuyến Kim Ngưu - Lò Đúc; tuyến Lạc Trung-Thanh Nhân - Lê Thanh Nghị; tuyến Tô Hiến Thành - Nguyễn Công Trứ, tuyến Trần Nhân Tông - Trần Xuân Soạn, tuyến Nguyễn Thượng Hiền, tuyến Trần Bình Trọng, tuyến Yên Kiêu... mặt cắt rộng khoảng $B=22m \div 35m$ (một số tuyến đường được tổ chức giao thông 1 chiều, cặp đường song hành... đáp ứng tính chất đường).

- Các tuyến đường khu vực: Quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng khoảng $B=16m \div 25m$ (2 ÷ 3 làn xe).

* Các tuyến đường cấp nội bộ trên bản vẽ chỉ là nghiên cứu sơ bộ để 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 còn 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.

* Các nút giao thông:

- Nút giao khác cốt: trong khu vực nghiên cứu dự kiến tổ chức 6 nút giao thông khác mức: nút giao hầm Kim Liên, nút Ngã Tư Vọng, nút Ô Cầu Dền, nút cầu Vĩnh Tuy, nút giao Ô Đống Mác, nút giao đường Trần Hưng Đạo - Nguyễn Khoái. Phạm vi xây dựng các nút giao thông này sẽ được nghiên cứu cụ thể theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các nút giao còn lại là nút giao bằng.

- Cầu vượt (hoặc hầm chui) cho người đi bộ qua đường: bố trí tại các nút giao thông có lưu lượng xe và người đi bộ lớn, các nút giao khác cốt, gần vị trí các ga tàu

✓

điện...Khoảng cách các cầu (hoặc hầm) đi bộ $\geq 500m$. Cụ thể được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập Dự án đầu tư xây dựng.

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

* Giao thông tĩnh:

- Nguyên tắc bố trí:

+ Các khu đất đầu tư xây dựng mới, các khu tập thể, chung cư cải tạo xây dựng lại, các công trình hỗn hợp, nhà ở cao tầng, dịch vụ công cộng, cơ quan, trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn... khi xây dựng phải bố trí tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và một phần khách vãng lai của khu vực theo công văn số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 của UBND Thành phố.

+ Quá trình triển khai tiếp theo cho phép nghiên cứu bổ sung bố trí bãi đỗ xe ngầm kết hợp trong các khu đất cây xanh, công cộng, hỗn hợp đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe theo đồ án Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn Thành phố. Khuyến khích áp dụng công nghệ tiên tiến để tăng khả năng đỗ xe cho công trình. Các khu đất khi thực hiện việc di dời để chuyển đổi mục đích sử dụng phải ưu tiên bố trí quỹ đất làm bãi đỗ xe theo quy định.

+ Sử dụng kết hợp các loại đất khác để tăng quỹ sàn đỗ xe: bố trí kết hợp cây xanh, tầng ngầm các công trình, trên các tuyến đường có mặt cắt lớn lưu lượng giao thông không cao.

+ 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.

- Trong phạm vi phân khu đô thị, dự kiến phân bổ khoảng 43 vị trí đỗ xe. Vị trí, quy mô, công suất và hình thức của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác theo dự án riêng, ở các giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, Dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở đảm bảo khoảng cách phù hợp nhu cầu đi bộ. Các khu đất bãi đỗ xe khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực và bố trí trạm sạc điện cho ô tô (diện tích, công suất sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn sau).

* Các chỉ tiêu đạt được :

- Tổng diện tích nghiên cứu: 664,14 (ha)

- Tổng chiều dài đường tính đến đường cấp khu vực: 56,53 (km)

- Tổng diện tích giao thông đô thị: 102,37 (ha)

(Tính đến đường cấp khu vực và đã bao gồm cả diện tích đất bãi đỗ xe)

- Tỷ trọng đất giao thông tính đến đường cấp khu vực: 15,5 (%)

- Mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp khu vực: 8,43 (km/km²)

Tại những đoạn tuyến xây dựng mới qua khu vực khó khăn về giải phóng mặt bằng hoặc dân cư hiện trạng có thể xem xét thu hẹp cục bộ hệ nhưng vẫn phải đảm bảo số làn xe theo quy định và sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập chỉ giới đường đỏ và dự án đầu tư xây dựng.

Vị trí, hướng tuyến, quy mô, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường, nút giao thông tỷ lệ 1/500 đã được cấp thẩm quyền phê duyệt được thực hiện theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ được duyệt. Đối với các tuyến đường tại các khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được

✓

cấp thẩm quyền phê duyệt được thực hiện theo đồ án được duyệt.

e2) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* Quy hoạch thoát nước mưa:

- Phân chia lưu vực thoát nước: Theo quy hoạch, khu vực lập quy hoạch được xác định thuộc lưu vực thoát nước của trạm bơm Yên Sở và chia thành 02 lưu vực chính, cụ thể:

+ Lưu vực 1: phía Tây tuyến đường phố Huế và đường Bạch Mai có hướng thoát nước chính là thoát ra hồ Thiên Quang và tuyến cống Trần Đại Nghĩa sau đó thoát ra hồ Yên Sở.

+ Lưu vực 2: phía Đông tuyến đường phố Huế và đường Bạch Mai có hướng thoát nước chính là thoát ra cống Lò Đúc và sông Kim Ngưu sau đó thoát ra hồ Yên Sở.

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

- Các hồ điều hòa: Trên khu vực quy hoạch có các hồ điều hòa gồm: Thiên Quang, Bảy Mẫu, Thanh Nhân 1, Thanh Nhân 2, Công viên tuổi trẻ và hồ Hai Bà Trưng, tổng diện tích khoảng 37ha chiếm $5,56\%$. Các hồ đã được cải tạo trong dự án thoát nước.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Đối với khu vực phía Bắc tuyến đường Đại Cồ Việt – Trần Khát Chân: Phần lớn các tuyến cống chính đều đã cải tạo xong trong dự án thoát nước giai đoạn 1 và một phần của giai đoạn 2 như tuyến cống Lò Đúc (kích thước $B \times H = 2(2,3\text{m} \times 2,6\text{m})$).

+ Để tránh hiện tượng ngập úng cục bộ như: Ngã năm Bà Triệu, Nguyễn Du và trước cửa Ga Hà Nội trên phố Lê Duẩn đề xuất giải pháp tăng công suất các trạm bơm tại Hồ Thiên Quang từ công suất $0,5$ (m^3/s) lên 1 (m^3/s) và trạm bơm Nam Khang từ công suất $0,9$ (m^3/s) lên $1,6$ (m^3/s) nhằm mục đích hạ mực nước trong các hồ Điều Hòa kết hợp với việc tiêu thoát nước nhanh cho toàn bộ khu vực khi có mưa lớn.

+ Xây dựng trạm bơm Thanh Nhân tại hồ điều hòa Thanh Nhân để hạ mực nước hồ (vị trí được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

+ Đối với khu vực phía nam tuyến đường Đại Cồ Việt – Trần Khát Chân: Các tuyến cống hiện có qua khu dân cư sẽ được xem xét và thay thế bằng các tuyến cống mới có kích thước phù hợp với lưu vực thoát nước. Triển khai các dự án được duyệt đảm bảo thoát nước cho khu vực như: Thay thế một số tuyến rãnh thoát nước của khu dân cư khi đường quy hoạch mở rộng bằng các tuyến cống thoát nước kích thước $D600-D1500$ để thoát nước ra các trục tiêu chính; Cống hóa các tuyến mương: Mai Hương – Tân Lập Thanh Nhân; Lạc Trung, Vôi Ba Nhất; tuyến cống trên phố Minh Khai (kích thước $B \times H = 1,2\text{m} \times 1,2\text{m}$).

+ Đối với những đoạn mương đã được cống hóa theo dự án thoát nước vẫn tiếp tục được sử dụng. Về lâu dài, khi mạng lưới đường quy hoạch được xây dựng kết hợp cống hóa mương, các tuyến cống này sẽ được cải thiện theo đường quy hoạch để thuận lợi cho công tác quản lý, duy tu, bảo dưỡng hệ thống thoát nước cũng như khai thác quỹ đất dọc hai bên tuyến mương.

* Quy hoạch san nền: Cao độ san nền được xác định căn cứ vào cao độ mực nước tính toán trên sông Nhuệ. Khu quy hoạch có cao độ nền trung bình $H \geq 6,00\text{m}$. Giải pháp san nền đối với từng khu vực được thực hiện như sau:

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

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

- Đối với ô đất xây mới, nền được san thành các mái dốc có độ dốc $i \geq 0,004$, thoải về các tuyến đường bao quanh, nơi dự kiến xây dựng các tuyến cống rãnh thoát nước.

e3) Quy hoạch cấp nước :

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ các nhà máy nước ngầm hiện có: Lương Yên, Pháp Vân, Trương Mai, Nam Dư 1+2. Công suất các nhà máy 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 truyền dẫn DN400mm - DN600mm hiện có bố trí dọc theo đường Lê Duẩn; tuyến ống DN600 dọc đường Minh Khai, nguồn từ nhà máy nước Pháp Vân.

+ Tuyến ống truyền dẫn DN400mm hiện có dọc tuyến phố Bạch Mai - Huế; tuyến ống truyền dẫn DN300mm - DN400mm dọc hai bên sông Kim Ngưu; tuyến ống truyền dẫn DN400mm dọc tuyến đường Minh Khai, nguồn từ nhà máy nước Trương Mai.

+ Tuyến ống truyền dẫn DN600mm hiện có dọc phố Lương Yên, đường Trần Khánh Dư, đường Trần Khát Chân, đường Đại Cồ Việt; tuyến ống truyền dẫn DN400mm dọc đề Trần Khát Chân, nguồn từ nhà máy nước Lương Yên.

- Mạng lưới cấp nước phân phối:

+ Các tuyến ống phân phối từ DN90mm - DN250mm được xây dựng dọc các tuyến phố, đầu nối từ các tuyến ống truyền dẫn tới các khu dân cư

+ Mạng ống cấp nước hiện có không nằm trong phạm vi mở đường quy hoạch: sẽ được tiếp tục sử dụng.

+ Mạng ống cấp nước dự kiến sẽ được bố trí khớp với mạng cấp nước hiện có để đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn. Các tuyến ống hiện đang đặt dưới lòng đường sẽ được di chuyển lên vỉa hè để đảm bảo công tác quản lý và an toàn.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ DN100mm trở lên dự kiến đặt một số họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, quy phạm hiện hành. Các họng cứu hỏa này sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của khu vực. Đối với các công trình cao tầng sẽ có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

+ Xây dựng các hồ thu để tận dụng hồ điều hòa trong khu vực vào mục đích chữa cháy.

+ 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 Thanh Nhàn, 110/22kV Trần Hưng Đạo, 110/22kV Phương Liệt, 110/22kV Công viên Thống Nhất và trạm biến áp 110/22kV Minh Khai dự kiến.

- Mạng lưới điện cao thế:

+ Lưới điện 220kV: xây dựng, hạ ngầm các tuyến điện 220kV Mai Động – Thành Công, 220kV Mai Động – Tây Hồ dọc đường Vành đai 2, đường Tam Trinh, đường Kim Ngưu, đường Trần Khát Chân, đường đê Nguyễn Khoái.

+ Lưới điện 110kV: xây dựng, hạ ngầm các tuyến điện 110kV Mai Động – Thanh Nhàn, 110kV Mai Động - Trần Hưng Đạo – Bồ Hồ, 110kV Thanh Nhàn – Công viên Thống Nhất, 110kV Mai Động - Phương Liệt dọc các tuyến đường Vành đai 2, đường Kim Ngưu, đường đê Nguyễn Khoái, đường Trần Khát Chân, đường Đại Cồ Việt, đường Nguyễn Đình Chiểu.

+ 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.

- Mạng lưới điện trung thế, hạ thế: xây dựng các tuyến cáp ngầm 22kV, 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch để đấu nối đến các trạm biến áp phân phối và các công trình. Lưới điện đi nổi hiện có sẽ từng bước được di chuyển, hạ ngầm theo quy hoạch.

- Trạm biến áp phân phối:

+ Các trạm biến áp hiện có: cải tạo, nâng cấp, di chuyển, chuyển đổi các trạm hiện có thành trạm 22/0,4KV.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4KV (vị trí các trạm biến áp đảm bảo bán kính phục vụ <300m, gần các phụ tải).

+ Các trạm biến áp 22/0,4 KV chỉ là xác định sơ bộ về vị trí và công suất, cụ thể sẽ được xác định căn cứ vào nhu cầu phát và kế hoạch phát triển điện lực, được cơ quan quản lý chuyên ngành và Chính quyền địa phương thống nhất, chấp thuận. 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 nghiên cứu áp dụng các hình thức trạm nhỏ gọn, công nghệ hiện đại, có hình thức thẩm mỹ cao, khuyến khích bố trí vào 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 hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ tổng đài điều khiển Trần Khát Chân hiện có (dung lượng 12.240 lines, dự kiến nâng lên 100.000 lines) và tổng đài vệ tinh Đại La hiện có (dung lượng 8.606 lines, dự kiến nâng lên 50.000 lines).

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

✓ 2

+ Hệ thống cáp quang đi ngầm dưới đất hoặc đi chung các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác phù hợp mặt bằng tuyến đường.

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

+ Xây dựng các tuyến cáp gốc từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao.

+ Các trạm BTS trên nóc nhà dân sẽ từng bước được cải tạo, di chuyển, sử dụng công nghệ hiện đại để thay thế đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn cho người dân.

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

* Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội và Quy hoạch thoát nước thủ đô Hà Nội đã được phê duyệt. Theo đó, khu quy hoạch thuộc lưu vực của trạm xử lý nước thải Yên Sở, công suất 200.000m³/ngày đêm. Xây dựng trạm xử lý nước thải công viên Thống Nhất (công suất 13.300m³/ngày đêm). Nước thải sau khi xử lý được bơm bổ cập cho các hồ Thiên Quang, Bảy Mẫu và Ba Mẫu.

- Nước thải sau khi được thu gom từ hệ thống thoát nước chung sẽ được thoát vào tuyến cống thoát nước thải riêng dự kiến xây dựng dọc theo tuyến đường hai bên sông Kim Ngưu thông qua hệ thống giếng tách.

- Nước thải sau khi được thu gom từ hệ thống thoát nước chung sẽ được thoát vào tuyến cống thoát nước thải riêng dự kiến xây dựng dọc theo tuyến đường hai bên sông Kim Ngưu thông qua hệ thống giếng tách. Tiến tới thu gom và xử lý 100% nước thải sinh hoạt

- Nước thải y tế, bệnh viện phải được thu gom, xử lý riêng đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành trước khi xả ra môi trường (thực hiện theo dự án riêng).

* Quản lý và thu gom chất thải rắn:

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

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

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

+ Đối với khu vực cơ quan, công trình công cộng, chất thải rắn được thu gom trực tiếp thông qua hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển chất thải rắn.

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

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

- Điểm tập kết rác: Tại các ngã ba, ngã tư và khu vực cây xanh, khu vực công cộng bố trí các điểm tập kết rác để thu gom rác thải về khu xử lý tập trung của Thành phố (Vị trí cụ thể sẽ được xác định trong quá trình triển khai dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Nhà vệ sinh công cộng: Tại các khu vực công viên cây xanh, các khu vực nhà ga, bãi đỗ xe tập trung, các công trình công cộng lớn, bố trí hệ thống các nhà vệ sinh công cộng đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Nhà tang lễ: Các nhà tang lễ hiện có trong khu vực tiếp tục được sử dụng để phục vụ nhu cầu an táng của nhân dân; Các nhà tang lễ này sẽ được nâng cấp, cải tạo để đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định. 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:

- Định vị mạng lưới đường từ đường cấp đô thị đến đường cấp khu vực, từ đường lớn đến đường nhỏ;

- Tuân thủ Quyết định số 228/QĐ-UB ngày 18/01/1997 của UBND Thành phố đã phê duyệt danh sách đợt 1 các đường phố có chỉ giới đường đỏ ổn định trong nội thành.

- Đối với các công trình xây dựng trong phạm vi hành lang an toàn các tuyến đường sắt đô thị số 2 và số 3 tuân thủ theo các quy định về hành lang an toàn đường sắt đô thị.

- Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Giao UBND quận Hai Bà Trưng kiểm tra hiện trạng, đối chiếu quy hoạch đề xuất cụ thể 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, làm cơ sở phê duyệt theo quy định, phục vụ công tác quản lý quy hoạch.

f) Đánh giá môi trường chiến lược:

Đồ án quy hoạch đã thực hiện đánh giá tác động môi trường tuân thủ theo quy định về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

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

g) 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 - đoạn Ô Đông Mác, tuyến đường Vành đai 2 - đoạn Đại La - Minh Khai). Tuyến đường chính khu vực (đường Võ Thị Sáu kéo dài, nối hai đường Thanh Nhàn và Minh Khai), tuyến đường sắt đô thị số 2, tuyến đường sắt đô thị số 3 đang được triển khai nghiên cứu trình thẩm định 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 đến năm 2030 và 2050

V

khoảng: 157.000 người. Phân bổ 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 địa phương cung cấp tháng 8/2015 (tại khu vực ngoài bãi sông Hồng) và số liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 trên địa bàn thành phố Hà Nội và qua xác định sơ bộ, tính đến tháng 4/2019 dân số hiện trạng tại khu vực lập quy hoạch khoảng 225.000 người.

Như vậy, quy mô dân số cần phải kiểm soát đến năm 2030 (giảm dân, dẫn dân) tại khu vực khoảng 68.000 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. Xây dựng trục trung tâm hành chính Quận.

+ 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.

* Nguồn lực thực hiện: Bằng nguồn vốn ngân sách của nhà nước kết hợp với xã hội hóa đầu tư.

h. 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 H1-4, 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 hiện hành.

- 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 H1-4, tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với 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 H1-4, tỷ lệ 1/2000 được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết; thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- 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 phê duyệt trước thời điểm ban hành Quyết định này để bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H1-4, 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 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, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Hai Bà Trưng; Chủ tịch UBND các phường: Nguyễn Du, Lê Đại Hành, Bùi Thị Xuân, Ngô Thị Nhậm, Phố Huế, Đồng Nhân; Phạm Đình Hồ, Đống Mác, Bạch Đằng, Bách Khoa, Đồng Tâm, Cầu Dền, Bạch Mai, Trương Định, Thanh Nhàn, Quỳnh Lôi, Quỳnh Mai, Minh Khai, Thanh Lương, Vĩnh Tuy; 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; | (để
- Chủ tịch UBND Thành phố; | báo cáo)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP/PVP Phạm Văn Chiến;
- các phòng TH, TKBT, KT, ĐT (t, n);
- Lưu VT,ĐT. *ng*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN ²
CHỦ TỊCH



Chu Ngọc Anh