

Số: 1359/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000

Địa điểm: Tại các phường Vĩnh Phúc, Công Vi, Ngọc Khánh, Liễu Giai, Ngọc Hà, Đội Cấn, Kim Mã, Giảng Võ, Thành Công, Điện Biên, Quán Thánh, Trúc Bạch, Nguyễn Trung Trực - quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội.

UỶ 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 Di sản văn hóa ngày 29/6/2001 và sửa đổi bổ sung ngày 18/6/2009;

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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định 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 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 về quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

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 xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

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;

Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về biện pháp, lộ trình di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong nội thành Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4772/QĐ-UBND ngày 23/10/2012 của UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 963/TTr-QHKT (KHTH+HTKT) ngày 16/3/2021 và Báo cáo thẩm định số 964/BC-QHKT(KHTH+HTKT) ngày 16/3/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000.

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

a. Vị trí: Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-2 nằm trong khu vực Nội đô lịch sử, thuộc địa giới hành chính quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp quận Tây Hồ và Trung tâm chính trị Ba Đình.

- Phía Đông giáp quận Hoàn Kiếm và đê sông Hồng.

- Phía Nam giáp quận Đống Đa.

- Phía Tây giáp đường vành đai 2.

c. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Quy mô diện tích đất khoảng: 703,93 ha.

Trong đó:

+ Diện tích đất thuộc phạm vi khu vực ga Hà Nội và phụ cận khoảng 2,28ha.

+ Diện tích đất lập quy hoạch khoảng 701,65ha.

- Quy mô dân số đến năm 2030 và 2050 khoảng: 160.000 người.

Trong đó:

+ Dân số của Khu vực ga Hà Nội và phụ cận khoảng 1.200 người.

+ Dân số thuộc phần còn lại của phân khu đô thị H1-2 khoảng 158.800 người.

3. Tính chất và chức năng khu vực quy hoạch:

- Là khu trung tâm hành chính, văn hoá, lịch sử của Quốc gia.

- Là không gian bảo tồn di sản văn hoá Thăng Long.

- Là khu vực hạn chế phát triển, cải tạo, chỉnh trang các khu cũ hiện có, kết hợp xây dựng, tổ chức sắp xếp lại các chức năng sử dụng đất, để giữ gìn phát huy các giá trị đô thị lịch sử, phát triển, bổ sung, hoàn chỉnh đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Các chức năng chủ yếu: Nhà ở, cơ quan, di sản, di tích, du lịch, dịch vụ thương mại, tiện ích công cộng ...

4. Nguyên tắc, quan điểm:

Trong bối cảnh quỹ đất tại khu vực nội đô lịch sử còn hạn hẹp, trong giai đoạn 2020 +2030 khi Thành phố đang từng bước triển khai các dự án: di dân, giải phóng mặt bằng để tái thiết đô thị, di dời (các cơ sở công nghiệp, trường đại học...) theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ, các dự án xây dựng đường sắt đô thị, mở đường theo quy hoạch được duyệt, phát triển các chuỗi đô thị phía Bắc sông Hồng, phía Đông đường vành đai 4 và các đô thị vệ tinh theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt; đồng thời trước bối cảnh tăng dân số tự nhiên và tăng dân số cơ học, sự dịch chuyển dân số từ khu vực Nội đô mở rộng và khu vực nông thôn vào,... do đó, giai đoạn trước mắt, chấp thuận các chỉ tiêu thành phần đất tối thiểu theo hiện trạng và điều tra dân số tháng 4/2019, 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.

Về lâu dài, trong giai đoạn dài hạn, khi Thành phố triển khai đồng bộ các Dự án trên, 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 thu hút dân số khu vực Nội đô lịch sử và Nội đô mở rộng chuyển ra, cần kiểm soát quy mô dân số tại các khu vực theo đúng Quy hoạch phân khu được duyệt là 158.800 người (không bao gồm dân số tính toán khu vực phân khu ga và phụ cận và khu vực ngoài đô).

5. Nội dung quy hoạch phân khu:

5.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

* Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Đất dân dụng đô thị:	khoảng 35,42 m ² /người.
Bao gồm:	
- Công cộng đô thị:	khoảng 1,85 m ² /người
<i>(tính cả cả diện tích đất, sàn xây dựng trong các ô đất hỗn hợp, chỉ tiêu đạt 4,87 m²/người)</i>	
- Cây xanh đô thị:	khoảng 5,34 m ² /người.
- Trường PTTH:	khoảng 7,68 m ² /học sinh.
- Đất giao thông Thành phố và khu ở:	khoảng 14,48%
- Đất đơn vị ở:	khoảng 21,52 m ² /người.
Trong đó:	
+ Trường Tiểu học	khoảng 8,77m ² /học sinh
+ Trường Trung học cơ sở:	khoảng 8,9 m ² /học sinh
+ Trường mầm non:	khoảng 5,5 m ² /học sinh
<i>(chưa bao gồm diện tích sàn tại sàn tầng để các công trình nhà ở, hỗn hợp cao tầng)</i>	

+ Cây xanh đơn vị ở khoảng 0,56 m²/người

* Các chỉ tiêu Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch khu vực, Quy hoạch chuyên ngành, Quy chuẩn và các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

5.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

Phân khu đô thị H1-2 có tổng diện tích khoảng 703,93 ha, tổng quy mô dân số khoảng 160.000 người gồm khu vực Ga Hà Nội khu vực phụ cận: diện tích khoảng 2,28 ha, quy mô dân số 1200 người và Phần còn lại phân khu đô thị H1-2: diện tích khoảng 701,65ha quy mô dân số 158.800 người; được phân chia thành 11 khu quy hoạch. Các khu quy hoạch được chia thành 35 ô quy hoạch (giới hạn bởi các tuyến đường từ cấp khu vực trở lên) để kiểm soát phát triển. Cụ thể:

- Khu quy hoạch A: Có diện tích khoảng 71,51ha, quy mô dân số 13.500 người; Được chia thành 03 ô quy hoạch:

+ Ô quy hoạch A.1: Diện tích khoảng 57,04ha; quy mô dân số khoảng 10.250 người.

+ Ô quy hoạch A.2: Diện tích khoảng 12,25ha; quy mô dân số khoảng 1.975 người.

+ Ô quy hoạch A.3: Diện tích khoảng 2,22ha; quy mô dân số khoảng 1.275 người.

- Khu quy hoạch B: Có tổng diện tích khoảng 42,58ha, quy mô dân số khoảng 10.820 người. Được chia thành 02 ô quy hoạch:

+ Ô quy hoạch B.1: Diện tích khoảng 20,38ha; quy mô dân số khoảng 5.572 người.

+ Ô quy hoạch B.2: Diện tích khoảng 22,20ha; quy mô dân số khoảng 5.248 người.

- Khu quy hoạch C: Có tổng diện tích khoảng 51,43ha, quy mô dân số khoảng 6.520 người. Được chia thành 03 ô quy hoạch:

+ Ô quy hoạch C.1: Diện tích khoảng 31,40ha; quy mô dân số khoảng 2.450 người.

+ Ô quy hoạch C.2: Diện tích khoảng 16,97ha; quy mô dân số khoảng 3.800 người.

+ Ô quy hoạch C.3: Diện tích khoảng 3,06ha; quy mô dân số khoảng 270 người.

- Khu quy hoạch D: Có tổng diện tích khoảng 62,18ha, quy mô dân số khoảng 12.500 người; Được chia thành 03 ô quy hoạch:

+ Ô quy hoạch D.1: Diện tích khoảng 31,14ha; quy mô dân số khoảng 5.713 người.

+ Ô quy hoạch D.2: Diện tích khoảng 14,52ha; quy mô dân số khoảng 3.060 người.

+ Ô quy hoạch D.3: Diện tích khoảng 16,52ha; quy mô dân số khoảng 3.727 người.

- Khu quy hoạch E: Có tổng diện tích khoảng 58,15ha, quy mô dân số khoảng 16.700 người; Được chia thành 02 ô quy hoạch:

+ Ô quy hoạch E.1: Diện tích khoảng 33,71ha; quy mô dân số khoảng 9.650 người.

+ Ô quy hoạch E.2: Diện tích khoảng 24,44ha; quy mô dân số khoảng 7.050 người.

- Khu quy hoạch F: Có tổng diện tích khoảng 50,72ha, quy mô dân số 17.500 người; Được chia thành 10 ô quy hoạch:

+ Ô quy hoạch F.1: Diện tích khoảng 7,87ha; quy mô dân số khoảng 3.320 người.

+ Ô quy hoạch F.2: Diện tích khoảng 1,67ha; quy mô dân số khoảng 800 người.

+ Ô quy hoạch F.3: Diện tích khoảng 6,75ha; quy mô dân số khoảng 2.940 người.

+ Ô quy hoạch F.4: Diện tích khoảng 9,15ha; quy mô dân số khoảng 3.970 người.

+ Ô quy hoạch F.5: Diện tích khoảng 1,35ha; quy mô dân số khoảng 580 người.

+ Ô quy hoạch F.6: Diện tích khoảng 1,85ha; quy mô dân số khoảng 690 người.

+ Ô quy hoạch F.7: Diện tích khoảng 2,00ha; quy mô dân số khoảng 500 người.

+ Ô quy hoạch F.8: Diện tích khoảng 13,12ha; quy mô dân số khoảng 3900 người.

+ Ô quy hoạch F.9: Diện tích khoảng 3,79ha; quy mô dân số khoảng 700 người.

- + Ô quy hoạch F.10: Diện tích khoảng 3,17ha; quy mô dân số khoảng 100 người.
- Khu quy hoạch G: Có tổng diện tích khoảng 39,96ha, quy mô dân số khoảng 17.800 người; Được chia thành 02 ô quy hoạch:
 - + Ô quy hoạch G.1: Diện tích khoảng 39,43ha; quy mô dân số khoảng 17.800 người.
 - + Ô quy hoạch G.2: Diện tích khoảng 0,53ha.
- Khu quy hoạch H: Có tổng diện tích khoảng 54,54ha, quy mô dân số khoảng 19.560 người; Được chia thành 02 ô quy hoạch:
 - + Ô quy hoạch H.1: Diện tích khoảng 43,57ha; quy mô dân số khoảng 15.160 người.
 - + Ô quy hoạch H.2: Diện tích khoảng 10,97ha; quy mô dân số khoảng 4.400 người.
- Khu quy hoạch I: Có tổng diện tích khoảng 35,44ha, quy mô dân số khoảng 22.800 người.
- Khu quy hoạch K: Có tổng diện tích khoảng 84,70ha, quy mô dân số khoảng 16.800 người;
- Khu quy hoạch L: Có tổng diện tích khoảng 44,40ha, quy mô dân số khoảng 4.300 người; Được chia thành 6 ô quy hoạch:
 - + Ô quy hoạch L.1: Diện tích khoảng 34,08ha; quy mô dân số khoảng 1.230 người.
 - + Ô quy hoạch L.2: Diện tích khoảng 2,81ha; quy mô dân số khoảng 260 người.
 - + Ô quy hoạch L.3: Diện tích khoảng 4,25ha; quy mô dân số khoảng 1.150 người.
 - + Ô quy hoạch L.4: Diện tích khoảng 1,50ha; quy mô dân số khoảng 906 người.
 - + Ô quy hoạch L.5: Diện tích khoảng 0,54ha; quy mô dân số khoảng 94 người.
 - + Ô quy hoạch L.6: Diện tích khoảng 1,22ha; quy mô dân số khoảng 660 người.
- Đất ngoài khu quy hoạch, gồm các tuyến đường trục chính đô thị, đường chính khu vực còn lại,... có tổng diện tích khoảng: khoảng 106,04 ha.

5.2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Các chức năng sử dụng đất chính, số liệu chỉ tiêu sử dụng đất các khu quy hoạch, ô quy hoạch, đơn vị ở cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH04B). Các khu chức năng sử dụng đất được phân bổ như sau:

a. Đất dân dụng:

a.1. 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 cân đối đủ tại các quỹ sàn xác định chức năng đất hỗn hợp (có thể quy đổi ra diện tích sàn sử dụng).

- Tổng diện tích khoảng: 29,36ha (tỷ lệ 4,18%), đạt chỉ tiêu 1,85m²/người; Gồm các chức năng: Thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, tài chính, ngân hàng, y tế, văn hóa, hành chính quản lý đô thị, bảo tàng..., được tổ chức thành các trung tâm để phục vụ các nhu cầu chung của Thành phố... Đất công cộng khu ở bao gồm các công trình thương mại, văn hóa, y tế, văn phòng... phục vụ người dân trong khu ở và khu vực lân cận. Trong đó:

+ Công trình văn hóa: Trong đất công cộng đô thị bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình văn hóa (nhà văn hóa, nhà hát, rạp chiếu phim, triển lãm, thư viện, câu lạc bộ,...) phục vụ dân cư đô thị và khu vực, được bố trí tại trung tâm khu ở gần với không gian cây xanh TDTT, không gian mở. Các công trình văn hóa được xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang trên cơ sở công trình hiện có.

+ Công trình thương mại, dịch vụ: gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như: trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ, tài chính, ngân hàng...

✓

+ Công trình y tế: gồm các công trình bệnh viện, phòng khám đa khoa, trung tâm y tế, nhà hộ sinh, trạm vệ sinh phòng dịch, nhà thuốc... nhằm phục vụ dân cư trong khu vực.

+ Công trình công cộng khác: gồm các công trình trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội,...

- Đối với một số ô đất công cộng đô thị (quy mô nhỏ, lẻ) hiện có được xác định trên cơ sở điều tra hiện trạng. Trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, quản lý sử dụng đất đai..., chức năng sử dụng đất cụ thể sẽ được xác định trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ sở hữu đất của đơn vị chủ quản. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ không chế khung của quy hoạch phân khu theo các chức năng sử dụng đất tương ứng, quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng của từng công trình công cộng đô thị sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên cơ sở các chỉ tiêu chung của quy hoạch phân khu, tuân thủ tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc có liên quan trong khu vực...

a.2. Đất cây xanh, mặt nước, TDTT đô thị (Thành phố và khu ở):

- Tổng diện tích khoảng 84,73 ha chiếm 12,08% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 5,34m²/người; Bao gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện TDTT; các công trình thương mại, dịch vụ (quy mô nhỏ)...

- Hệ thống cây xanh, mặt nước, TDTT đô thị (Thành phố và khu ở) được kết nối với nhau bằng các tuyến sông, hành lang xanh ven sông và hệ thống cây xanh đường phố, các trục không gian đi bộ gắn với cây xanh, vườn hoa đơn vị ở, nhóm ở. 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 mặt nước sông Hồng, sông Tô Lịch, Hồ Tây tuân thủ tiêu chuẩn hiện hành về cây xanh trong đô thị.

+ Khu cây xanh TDTT lớn cấp thành phố tổ chức ở các khu vực công viên Thủ Lệ, không gian cây xanh mặt nước hồ Trúc Bạch, Ngọc Khánh, Giảng Võ ...

+ Đất cây xanh, TDTT khu ở được bố trí tại hạt nhân khu ở.

- Các công trình thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân (khi tính toán chỉ tiêu được tính toán tách riêng).

- Trong các khu vực quy hoạch công viên Thủ Lệ, công viên Núi Cung hiện có một số hộ dân đang sinh sống với mật độ dày đặc, trong giai đoạn trước mắt, cho phép tạm thời tồn tại. Về lâu dài sẽ thực hiện theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền chấp thuận phù hợp với định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô.

a.3. Đất trường trung học phổ thông:

- Tổng diện tích đất trường trung học phổ thông khoảng 4,88ha chiếm 0,7% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 0,31 m²/người. Trường trung học phổ thông với quy mô được xác lập đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu ở và khu vực lân cận.

- Do điều kiện hiện trạng đặc thù, quỹ đất phát triển hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu về trường trung học phổ thông được xem xét trên cơ sở Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao công trình) có

thể xem xét được tăng cao hơn 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. Khuyến khích khai thác không gian trống tại tầng 1 để kết hợp làm sân chơi, vườn hoa.

- 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, dự án đầu tư xây dựng, chức năng sử dụng đất cụ thể cần rà soát, xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ sở hữu đất của đơn vị chủ quản.

a.4. Đất giao thông đô thị: Tổng diện tích khoảng 101,59 ha chiếm 14,48% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 6,4m²/người. Đất giao thông đô thị 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.

a.5. Đất đơn vị ở:

Cấu trúc các đơn vị ở trong phạm vi nghiên cứu không được hoàn chỉnh do điều kiện hiện trạng, địa hình đặc thù, giao thông chia cắt, hiện trạng quản lý theo ranh giới hành chính phường. Khu vực phố cũ được hình thành từ thời Pháp thuộc không theo mô hình đơn vị ở. Do vậy, trong khu vực quy hoạch được chia làm các ô quy hoạch bao gồm các ô phố (giới hạn từ đường khu vực trở lên), các ô quy hoạch tương đương với các đơn vị ở và các nhóm ở độc lập tùy đặc thù từng khu vực. Tổng diện tích khoảng 341,89ha chiếm 48,73% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 21,53 m²/người. Đất đơn vị ở gồm các thành phần đất như sau:

* Đất công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích đất khoảng 5,45ha; đạt chỉ tiêu 0,34m²/người, là đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở, bao gồm: Chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; nhà văn hóa, phòng truyền thống, thư viện,...; trụ sở quản lý hành chính đơn vị ở (tương đương cấp phường)... về cơ bản đã được đầu tư xây dựng và đang sử dụng. Ngoài ra, 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. Một số vị trí đất xen kẹt, đất trống sẽ được xem xét, ưu tiên bố trí, bổ sung cho đất công cộng đơn vị ở (ưu tiên bố trí các chức năng còn thiếu).

* Đất cây xanh đơn vị ở:

- Tổng diện tích khoảng 8,96ha; đạt chỉ tiêu: 0,56m²/người; gồm: Các vườn hoa, sân bãi TDTT (như: sân thể thao cơ bản, bể bơi (nếu có), nhà tập đơn giản...) và các khu vui chơi giải trí phục vụ các lứa tuổi.

- Trong khu vực quy hoạch đã có những công viên cây xanh tập trung lớn phục vụ chung cho Thành phố và dân cư khu vực. Quỹ đất cây xanh còn thiếu cân đối trên hệ thống cây xanh đường phố, cây xanh trong các khu di tích và đất cây xanh được bổ sung tại quỹ đất di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong khu vực quy hoạch theo quy định.

- Trong khu vực dân cư làng xóm tương đối dày đặc, quỹ đất để bố trí cho chức năng cây xanh hạn chế, các vị trí mới được dự kiến được bố trí trên cơ sở quỹ đất di dời cơ quan bộ ngành, cơ sở sản xuất, ... các quỹ đất xen kẹt. Ngoài ra, dân cư khu

vực được hỗ trợ cho sự thiếu hụt của chức năng này từ hệ thống cây xanh, mặt nước cấp đô thị liền kề.

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

- Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-2 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 tỷ lệ 1/500, Tổng mặt bằng và các dự án đầu tư xây dựng tại giai đoạn tiếp theo.

* Đất trường tiểu học, trung học cơ sở, mầm non:

- Đất trường Tiểu học: Tổng diện tích đất khoảng 9,05 ha; đạt chỉ tiêu: 0,57 m²/người; Đất trường Trung học cơ sở: Tổng diện tích đất khoảng 7,77 ha; đạt chỉ tiêu: 0,49 m²/người; Đất trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo): Tổng diện tích đất khoảng 4,37 ha; đạt chỉ tiêu: 0,28m²/người.

- Hệ thống trường học (trung học cơ sở, tiểu học, mầm non): Được xây dựng mới và cải tạo chỉnh trang trên cơ sở hiện có và quỹ đất thuộc danh mục các vị trí di dời, chuyển đổi chức năng (theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính Phủ); Cơ bản được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở (đối với khu vực cải tạo), phù hợp với Tiêu chuẩn Thiết kế và Quy hoạch mạng lưới trường học trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Các chỉ tiêu về trường THCS, trường tiểu học và trường mầm non được xem xét trên cơ sở Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; Do điều kiện hiện trạng đặc thù, quỹ đất phát triển hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao công trình) có thể xem xét được tăng cao hơn 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. Khuyến khích khai thác không gian trống tại tầng 1 để kết hợp làm sân chơi, vườn hoa.

- Khuyến khích xây dựng các trường liên cấp theo hình thức xã hội hóa. Khuyến khích phát triển thêm 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. *(Trong đồ án quy hoạch phân khu, 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 đã 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).*

- Ngoài các vị trí trường mầm non thể hiện trên bản vẽ, 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. Trong các khu vực tái thiết đô thị có quy mô từ 02 ha trở lên, ưu tiên dành quỹ đất bố trí trường học, trường mầm non.

* Đất nhóm nhà ở: Tổng diện tích đất (bao gồm cả đường nội bộ) khoảng 249,44ha; đạt chỉ tiêu: 15,72m²/người. Gồm đất nhóm nhà ở mới và đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang bao gồm các chức năng chính: Nhà ở; cây xanh, vườn hoa, sân chơi luyện tập TDTT; đường nội bộ; bãi đỗ xe nội bộ; dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, công trình sinh hoạt văn hóa cộng đồng... sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn sau và được cấp thẩm quyền phê duyệt. Cụ thể:

- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:

+ Được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có. Nhà ở xây dựng mới được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn... phù hợp với đặc trưng đô thị của từng khu vực.

+ Đối với các khu tập thể, chung cư cũ (Giảng Võ, Ngọc Khánh, Thành Công,...): Ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô dân số, chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xác định theo Dự án riêng được cấp thẩm quyền chấp thuận. Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất chỉ mang tính 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, cải thiện môi trường theo quy định. Quá trình triển khai ở giai đoạn sau có thể nghiên cứu hoán đổi vị trí các thành phần đất phù hợp với điều kiện thực tiễn. Tuy nhiên, cần đảm bảo các thành phần đất tối thiểu theo định hướng quy hoạch phân khu.

+ Đối với các nhà ở chung cư cũ riêng lẻ nằm xen 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 công trình. Tuy nhiên cần đảm bảo không gia tăng dân số. Quy mô tầng cao, mật độ xây dựng công trình tuân thủ các quy định về quy hoạch, kiến trúc có liên quan, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành có liên quan.

+ Đối với các khu nhà ở tập thể hiện có nằm xen cài trong đất cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu..., đất an ninh, quốc phòng: Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở phải được cấp có thẩm quyền xem xét quyết định và phải thực hiện đúng quy định của pháp luật. 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 xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

+ Quỹ đất nhà ở xã hội, tái định cư: Khu vực nghiên cứu có quỹ đất hạn chế, quỹ đất phát triển nhà ở mới không còn, các dự án nhà ở tái định cư trên địa bàn quận Ba Đình cơ bản đã được triển khai xây dựng. Do vậy, trong đồ án quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000 không xác định quỹ nhà ở xã hội tập trung và quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư mới. Việc bố trí nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư sẽ được thực hiện khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo chủ trương của UBND Thành phố và quy định pháp luật hiện hành.

- Đất nhóm nhà ở hiện có:

+ Cải tạo xây dựng chỉnh trang chủ yếu thuộc khu vực làng xóm hiện có. Nghiên cứu cải tạo chỉnh trang, bổ sung hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật của khu dân cư trên cơ sở các tuyến đường hiện trạng, hạn chế giải phóng mặt bằng, không san lấp ao hồ. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn...

+ Đối với một số khu đất nằm xen kẹt trong khu dân cư, làng xóm hiện có, hiện

đang được sử dụng với các chức năng khác công cộng, cơ quan, văn hoá, thể thao, y tế...: Ranh giới, chức năng cụ thể sẽ được xác định theo 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 xây dựng. Các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và chỗ đỗ xe theo quy định.

* Đất giao thông đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 55,07ha, bao gồm đường giao thông từ đường phân khu vực trở xuống. Đối với các tuyến 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.

* Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích khoảng 1,78ha. Bãi đỗ xe được phân bố đồng đều trong phạm vi nghiên cứu, đảm bảo phục vụ cho khu vực dân cư hiện có và khách vãng lai, kết hợp với nhu cầu giao thông tĩnh của khu vực ga đường sắt số 1,2,3,5, tùy theo điều kiện thực tế có thể xem xét xây dựng bãi đỗ xe ngầm hoặc nhiều tầng nhằm tăng cường quy mô phục vụ.

b. Quy hoạch đất khác trong phạm vi dân dụng:

b.1. Đất hỗn hợp:

- Tổng diện tích khoảng 48,06ha, chiếm 6,85% diện tích đất nghiên cứu, bao gồm các chức năng như: cơ quan, trụ sở, văn phòng, thương mại, dịch vụ, tài chính, nhà ở... (trong đó ưu tiên bố trí các chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng, hạ tầng xã hội để bổ sung quỹ đất công trình công cộng đô thị).

- Để hạn chế gia tăng dân số, trường hợp có bố trí có chức năng nhà ở (với quy mô hạn chế) phải được cấp thẩm quyền chấp thuận và phải tuân thủ theo các yêu cầu sau: Đảm bảo điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực đó; Tỷ lệ sản nhà ở và dân số trong đất công trình hỗn hợp được cân đối trên cơ sở dân số khu quy hoạch, cụ thể sẽ được cấp thẩm quyền xem xét trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng và dự án đầu tư xây dựng; Khuyến khích đối tượng mua nhà là dân cư khu vực Nội đô lịch sử. Đối với dự án tại khu đất số 148 Giảng Võ: quy mô, ranh giới, các chức năng sử dụng đất thành phần trong dự án chỉ mang tính định hướng; sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền phê duyệt; quá trình nghiên cứu quy hoạch, dự án đầu tư cần xem xét trên cơ sở đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với chỉ tiêu khống chế chung tại ô quy hoạch, Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành có liên quan.

b.2. Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo: Tổng diện tích khoảng 27,60ha, chiếm 3,93% diện tích đất nghiên cứu, được xác định tại bản vẽ trên cơ sở quỹ đất hiện trạng còn lại (sau khi mở đường theo quy hoạch - nếu có). Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch khu vực và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

b.3. Đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng: Đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng: Tổng diện tích khoảng 8,58ha, chiếm 1,22% diện tích đất nghiên cứu. Là đất các công trình di tích, đình, đền, chùa, miếu, nhà thờ, thánh đường,... nằm trong khu vực nghiên cứu. Vị trí đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng được xác định tại bản vẽ trên cơ sở quỹ đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng hiện trạng (sau khi mở đường theo quy hoạch - nếu có). Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang 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 và được cấp thẩm quyền phê duyệt. 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.

c. Quy hoạch đất ngoài phạm vi dân dụng:

c.1. Đất an ninh, quốc phòng: Tổng diện tích khoảng 35,94ha, chiếm khoảng 5,12% diện tích đất nghiên cứu. 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. Ngoài ra, khi triển khai các dự án đầu tư tại khu vực, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên ngành của Bộ Quốc phòng để giải quyết các vấn đề liên quan, đảm bảo an toàn, an ninh, quốc phòng theo quy định hiện hành.

c.2. Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hành lang cách ly: Tổng diện tích khoảng 2,67ha, chiếm 0,38% diện tích đất nghiên cứu. Bao gồm đất xây dựng ga đường sắt đô thị, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển trung tâm tiếp vận, bến bãi đỗ xe đầu mối, và đất hành lang cách ly tuyến điện, đường sắt, sông mương.

c.3. Đất ngoại giao: Tổng diện tích đất khoảng 16,35ha, chiếm 2,33% diện tích đất nghiên cứu. Gồm đất các đại sứ quán, cơ quan ngoại giao được thực hiện theo dự án riêng.

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)
	Phân khu đô thị H1-2	703,93	160.000		
I	Khu vực ga Hà Nội và phụ cận	2,28	1.200		
II	Phần đất còn lại lập quy hoạch	701,65	158.800		100,00
1	Đất dân dụng	562,45		35,42	80,17
1.1	Đất công cộng đô thị	29,36		1,85	4,18
1.2	Đất cây xanh đô thị (cây xanh ngoài đơn vị ở)	84,73		5,34	12,08
a	Đất cây xanh thành phố	79,69			
b	Đất thể dục thể thao	5,04			
1.3	Giao thông thành phố, khu vực	101,59		6,4	14,48
1.4	Trường trung học phổ thông	4,88		0,31	0,7
1.5	Đất đơn vị ở	341,89		21,53	48,73
a	Đất công cộng	5,45		0,34	0,78
b	Đất cây xanh TDTT	8,96		0,56	1,28
c	Đất trường tiểu học	9,05		0,57	1,29
d	Đất trường trung học cơ sở	7,77		0,49	1,11

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)
e	Đất trường mầm non	4,37		0,28	0,62
f	Đất nhóm nhà ở	249,44		15,72	35,55
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (theo dự án)	21,40		1,35	3,05
	Đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch)	228,04		14,37	32,5
g	Đất đường phân khu vực	55,07		3,47	7,85
h	Đất bãi đỗ xe	1,78		0,11	0,25
2	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	84,24			12
2.1	Đất hỗn hợp	48,06			6,85
2.2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	27,60			3,93
2.3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	8,58			1,22
3	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	54,96			7,83
3.1	Đất quốc phòng, an ninh	35,94			5,12
3.2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,67			0,38
3.3	Đất ngoại giao đoàn	16,35			2,33

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.

- 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.

- Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-2 được thể hiện trên tỷ lệ 1/2.000, vị trí và ranh giới diện tích các lô đất trên bản vẽ chỉ mang tính định hướng. Vị trí, 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 quỹ đất cụ thể, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, tổng mặt bằng, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai,... các quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực, mạng lưới... và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- 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.

V 2

- 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 tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư, vị trí, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo Quy hoạch phân khu và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Tầng cao công trình quy định trong đồ án là tầng cao khống chế chung cho các chức năng để kiểm soát theo ô quy hoạch. 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 và dự án đầu tư xây dựng trên nguyên tắc tuân thủ quy hoạch, thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc khu vực. Quy định về số tầng cao công trình thực hiện theo hướng dẫn và các quy định hiện hành của Bộ Xây dựng.

- 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 theo 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 phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đối với 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 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... Quá trình triển khai giai đoạn sau có thể nghiên cứu hoán đổi vị trí các thành phần đất tuy nhiên cần đảm bảo quy mô các thành phần đất tối thiểu theo 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 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, dịch vụ, công cộng..., nhằm hỗ trợ, khai thác hiệu quả quỹ đất tại các điểm 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 kiến trúc và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- 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 ga đường sắt đô thị sẽ được xác định cụ thể tại tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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).

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

5.3.1. 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 hình thái cảnh quan cây xanh mặt nước hiện có: hồ Trúc Bạch, hồ Thành Công, hồ Giảng Võ và sông Tô Lịch,... Liên kết hệ thống công viên thành phố, lối xanh trong các khu đô thị, 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, hồ Tây.

- 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 phù hợp quy chế quản lý kiến trúc khu vực (dọc các tuyến đường vành đai; các tuyến đường hướng tâm; các khu vực tái thiết đô thị; các khu vực điểm nhấn đô thị: xung quanh hồ Giảng Võ, khu đất số 29 Liễu Giai, 148 Giảng Võ, các nút giao thông...) tạo một số điểm nhấn cao tầng trên các trục tuyến.

+ Chiều cao toàn phân khu có hướng thấp dần về phía Bắc và phía Đông, hài hòa với các khu vực công viên cây xanh hồ Tây và các khu vực Trung tâm chính trị Ba Đình. 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 phố cũ 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 được 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 làng xóm cũ: cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh hạ tầng xã hội, khuyến khích giữ được cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp, có sân vườn; hình thức công trình kiến trúc truyền thống, tạo ra những vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị mới cao tầng và khu làng xóm cũ tạo sự hài hòa chuyển đổi dần về không gian cũng như giải quyết các vấn đề về kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

+ Đối với các ô đất 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 Thủ Lệ và khu vực công viên Núi Cung làm trung tâm và điểm tựa 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

Tô Lịch, hồ Tây và các dải cây xanh đường phố. Từ khu vực không gian hành lang xanh, nêm 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:

+ Hệ thống công cộng đô thị được xác định phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội và tạo được liên kết về chức năng đối với các phân khu đô thị lân cận. Các trung tâm công cộng lớn nằm trên đường Vành đai 1 (La Thành), Vành đai 2 (Láng), Nguyễn Chí Thanh - Liễu Giai - Văn Cao, Giảng Võ - Láng Hạ, Kim Mã - Nguyễn Thái Học... 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 hiện hành.

- Đối với các khu tập thể cũ như: Khu tập thể Giảng Võ, Khu tập thể Thành Công, Ngọc Khánh,... là những khu tập thể và các công trình nhà ở chung cư đơn lẻ đã xuống cấp, sẽ được tái thiết xây dựng lại theo hướng giảm mật độ xây dựng, có thể tăng tầng cao, dành quỹ đất bổ sung tiện ích đô thị, hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- 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 công viên, cây xanh tập trung trong các đơn vị ở kết nối với hệ thống cây xanh đường phố tạo nên 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 với 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 sông Tô Lịch tuân thủ tiêu chuẩn hiện hành về cây xanh trong đô thị.

+ Cải tạo chỉnh trang các khu vực phố cũ, 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.

+ Kiểm soát và quản lý xây dựng trong khu vực, đặc biệt là khu vực phố Cũ và khu vực xung quanh hồ Trúc Bạch, Giảng Võ, Thành Công, Ngọc Khánh...

+ 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.

5.3.2. Thiết kế đô thị:

a. Các nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể

thuộc đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, 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 nâng cao 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 xây dựng Việt Nam, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố có liên quan.

b. 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:

- Khu vực trung tâm và các điểm nhấn quan trọng: khu vực nút giao phố Liễu Giai - Văn Cao với Kim Mã.

- Các trục tuyến chính, quan trọng: Nguyễn Chí Thanh – Liễu Giai - Văn Cao, Trục Giảng Võ – Láng Hạ, Kim Mã - Nguyễn Thái Học...

- Các không gian mở: Hồ Trúc Bạch, công viên Thủ Lệ, hồ Giảng Võ, Thành Công...kết nối với sông Hồng, hồ Tây và sông Tô Lịch.

- 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.

c. 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 như sau:

- Khu vực phố cũ (phố Pháp - nằm phía Bắc): 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 kiến trúc, quy hoạch được ban hành, dự án đầu tư Quy chuẩn xây dựng Việt nam, đảm bảo hài hòa, đồng bộ với kiến trúc của khu vực phố cũ.

- Khu vực hạn chế phát triển (khu vực phía Nam): Tầng cao đặc trưng 5-7 tầng (20 ÷ 26m). Cho phép xây dựng mới công trình cao tầng tại các khu vực điểm nhấn, hai bên tuyến đường chính, đường xuyên tâm, khu vực tái thiết và 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 kiến trúc công trình có liên quan.

d. 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 công trình phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành trên cơ sở đánh giá cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính theo Thiết kế đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc khu vực.

* Đối với các khu đất xây dựng công trình 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 kiến trúc, quy hoạch khu vực, 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 từ 13m trở lên.

* Nghiên cứu xây dựng Đề án tổ chức không gian văn hóa, tuyến phố đi bộ kết hợp với phát triển mô hình kinh tế dịch vụ tại một số khu vực phù hợp (khu vực xung quanh hồ Trúc Bạch, khu vực xung quanh hồ Ngọc Khánh,...).

* *Khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn quan trọng:*

- Khu vực trọng tâm của phân khu đô thị là khu vực kề cận nút giao phố Liễu Giai - Văn Cao với Kim Mã: Đây là khu vực điểm nhấn chính trọng tâm mang tính biểu tượng của khu đô thị với hạt nhân là công trình Hanoi city Complex (cao 65 tầng), là khu vực tập trung nhiều chức năng như công cộng, hành chính, văn hóa, ngoại giao, công viên cây xanh mặt nước. Là khu vực giao của các tuyến đường sắt đô thị số 3 và 5, ga đường sắt.

- Các tuyến quan trọng:

+ Nguyễn Chí Thanh - Liễu Giai - Văn Cao: Trục trung tâm hành chính - thương mại thành phố. Là trục hướng tâm kết nối khu vực trung tâm thành phố với đô thị vệ tinh Hòa Lạc. Hai bên tuyến tập trung nhiều công trình hành chính, văn hóa, thương mại như: Công viên Thủ Lệ, cung thể thao Quần Ngựa, hồ Ngọc Khánh, khách sạn Daewoo, Hanoi city Complex (Lotte), đài truyền hình Việt Nam, Viện hàn lâm khoa học xã hội...

+ Trục Giảng Võ - Láng Hạ - Lê Văn Lương: là trục thương mại - văn hóa của khu vực, Là trục hướng tâm song song và hỗ trợ cho tuyến Tôn Đức Thắng - Nguyễn Trãi - quốc lộ 6. Đây là ranh giới giữa quận Ba Đình và quận Đống Đa và là khu vực tập trung nhiều công trình công cộng, dịch vụ hỗn hợp, tài chính ngân hàng, các công trình triển lãm, công trình văn hóa: Trung tâm chiếu phim quốc gia; Trung tâm thương mại văn phòng Thành Công, Chi nhánh Ngân hàng Techcombank, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Ngân hàng BIDV...

+ Khu vực hai bên tuyến đường Kim Mã - Nguyễn Thái Học: gồm các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ du lịch, công trình y tế, văn hóa: Bệnh viện Sain Paut, Bảo tàng Mỹ Thuật, Khách sạn Sao Phương đông...

+ Khu vực hai bên tuyến đường Bưởi (vành đai 2), La Thành (Vành đai 1), Hoàng Hoa Thám: Mở rộng mặt cắt tuyến đường, Cải tạo chỉnh trang khu vực hai bên tuyến, xây dựng công trình cao tầng tại khu vực cửa ngõ, ngã giao nhau.

- Các điểm nhấn quan trọng nằm dọc các trục chính hướng tâm, giao điểm của các đường này với các đường vành đai, đường trục lõi đô thị như: Khu vực Nút giao giữa đường Liễu Giai - Văn Cao và Kim Mã (mô hình TOD); Giảng Võ - Láng Hạ (khu đất số 148 Giảng Võ,...); Kim Mã - Nguyễn Thái Học, đường Bưởi - Láng (vành đai 2), La Thành (Vành đai 1), Đội Cấn, Hoàng Hoa Thám... khu vực cửa ngõ, ngã giao nhau.

* *Khu vực cần kiểm soát:*

- Khu vực phố Cũ: đây là các tuyến phố có các công trình kiến trúc có giá trị lịch sử như các khu nhà biệt thự theo kiến trúc Pháp....

- Khu vực kề cận Trung tâm chính trị Ba Đình, Hoàng thành Thăng Long, Hồ

Tây

- Không gian công viên cây xanh thể dục thể thao gắn với mặt nước, hồ điều hòa: hồ Trúc Bạch, Công viên Thủ Lệ, hồ Giảng Võ, Ngọc Khánh, công viên Thành Công.

- Các khu vực làng xóm đô thị hóa gắn với quá trình phát triển, hình thành đô thị, các làng xóm truyền thống như Ngọc Hà, Giảng Võ...

- Khu vực chung cư cũ cải tạo chỉnh trang như: Giảng Võ, Thành Công, Ngọc Khánh, ... đã xuống cấp, cần được cải tạo xây dựng lại.

5.4. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:

5.4.1. Không gian xây dựng ngầm đô thị bao gồm:

- Công trình giao thông ngầm là các công trình đường tàu điện ngầm, nhà ga tàu điện ngầm, hầm đường bộ, hầm cho người đi bộ và các công trình phụ trợ kết nối (kể cả phần đường nối phần ngầm với mặt đất).

- Công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm là các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước; công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc được xây dựng dưới mặt đất.

- Công trình công cộng ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất.

5.4.2. Các khu vực khai thác phát triển không gian ngầm đô thị bao gồm:

- Không gian ngầm công cộng ngầm, không gian ngầm dưới phần đất xây dựng công trình.

- Hành lang đường sắt đô thị ngầm, hầm đường bộ tại các nút giao thông, hầm dành cho người đi bộ qua đường, bãi đỗ xe ngầm.

- Tuy nel, hào kỹ thuật để bố trí các đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm (đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước; công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc ...).

5.4.3. Quan điểm, nguyên tắc phát triển không gian ngầm:

Trên cơ sở nghiên cứu đồ án Quy hoạch chung không gian ngầm Thành phố Hà Nội, nội dung quy hoạch không gian ngầm tại Quy hoạch phân khu được nghiên cứu phù hợp và đưa ra các quan điểm, nguyên tắc:

- 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 nối 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.

V

- 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, tùy 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.

5.4.4. Nội dung quy hoạch không gian ngầm:

- Hệ thống giao thông ngầm gồm: Các tuyến đường sắt đô thị số 2 đi ngầm dọc theo đường Hoàng Hoa Thám, Phan Đình Phùng; Tuyến số 3 đi ngầm dọc theo phố Kim Mã, Cát Linh; Tuyến số 5 đi ngầm dọc theo đường Liễu Giai - Văn Cao. 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. Trong các khu vực về lâu dài sẽ hạn chế phương tiện giao thông cá nhân, bãi đỗ xe ngầm cần nghiên cứu kiến trúc công trình có khả năng chuyển đổi mục đích sử dụng sang phục vụ nhu cầu công cộng, dịch vụ, văn hóa, giải trí...

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

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

+ Dọc theo các tuyen đường cấp khu vực xây dựng hào kỹ thuật để bố trí các tuyen 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 tuyen ống cấp nước phân phối đường kính $\Phi 250\text{mm}$ trở lên.

- 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 kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành của Nhà nước.

5.4.5. 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 mang 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.

5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.5.1. Quy hoạch giao thông:

a. Đường sắt:

- Tuyến đường sắt quốc gia hiện có đoạn chạy dọc theo phố Gầm Cầu về lâu dài sẽ dỡ bỏ, cầu Long Biên hiện có được cải tạo nâng cấp thành cầu cho đường bộ đi riêng. Quá trình triển khai sẽ nghiên cứu gắn kết với các dự án cải tạo, phát huy giá trị vòm cầu dẫn đường sắt, dự án bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị lịch sử - văn hóa cầu Long Biên. Cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tuyến đường sắt đô thị số 1 (Yên Viên- Ngọc Hồi): hướng tuyến được xác định trên cơ sở tuyến đường sắt quốc gia hiện có. Đối với đoạn tuyến đầu nối với cầu vượt sông Hồng, tuyến đi dọc theo phố Hàng Đậu, vị trí tuyến sẽ được xác định cụ thể theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tuyến được cấp thẩm quyền phê duyệt. Các nhà ga xây dựng dọc tuyến sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu dự án đảm bảo yêu cầu kết nối thuận lợi với mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố.

- Tuyến đường sắt đô thị số 2: đi ngầm dọc theo các tuyến đường Hoàng Hoa Thám – Thụy Khuê – Phan Đình Phùng theo dự án đầu tư và quy hoạch mặt bằng tuyến tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt; Trong khu vực phân khu đô thị xây dựng 04 ga ngầm C5, C6, C7, C8 theo quy hoạch tổng mặt bằng ga được duyệt.

- Tuyến đường sắt đô thị số 3: Xây dựng dọc theo các phố Cầu Giấy – Kim Mã – Cát Linh theo dự án đầu tư và hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt; Trong khu vực quy hoạch xây dựng 02 ga S8 và S9 theo quy hoạch tổng mặt bằng ga được duyệt.

- Tuyến đường sắt đô thị số 5: đi ngầm dọc theo đường Nguyễn Chí Thanh – Liễu Giai – Văn Cao. Trong phạm vi quy hoạch bố trí 02 ga ngầm Quận Ngựa và

Ngọc Khánh. Mặt bằng tuyến và các nhà ga trên tuyến sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp có 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 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.

Hệ thống đường sắt được xác định cụ thể theo các dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b. Các tuyến đường cấp đô thị:

- Đường trục chính đô thị bao gồm :

+ Đường vành đai 1: bề rộng mặt cắt ngang điển hình 8 làn xe, thực hiện theo Dự án đầu tư và Chỉ giới đường đỏ đã được UBND Thành phố phê duyệt.

+ Đường vành đai 2: quy mô 10 làn xe thực hiện theo Dự án đầu tư và Chỉ giới đường đỏ đã được UBND Thành phố phê duyệt.

+ Trục đường Nguyễn Chí Thanh - Liễu Giai - Văn Cao: bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=50m (6-8 làn xe).

- Các tuyến đường liên khu vực bao gồm:

+ Đường Hoàng Hoa Thám: bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=53,5m (8 làn xe).

+ Phố Kim Mã: bề rộng mặt cắt ngang B=33m-58,5m (6-8 làn xe).

+ Phố Nguyễn Thái Học, Trần Phú : bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=20m-26m (2x3 làn xe).

+ Phố Điện Biên Phủ: bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=30m-33,5m (4-6 làn xe).

+ Phố Đội Cấn: bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=30 - 40m (4 - 6 làn xe).

+ Phố Đào Tấn: bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=40m (6 làn xe).

+ Phố Giảng Võ: bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 40-48m (6-8 làn xe).

+ Đường Yên Phụ: bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=46m-50m (6-8 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.

c. Các tuyến đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực bao gồm: Phan Kế Bính – Vạn Phúc (lưu ý đoạn phố Phan Kế Bính từ Linh Lang đến đê Bưởi thực hiện rà soát theo thực tế và chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 7057/VP-ĐT ngày 10/9/2018 đối với QHPK đô thị H1-2), Phố Quán Thánh, Phan Đình Phùng, Đốc Ngữ, Núi Trúc, Huỳnh Thúc Kháng, Nguyễn Tri Phương, trục đường Đại sứ quán Thụy Điển – Đội Cấn – Hoàng Hoa Thám, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=25m-30m (4 làn xe);

- Các tuyến đường khu vực gồm: Giang Văn Minh, Ngọc Khánh, Nguyễn Hồng, Thành Công, Ngọc Hà, Cửa Bắc, Lê Duẩn, Thanh Niên, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=20,5m-25m (3-4 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.

d. Các tuyến đường cấp nội bộ:

- Các tuyến đường cấp phân khu vực gồm: Phố Đức Chính, Hàng Than, Kim Mã Thượng, Linh Lang, Nguyễn Văn Ngọc, Đội Nhân, Vĩnh Phúc, Trần Vũ,

Nguyễn Trường Tô, Phạm Hồng Thái, Nguyễn Khắc Nhu, Châu Long ... bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=13m-17,5m$ (2-3 làn xe).

- Các tuyến đường nhóm nhà, vào nhà chủ yếu được cải tạo, mở rộng trên cơ sở các tuyến đường hiện có. Tại các khu vực điều kiện xây dựng khó khăn, các tuyến đường này được thiết kế với bề rộng mặt cắt ngang tối thiểu $B=4m-7m$ (lòng đường 3m-6m, hè hai bên 0,5mx2).

Các tuyến đường cấp nội bộ trên bản vẽ 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.

e. Nút giao thông:

- Các nút giao khác mức (cầu vượt trục thông gồm: Nút giao giữa đường vành đai 2 với đường Hoàng Hoa Thám, nút giao giữa đường Hoàng Hoa Thám với đường Văn Cao, nút giao giữa đường Nguyễn Chí Thanh với đường Kim Mã, nút giao giữa đường Láng Hạ với đường Huỳnh Thúc Kháng, nút Cầu Giấy, nút Bưởi, nút giao giữa đường vành đai 1 với đường Nguyễn Chí Thanh, và trục Láng Hạ - Giảng Võ, nút giao giữa đường Yên Phụ với đường An Dương - Thanh Niên.

- Các nút giao còn lại là các nút giao bằng.

f/. Giao thông công cộng:

- Tuyến xe bus nhanh (BRT) Kim Mã – Yên Nghĩa xây dựng dọc theo các tuyến đường Giảng Võ – Láng Hạ. Điểm đầu cuối của tuyến xây dựng tại bến xe Kim Mã (quy mô khoảng 0,37ha).

- Các trạm xe buýt thường được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và đường chính khu vực, khoảng cách giữa các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m. Cụ thể được thực hiện theo quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố.

g/. Giao thông tĩnh:

- Điểm trung chuyển đa phương thức xây dựng tại khu vực giao giữa tuyến đường sắt đô thị số 3 và tuyến số 5 (ký hiệu ĐP1), quy mô diện tích khoảng 0,53ha. Quá trình triển khai nghiên cứu dự án, các công trình xây dựng trong khu đất phải gắn kết với các ga ngầm của tuyến đường sắt đô thị số 3, số 5 và không gian ngầm của các công trình lân cận tạo thành một tổ hợp công trình ngầm theo mô hình TOD.

- Bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe công cộng chủ yếu phục vụ khách vãng lai và khu vực dân cư hiện có đảm bảo bán kính phục vụ khoảng 300-500m. Trong phạm vi quy hoạch, bố trí 9 khu đất xây dựng bãi đỗ xe công cộng tập trung (tổng diện tích đất khoảng 1,78ha); 13 vị trí bãi đỗ xe ngầm trong các khu đất cây xanh, công viên, công trình công cộng (tổng diện tích khoảng 8,40ha). Vị trí, quy mô, công suất, công năng, chức năng sử dụng của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác theo đồ 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 kết

hợp 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 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 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 quỹ đất tối thiểu 10% tổng diện tích khu đất để bố trí bãi đỗ xe công cộng phục vụ chung cho khu vực.

+ 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.

h/. Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích đất đường giao thông : 156,66 ha (22,33%), gồm:
- + Đường cấp đô thị : 74,71 ha (10,65%)
- + Đường cấp khu vực : 26,88 ha (3,83%)
- + Đường phân khu vực : 55,07 ha (7,85%)
- Mật độ mạng lưới giao thông cấp phân khu vực: 10,01 km/km²
- Diện tích bãi đỗ xe tập trung (ngầm, nổi): 10,18ha (2,97% diện tích đất đơn vị ở).

5.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính của khu vực chủ yếu là Bắc – Nam, và Đông – Tây. Nước mưa chủ yếu được thoát trực tiếp ra sông Tô Lịch thông qua hệ thống các mương tiêu thoát nước chính của khu vực hoặc được điều tiết trong các hồ điều hòa trước khi đổ vào sông Tô Lịch. Cao độ mực nước tại sông Tô lịch qua khu vực nghiên cứu H_{mn}=5,25m-5,50m. Riêng khu vực phường Trúc Bạch, phường Nguyễn Trung Trực, phường Quán Thánh và một phần diện tích khu Trung tâm Chính trị Ba Đình phía Đông Bắc sẽ được thoát ra hồ Trúc Bạch và tuyến mương Thụy Khuê (cao độ mực nước tại hồ Tây và hồ Trúc Bạch khoảng 6,20m).

- Tổng diện tích lưu vực khoảng 703ha, được chia thành 5 tiểu lưu vực chính bao gồm:

+ Lưu vực Hồ Tây T1 diện tích khoảng 79ha bao gồm diện tích của các phường Trúc Bạch, phường Nguyễn Trung Trực và một phần diện tích của phường Quán Thánh, hướng dốc nên Bắc – Nam, Đông – Tây thoát về hồ Trúc Bạch.

+ Lưu vực T2 diện tích khoảng 26ha bao gồm một phần diện tích phường Quán Thánh và một phần diện tích khu trung tâm chính trị Ba Đình, hướng dốc nên Nam – Bắc, Đông – Tây thoát về Hồ Tây ở phía Tây Bắc và thoát về tuyến mương Thụy Khuê tại vị trí dốc La Pho.

+ Lưu vực T3 diện tích khoảng 47ha gồm diện tích phường Điện Biên, hướng dốc Bắc- Nam, Đông – Tây thoát về tuyến mương Hào Nam đã được công hóa.

+ Lưu vực T4 diện tích khoảng 356ha, bao gồm các khu vực phía Bắc của tuyến phố Kim Mã, hướng dốc chủ yếu Bắc - Nam, Đông -Tây thoát ra sông Tô

Lịch thông qua hệ thống các tuyến mương thoát nước chính của khu vực như T2A, T2B, T2C và tuyến mương tiêu A-1.

+ Lưu vực T5 diện tích khoảng 195ha, bao gồm các khu vực phía Nam tuyến phố Kim Mã, hướng thoát chính của lưu vực này ra sông Tô Lịch thông qua hệ thống các hồ Giảng Võ, hồ Thành Công, hồ Ngọc Khánh và tuyến mương tiêu thoát nước chính T6A, T6B.

Đối với các tuyến mương hiện có được công hóa theo dự án thoát nước trước mắt tiếp tục sử dụng. Về lâu dài khi mạng lưới đường của khu vực được xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch các tuyến mương công hóa sẽ được di chuyển, bố trí vào đường quy hoạch để đảm bảo yêu cầu quản lý, vận hành hệ thống thoát nước và khai thác quỹ đất dọc hai bên tuyến đường cho phù hợp

b. Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã không chế, quy hoạch mạng lưới công thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống. Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Đối với các khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Đối với các khu vực đã ổn định về cao độ và đảm bảo khả năng thoát nước như phường Trúc Bạch, phường Quán Thánh, phường Nguyễn Trung Trực và phường Điện Biên sẽ giữ nguyên cao độ nền của các khu vực này.

- Đối với các khu vực phía Bắc tuyến phố Kim Mã - Nguyễn Thái Học: xác định cao độ nền xây dựng tối thiểu $H_{xd} \geq 6,0m$.

- Đối với các khu vực phía Nam tuyến phố Kim Mã - Nguyễn Thái Học: xác định cao độ nền xây dựng chung cho khu vực tối thiểu $H_{xd} \geq 6,0m$.

- Riêng đối với một số khu vực của phường Ngọc Khánh (phía Đông tuyến phố Nguyễn Chí Thanh) có cao độ nền thấp, tuy nhiên các khu vực này đã xây dựng ổn định không có khả năng tôn nền vì vậy xác định cao độ nền xây dựng cho khu vực này tối thiểu $H_{xd} \geq 5,60m$.

- Đối với các khu vực dân cư hiện có san gạt cục bộ, cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang trong các khu dân cư hiện có.

- Cao độ san nền khu đất: $H_{min} \approx 5,60m$; $H_{max} \approx 13,30m$.

5.5.3. Quy hoạch cấp nước:

a. Nguồn nước: Khu vực tiếp tục sử dụng nguồn nước hiện có từ các nhà máy nước Ngọc Hà công suất 30.000 m³/ngđ, Yên Phụ công suất 90.000 m³/ngđ, Ngô Sỹ Liên công suất 45.000 m³/ngđ và trạm cấp nước Thụy Khuê. Ngoài ra còn được cấp nước bổ sung từ các nhà máy nước khác thông qua mạng lưới ống cấp nước thành phố

b. Nhu cầu dùng nước: ngày cao nhất có cháy: 68.498 m³/ng.đ.

c. Mạng lưới cấp nước:

- Khu vực tiếp tục sử dụng nguồn nước hiện có từ mạng lưới cấp nước Thành phố thông qua các tuyến ống truyền dẫn:

+ Phố Nguyễn Chí Thanh có tuyến ống $\Phi 300mm$

+ Phố Thụy Khuê, Đốc Ngừ có tuyến ống $\Phi 300 mm$.

+ Phố Liễu Giai, La Thành, Nguyễn Chí Thanh, Giảng Võ, Kim Mã, đường Bưởi có tuyến ống $\Phi 400mm$.

+ Phố Đội Cấn, Kim Mã, Ngọc Hà và đường Bưởi có tuyến ống $\Phi 600mm$.

- Theo quy hoạch cấp nước Thủ đô Hà Nội, ngoài các tuyến ống hiện trạng,

khu quy hoạch còn được bổ sung cấp nước từ 2 ống Ø600mm dự kiến xây dựng dọc tuyến đường Cầu Giấy – La Thành và đê Yên Phụ.

Các tuyến ống này đầu nối với các nhà máy nêu trên và đầu nối với nhau tạo thành mạng lưới cấp nước theo dạng mạng vòng cấp nước cho toàn khu vực.

- Mạng lưới ống phân phối: tận dụng tối đa mạng lưới các tuyến ống hiện có. Thiết kế bổ sung các tuyến ống Ø100÷ Ø200mm tạo thành mạng vòng để đảm bảo an toàn cấp nước cho các ô quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước dịch vụ: được đầu nối từ mạng lưới cấp nước phân phối cấp nước đến từng công trình. Ống cấp nước dịch vụ chủ yếu là mạng lưới ống cắt có đường kính Ø50÷ Ø90mm.

d. Cấp nước chữa cháy: Tiếp tục sử dụng các họng cứu hỏa hiện có, xây dựng bổ sung các họng cứu hỏa dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ Φ100 trở lên, 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, cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

5.5.4. Quy hoạch năng lượng, cấp điện và thông tin liên lạc:

5.5.4.1. 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.

5.5.4.2. Quy hoạch cấp điện:

a. Nguồn cấp và mạng lưới điện cao thế:

- Nguồn cấp: cải tạo, nâng cấp 2 trạm biến áp 110/22KV hiện có và xây mới 3 trạm, cụ thể :

+ Nâng công suất trạm Yên Phụ (63+40)MVA thành 2x63MVA.

+ Giữ nguyên công suất trạm Giám (2x63) MVA.

+ Xây dựng mới trạm Công viên Thủ Lệ (3x63) MVA.

+ Xây dựng mới trạm Triển lãm Giảng Võ (2x63) MVA

+ Xây dựng mới trạm Bắc Thành Công (3X63)MVA.

- Hiện trạng phụ tải một phần quận Ba Đình đang được cấp điện từ các trạm biến áp 110/22kV Nghĩa Đô và Nhật Tân hiện có, về lâu dài các phụ tải này sẽ được phân về trạm biến áp 110/22kV Thủ Lệ.

- Mạng lưới điện cao thế: Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phát triển điện lực Thành phố Hà Nội đã được phê duyệt.

- Xây dựng mới đường dây 110KV cấp điện cho trạm 110KV Công viên Thủ Lệ từ trạm 220KV Tây Hồ.

b/. Phân vùng phụ tải: Các phụ tải trong khu vực sẽ được phân bổ về 5 trạm biến áp 110/22KV. Các trạm này sẽ được liên thông đầu nối với nhau bằng các tuyến cáp trực 22kv để đảm bảo cung cấp điện liên tục và hỗ trợ nhau khi 1 trạm có sự cố.

c/. Mạng trung thế:

- Mạng trung thế 22kV trong ranh giới lập quy hoạch hầu hết đã được xây dựng và hạ ngầm, chỉ cải tạo và nâng chỉnh một số đường dây theo đường quy hoạch để thuận tiện quản lý và sửa chữa khi có sự cố.

- Các trạm biến áp hiện có trước mắt tiếp tục được sử dụng và dần được cải tạo, thay thế bằng trạm xây hoặc trạm cột để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

- Các trạm biến áp xây mới được bố trí gần đường giao thông, trong khu cây xanh hoặc tầng ngầm các công trình để thuận tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố

- Lưới hạ thế cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đèn đường hầu hết đã được xây dựng, chỉ cải tạo, hạ ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

5.5.4.3. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

a. Nguồn cấp: từ trạm HOST Đình Tiên Hoàng thông qua các tuyến cáp trực cấp đến 11 trạm vệ tinh, trong đó 8 trạm xây mới dung lượng 10.000 số và 3 trạm hiện có.

- Xây dựng mới 8 trạm vệ tinh có dung lượng từ 10.000 lines

- Cải tạo, nâng cấp 3 trạm hiện có: trạm Nguyễn Thái Học (8.353lines) thành 15.000lines; trạm Quán Thánh (4.797lines) thành 10.000lines; trạm Láng Trung (9.670 lines) thành 15.000lines.

b. Nhu cầu thuê bao: Tổng số máy thuê bao của khu quy hoạch khoảng 119.885 số.

c. Phân vùng phục vụ:

- Trên cơ sở vị trí trạm HOST Đình Tiên Hoàng, quy hoạch sử dụng đất và giao thông, xây dựng mới 8 tổng đài vệ tinh và cải tạo, nâng cấp 3 trạm vệ tinh hiện có. Từ các tổng đài vệ tinh xây dựng các tuyến cáp trung kế đến các tủ cấp tiêu thụ để cung cấp cho các thuê bao trong khu quy hoạch.

- Các tổng đài Vệ tinh liên kết với Tổng đài điều khiển (Trạm Host) bằng các tuyến cáp trực xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.

- Từ tổng đài vệ tinh xây dựng các tuyến cáp trung kế đến các tủ cấp thuê bao. Các tuyến cáp thuê bao sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

- Các tuyến cáp trung kế được bố trí song song với các tuyến cáp 22kv và sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

- Các tủ cấp dự kiến được bố trí tại các khu đất cây xanh, công trình hỗn hợp, công cộng của khu vực.

5.5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

5.5.5.1. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, quy hoạch chuyên ngành thoát nước và các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt đảm bảo thu gom, xử lý hoàn toàn nước thải, đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Mạng lưới thoát nước được xây dựng theo nguyên tắc tự chảy, tránh đào đắp nhiều, tránh đặt nhiều trạm bơm gây lãng phí và khó khăn trong công tác quản lý.

- Đối với khu vực đô thị, khu vực xây dựng mới, xây dựng mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Nước thải sinh hoạt từ các công trình được thu gom vào các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, tập trung về các trạm xử lý. Nước thải tại các trạm xử lý được làm sạch đạt yêu cầu vệ sinh môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Đối với khu vực dân cư hiện có sử dụng mạng lưới thoát nước nửa riêng. Nước thải từ các công trình được thoát chung vào các rãnh và công thoát nước chung trong khu vực làng xóm, sau đó thông qua hệ thống giếng tách nước thải sẽ được tách về các công bao và được vận chuyển về các trạm xử lý để làm sạch hoàn toàn 100% nước thải sinh hoạt. Chi tiết hệ thống giếng tách nước thải sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế sau.

- Khu vực nghiên cứu được phân chia thành 2 lưu vực thoát nước thải chính, cụ thể như sau:

* Lưu vực 1: Thoát về nhà máy xử lý nước thải Trúc Bạch hiện có, công suất 2.300m³/ngày đêm bao gồm: khu vực phố cũ ở phía Đông và Đông Bắc khu quy hoạch. Toàn bộ hệ thống thoát nước thải của khu vực phố cũ sẽ tiếp tục sử dụng tuyến công chung hiện có và được thu gom về nhà máy xử lý nước thải Trúc Bạch thông qua hệ thống giếng tách). Bên cạnh đó sẽ xây dựng một tuyến công thoát nước thải riêng biệt với đường kính D400mm bố trí dọc theo tuyến đường Quán Thánh để dẫn nước ở lưu vực hai bên đường Thụy Khuê về nhà máy xử lý nước thải Trúc Bạch.

* Lưu vực 2: Thoát về nhà máy xử lý nước thải Yên Xá, bao gồm:

- Khu vực dân cư hiện có ở phía Bắc thuộc phường Liễu Giai, Công Vị, Ngọc Khánh... tiếp tục sử dụng hệ thống các tuyến công chung hiện có sẵn kết hợp rãnh đập nắp đan và công tròn BTCT.

- Khu vực tập thể Giảng Võ, Thành Công: Hệ thống thoát nước thải được xây dựng theo các quy hoạch chi tiết, quy hoạch cải tạo chỉnh trang đang nghiên cứu để trình UBND Thành phố phê duyệt.

- Xây dựng mới hệ thống công thoát nước thải riêng hoàn toàn bố trí dọc theo các tuyến đường chính: đường Nguyễn Chí Thanh - Văn Cao (D400mm-D600mm); đường Giảng Võ - Láng Hạ (D600mm-D700mm); đường Kim Mã (D800);

- Khu vực dọc theo hai bên sông Tô Lịch có bố trí tuyến công thoát nước thải riêng hoàn toàn có đường kính từ D600-D1200mm.

- Trong khu vực bố trí 2 trạm bơm chuyển bậc (trạm bơm chìm, tự động hóa hoàn toàn) tại bãi đỗ xe Ngọc Khánh, ngã tư La Thành - Giảng Võ để bơm nâng nước khi cống đặt quá sâu.

- Mạng lưới công thoát nước thoát được xây dựng có tiết diện D300mm đến D400mm với độ dốc $i=1/D$ và có độ sâu chôn công thấp nhất đảm bảo việc thoát nước từ các tiểu khu ra. Tại những vị trí công giao nhau, công thay đổi đường kính, độ dốc và để thuận tiện cho việc quản lý, kiểm tra, sửa chữa, bố trí các giếng thăm trên các tuyến công.

5.5.5.2. Quản lý chất thải rắn và nhà tang lễ:

- Chất thải rắn trong khu vực 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.

- Bố trí một số trạm trung chuyển chất thải rắn không chính thức công suất khoảng 5 tấn/ngày bán kính phục vụ từ 0,5km đến 2km (xác định cụ thể trong giai đoạn sau).

- Tại các khu vực công viên cây xanh, 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.

- 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.

- 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.

5.5.6. 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 tim đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch ở 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 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.

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, cơ quan quản lý quy hoạch các cấp xây dựng kế hoạch triển khai lập bản vẽ chỉ giới đường đỏ, cắm mốc giới mạng lưới đường quy hoạch theo quy định tại Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 và Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố để thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa phục vụ công tác quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố.

Sau khi đồ án Quy hoạch phân khu được UBND Thành phố phê duyệt, UBND quận Ba Đình có trách nhiệm 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.

5.5.7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

Thực hiện đồng bộ các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu khắc phục môi trường đã xác định tại đồ án 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.

5.6. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

5.6.1. 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.

- 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.

5.6.2. Quy mô dân số dự kiến giai đoạn đầu:

- Quy mô dân số tối đa xác lập theo phân khu đô thị khoảng: 160.000 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.

Dân số cần phải kiểm soát đến năm 2030 (giảm dân, dân dân) tại khu vực khoảng 39.560 người.

5.6.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội và đô thị đợt đầu:

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội và đô thị 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 và đô thị 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 chính 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 chính 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.

5.6.4. 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.

5.7. 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 H1-2, tỷ lệ 1/2000*" được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định tại Luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, quy chế quản lý quy hoạch chung toàn thành phố.

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

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

Điều 2.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu H1-2, tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Ba Đình, và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, 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; 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 phù hợp với Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-2 tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt và các quy định của Luật Kiến trúc. Quá trình triển khai nếu có vướng mắc, Sở Quy hoạch - Kiến trúc sẽ thông hợp đề xuất báo cáo UBND Thành phố xem xét quyết định.

- Giao Chủ tịch UBND quận Ba Đình, Sở Xây dựng có trách nhiệm 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, Phòng cháy chữa , Công an Hà Nội, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Ba Đình; Chủ tịch UBND các phường: Vĩnh Phúc, Cống Vị, Ngọc Khánh, Liễu Giai, Ngọc Hà, Đội Cấn, Kim Mã, Giảng Võ, Thành Công, Điện Biên, Quán Thánh, Trúc Bạch, Nguyễn Trung Trực;

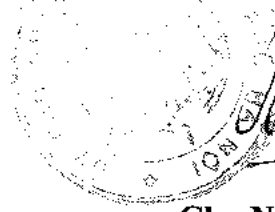
Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố; | (để báo cáo)
- 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

32

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Chu Ngọc Anh

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH