

Số: **3765/QĐ-UBND**

Hà Nội, ngày 06 tháng 8 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực công viên Yên Sở, tỷ lệ 1/500
(Khu chức năng đô thị và phần còn lại của khu công viên cây xanh
phía Nam đường vành đai 3)**

Địa điểm: Các phường Hoàng Liệt, Yên Sở, Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan 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 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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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 về Sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S5, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 5238/QĐ-UBND ngày 14/11/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000;

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

Căn cứ Quyết định số 2350/QĐ-UBND ngày 04/6/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực công viên Yên Sở, tỷ lệ 1/500 (Khu chức năng đô thị và phần còn lại của khu công viên cây xanh phía Nam đường vành đai 3);

Căn cứ Công văn số 9683/VPCP-KTN ngày 15/11/2013 của Văn phòng Chính phủ thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải về việc kiến nghị của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3089/TTr-QHKT (P7-P10) ngày 17/7/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực công viên Yên Sở, tỷ lệ 1/500 (Khu chức năng đô thị và phần còn lại của khu công viên cây xanh phía Nam đường vành đai 3) với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực công viên Yên Sở, tỷ lệ 1/500 (Khu chức năng đô thị và phần còn lại của khu công viên cây xanh phía Nam đường vành đai 3), tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

2.1. Vị trí: Khu vực nghiên cứu thuộc địa giới hành chính các phường: Hoàng Liệt, Yên Sở, Thịnh Liệt - quận Hoàng Mai - thành phố Hà Nội.

2.2. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc giáp đường vành đai 3.
- Phía Tây, Nam giáp ranh giới nghiên cứu tỷ lệ 1/500 Khu công viên văn hóa và công viên truyền thống.
- Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 50m.
- Phía Nam giáp đường quy hoạch và Khu đô thị mới C1.

2.3. Quy mô:

- Tổng diện tích đất đề xuất nghiên cứu quy hoạch điều chỉnh khoảng 93,48ha, trong đó bao gồm toàn bộ phạm vi ranh giới Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị và phần còn lại của khu công viên cây xanh phía Nam đường vành đai 3 và bổ sung một phần đất thuộc QHCT Khu công viên văn hóa và công viên truyền thống (đất giao thông, cây xanh và đất cơ quan) để khớp nối hạ tầng chung của khu vực.

- Quy mô dân số: khoảng 8.000 người.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị S5, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 (Nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5238/QĐ-UBND ngày 14/11/2012).

- Làm cơ sở giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án, có tính khả thi cao sát với điều kiện thực tiễn; đồng thời làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo cho công tác đầu tư, quản lý xây dựng, sớm đưa quy hoạch vào thực tiễn, hình thành bộ mặt kiến trúc đô thị khang trang hiện đại. Đồng thời khai thác hiệu quả đất đai của Thành phố, góp phần tạo vốn đối ứng cho dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải Yên Sở.

- Hình thành một khu trung tâm mới của Thành phố với chức năng: công viên cây xanh văn hóa, nghỉ ngơi giải trí và trung tâm công cộng thương mại, dịch vụ tổng hợp, nhà ở chất lượng cao, góp phần phục vụ nhu cầu đa dạng của người dân Thành phố, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội, tạo cảnh quan kiến trúc cho khu vực cửa ngõ phía Nam thành phố Hà Nội nói chung, quận Hoàng Mai nói riêng, phù hợp với chủ trương của UBND Thành phố.

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

4. Nội dung Quy hoạch:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Về chức năng sử dụng đất:

Đối với khu vực công viên, cây xanh hồ nước: cơ bản giữ nguyên ranh giới, chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian; không điều chỉnh.

Đối với khu chức năng đô thị: cơ bản giữ nguyên phạm vi ranh giới cả khu, các chức năng chính. Trong đó:

- Những khu vực không điều chỉnh về chức năng gồm: ô đất công trình hỗn hợp tại đảo tròn; ô đất nhà quản lý, gallery trưng bày, đất công trình công cộng dịch vụ giáp khu cây xanh dịch vụ (các công trình này đã và đang xây dựng).

- Những ô đất điều chỉnh: điều chỉnh về ranh giới, diện tích, chức năng một số ô đất khác thuộc khu chức năng đô thị để đảm bảo phù hợp điều kiện thực tế. Bao gồm đất công cộng, hỗn hợp; Bổ sung thêm chức năng nhà ở thương mại vào một ô đất hỗn hợp, bổ sung thêm đất trường mầm non để đáp ứng nhu cầu của dân cư trong dự án.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, mạng đường giao thông chính xung quanh khu vực không điều chỉnh. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực công viên cây xanh cơ bản không điều chỉnh.

- Điều chỉnh về quy mô mặt cắt và vị trí một số tuyến đường bên trong khu chức năng đô thị. Điều chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật khác về cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải,... phù hợp với những điều chỉnh về giao thông, sử dụng đất, tính toán theo nhu cầu sử dụng mới.

b) Về Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu được xác định trên cơ sở hiện trạng và cơ cấu quy hoạch chung của phương án chọn. Khu đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết có tổng diện tích khoảng 934.822m² (93,48ha) với quy mô dân số khoảng 8.000 người.

Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong khu quy hoạch

T T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
A	Khu vực chức năng đô thị		184.709	19,76	
1	Hỗn hợp	HH	79.916	8,55	8.000 người
2	Công cộng	CC	93.616	10,01	
3	Cơ quan, văn phòng	CQ	3.320	0,36	Nhà quản lý, gallery trưng bày
4	Trường mầm non	NT	6.006	0,64	400 cháu (0,75m ² /người)
5	Đường nội bộ		1.851	0,20	
B	Khu vực công viên cây xanh		634.845	67,91	
1	Cây xanh dịch vụ	CXDV	45.340	4,85	
2	Cây xanh đường dạo	CXDD	86.434	9,25	
3	Hồ, muơng	HM	490.860	52,51	
4	Hành lang cách ly hồ, muơng	CL	12.211	1,31	
C	Đường giao thông		115.268	12,33	Đường chính khu vực và đường khu vực
	Tổng cộng		934.822	100,0	

c) Về Phân bổ quỹ đất quy hoạch:

Khu đất nghiên cứu điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực công viên Yên Sở, tỷ lệ 1/500 (Khu chức năng đô thị và phần còn lại của khu công viên cây xanh phía Nam đường vành đai 3) có tổng diện tích khoảng 934.822m² (93,48ha), bao gồm 06 ô quy hoạch (A3, A4, A5, A6, A7 và A8) có tổng diện tích khoảng 819.554m² và đường đô thị, khu vực, đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 115.268m².

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong khu quy hoạch

T T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	MĐ XD khối đế (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao CT (min- max) (tầng)	Dân số	Ghi chú
A	Khu vực chức năng đô thị		184.709	52,1	947.999			
1	Hỗn hợp	HH	79.916	51,6	733.365		8.000 người	
	Khách sạn, thương mại, văn phòng	HH1	35.641	52,0	246.786	4 - 38		

T T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	MĐ XD khối đế (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao CT (min-max) (tầng)	Dân số	Ghi chú
	Nhà ở, công cộng thương mại	HH2	36.488	49,0	371.260	4 - 32	8.000 người	Trong đó có 80.800m ² sàn công cộng thương mại, đỗ xe và 290.460m ² sàn ở
	Dịch vụ công cộng, văn phòng	HH3	7.787	62,1	115.319	4 - 27		
2	Công cộng	CC	93.616	55,1	206.382			
	Cửa hàng, dịch vụ	CC1	4.408	75,0	13.224	4		
	Cửa hàng, dịch vụ	CC2	4.590	75,0	13.768	4		
	Trung tâm thương mại, siêu thị...	CC3	84.618	53,0	179.390	4		
3	Cơ quan, văn phòng	CQ	3.320	43,3	2.876			
	Nhà quản lý, gallery trưng bày	CQ1	3.320	43,3	2.876	1 - 2		
4	Trường mầm non	NT	6.006	31,1	5.376			
		NT1	6.006	31,1	5.376	3		
5	Đường nội bộ		1.851					
B	Khu vực công viên cây xanh		634.845		3.117			
1	Cây xanh dịch vụ	CXDV	45.340	2,0	907	1		
2	Cây xanh đường dạo	CXĐD	86.434	2,6	2.210			
		CXĐD1	5.136					
		CXĐD2	1.050					
		CXĐD3	5.290	3,0	159	1		Kết hợp các chòi nghỉ chân
		CXĐD4	4.908	3,0	147	1		
		CXĐD5	39.459	3,0	1.176	1		
		CXĐD6	4.687					
		CXĐD7	19.735	3,0	587	1		Kết hợp các chòi nghỉ chân
		CXĐD8	6.169	2,3	141	1		
3	Hồ, mương	HM	490.860					
		HM1	125.289					
		HM2	185.344					

T T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m²)	MĐ XD khối đế (%)	Tổng diện tích sàn (m²)	Tầng cao CT (min- max) (tầng)	Dân số	Ghi chú
		HM3	115.882					
		HM4	34.618					
		HM5	18.897					
		HM6	10.830					
4	Hành lang cách ly hồ, nương	CL	12.211					
		CL1	935					
		CL2	850					
		CL3	1.200					
		CL4	700					
		CL5	1.638					
		CL6	2.427					
		CL7	2.860					
		CL8	616					
		CL9	985					
C	Đường giao thông		115.268					Đường chính khu vực và đường khu vực
	Tổng cộng		934.822	10,6	951.116			

* Ghi chú:

- Diện tích các ô đất sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu đã được xác định; công trình đảm bảo khoảng lùi, khoảng cách theo đúng Quy hoạch được duyệt.

- Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội: cần tuân thủ theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

- Chỉ tiêu đất trường học (Tiểu học, THCS) được tính toán phù hợp, đảm bảo bán kính phục vụ theo Quy chuẩn và được bố trí tại ô quy hoạch phía Nam thuộc Quy hoạch chi tiết khu đô thị C1.

Trong tổng diện tích 947.999m² sàn sử dụng của khu vực chức năng đô thị chưa bao gồm diện tích sàn dành để đỗ xe bố trí tại các tầng ngầm của công trình. Chi tiết cụ thể sẽ được xác định theo dự án đầu tư được duyệt.

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

4.2.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Cơ bản không thay đổi các nguyên tắc về bố cục không gian toàn khu, yêu cầu về tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan, thiết kế đô thị,... so với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt trước đây. Tổ chức không gian kiến trúc của khu chức năng đô thị và trong khu vực công viên cây xanh phía Nam đường vành đai 3 được

nguyên cứu phù hợp với quy hoạch tổng thể toàn bộ Khu vực công viên Yên Sở, tạo nên một khu công viên cây xanh, hồ điều hòa và dịch vụ công cộng đô thị hiện đại tại cửa ngõ phía Nam Thành phố.

Nguyên tắc tổ chức không gian và công trình tại khu công viên cây xanh cơ bản cũng được giữ theo quy hoạch trước đây. Cụ thể: Chiều cao của khu vực được tổ chức theo nguyên tắc thấp dần về phía hồ Yên Sở, tại vị trí trung tâm của hồ (khu vực đảo tròn) tổ chức tổ hợp công trình kiến trúc cao tầng mang tính chất biểu tượng, làm điểm nhấn cho toàn bộ khu vực. Phần đế công trình được bố trí giạt cấp thấp dần về phía hồ nước. Tại vị trí trung tâm này dự kiến dành một phần lớn diện tích để tổ chức cây xanh đường dạo, sân, quảng trường, đài phun nước, vườn hoa, tiểu cảnh, đồi cây xanh nhân tạo... tạo sự gắn kết giữa công trình với cảnh quan tự nhiên của công viên và mặt nước lớn.

Từ khu đảo tròn lớn bố trí tuyến đường qua hồ Yên Sở tới khu cây xanh dịch vụ. Khu cây xanh dịch vụ tổ chức theo dạng cung tròn và hướng tâm với hồ cảnh quan đặt tại vị trí trung tâm, công trình dịch vụ nhỏ phục vụ khách đến công viên như bán hàng lưu niệm, giải khát, chòi nghỉ được bố trí có nguyên tắc xung quanh hồ cảnh quan này tạo một tổng thể hoàn chỉnh về cảnh quan.

Nguyên tắc tổ chức không gian khu chức năng đô thị được tổ chức khác với quy hoạch được duyệt trước đây. Do có sự điều chỉnh về mạng giao thông và chức năng sử dụng đất của một số ô đất nên nguyên tắc bố trí công trình tại khu vực này cũng có sự điều chỉnh một phần. Các công trình hỗn hợp cao tầng tổ chức tại vị trí giáp đường giao thông lớn, có không gian rộng và hướng nhìn ra hồ. Chiều cao công trình tổ chức thấp dần về phía hồ và phía trung tâm, không gây cản trở tầm nhìn tới công viên. Công trình công cộng thương mại thấp tầng được tổ chức hài hòa với không gian khu cây xanh dịch vụ, bán hàng lưu niệm. Tổ chức mặt bằng đan xen giữa công trình với khuôn viên cây xanh hợp lý, công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, hấp dẫn và theo phong cách thống nhất với các công trình còn lại trong khu vực.

Khu vực hỗn hợp công cộng dịch vụ kết hợp nhà ở thương mại được bố trí ở phía Đông Nam khu vực nghiên cứu, giáp trục đường chính khu vực có mặt cắt ngang 50m. Việc bố trí công trình tại vị trí này tạo được mối liên hệ với khu đô thị mới C1 ở phía Nam khu vực nghiên cứu, giúp người dân sống trong các tòa nhà dễ dàng tiếp cận và sử dụng các công trình hạ tầng xã hội của khu đô thị và được hưởng các lợi ích của khu công viên cây xanh. Đồng thời vị trí này cũng tạo được sự độc lập của không gian sống, không ảnh hưởng tới hoạt động của công viên. Các tầng hầm, tầng đế công trình sử dụng làm dịch vụ công cộng và đỗ xe nhằm khai thác vị trí thuận lợi về giao thông phục vụ lợi ích cộng đồng. Công trình tổ chức theo các góc nghiêng nhằm tạo hiệu quả cao nhất về chiếu sáng, thông gió, tầm nhìn về phía công viên và mặt nước.

Khu công viên cây xanh phía Nam đường vành đai 3 được tổ chức liên hoàn đồng bộ với hệ thống cây xanh toàn công viên Yên Sở. Khu cây xanh dịch vụ bố trí tiếp giáp với khu chức năng đô thị, có dạng hình tròn như một điểm đối xứng với đảo tròn lớn ở phía Tây bên kia hồ Yên Sở. Khu vực này ngoài việc bố trí các công trình dịch vụ nhỏ có hình thức kiến trúc sinh động, hệ thống hồ nước, sân vườn, đường dạo, tiểu cảnh cũng được tổ chức hài hòa và có điểm đặc trưng hấp dẫn cao.

Khu vực cây xanh yên tĩnh, đường dạo chủ yếu được bố trí ở khu vực đảo và các dải đất ven hồ Yên Sở, là vùng đệm chuyển đổi của các phân khu chức năng trong công viên và khu chức năng đô thị.

Trong khu cây xanh đường dạo bố trí các đường đi dạo mềm dẻo tạo sự thay đổi

về không gian, hướng nhìn tăng sự hấp dẫn cho khách tham quan đến vui chơi giải trí. Kết hợp giữa đường đi dạo và các khoảng sân mở rộng làm nơi nghỉ chân, tập trung người, ngắm cảnh. Phối kết các loại cây xanh và yếu tố thiên nhiên như mặt nước, đồi núi non bộ nhân tạo, tạo nên những tiểu cảnh hấp dẫn và có đặc trưng riêng cho từng khu vực. Ngoài cây xanh và yếu tố thiên nhiên, kết hợp bố trí các công trình kiến trúc nhỏ như chòi nghỉ, ghế đá, quán dịch vụ... phục vụ khách thăm quan.

Các cổng chính của công viên được bố trí tiếp cận từ những đường chính của Thành phố và khu vực, thuận lợi cho khách đến thăm quan từ nhiều hướng và đảm bảo an toàn giao thông. Các cổng chính cũng là nơi dẫn đến những khu chức năng chính hấp dẫn trong công viên. Từ phía đường vành đai 3 tổ chức cổng chính vào công viên tới khu vực đảo tròn lớn là vị trí trung tâm của công viên, với khu quảng trường, đài phun nước, vườn hoa, đồi cây cảnh... từ đây có thể liên hệ tới các phân khu chức năng khác. Các cổng chính khác được bố trí từ phía Đông và phía Nam tiếp cận từ các tuyến đường khu vực xung quanh công viên.

Tổ chức mạng đường đi bộ chính trong công viên kết hợp với sử dụng cho phương tiện vận chuyển cơ giới theo một hệ thống liên tục, đảm bảo liên hệ giữa các khu chức năng trong toàn bộ Khu vực công viên Yên Sở (theo cơ cấu chung toàn công viên), không bị chia cắt bởi các đường giao thông khu vực.

Để đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường, cảnh quan khu vực (khói bụi, tiếng ồn) và tạo tính độc đáo trong công viên, các phương tiện giao thông cơ giới chủ yếu sử dụng cho các yêu cầu phục vụ kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy. Hệ thống phương tiện giao thông còn lại phục vụ khách tham quan sẽ sử dụng phương tiện chuyên dùng: xe đạp, xe điện... không sinh ra khói bụi, tiếng động lớn.

Quy hoạch không gian kiến trúc của khu vực công viên khai thác triệt để các yếu tố cảnh quan của mặt nước hồ Yên Sở. Xung quanh hồ tổ chức đường đi dạo mềm dẻo, có lúc tiến sát mặt hồ, có lúc đi ra xa, tạo nên các điểm ngắm cảnh và chòi ngắm cảnh. Bờ hồ được thiết kế cảnh quan với nhiều hình thức đa dạng: có thể kè đá, hoặc tạo bờ dốc trồng cây cảnh tự nhiên sát mặt nước.

Tổ hợp cây trồng, thiết kế tiểu cảnh theo các hướng có tầm nhìn đẹp về phía hồ, hạn chế các hướng nhìn về phía tuyến điện cao thế bằng các tán lá cây xanh dày hoặc các yếu tố kiến trúc tự nhiên hay nhân tạo khác.

Giải pháp xây dựng mép hồ nước: Để tăng tính tự nhiên của hồ nước, trong một số đoạn của mép hồ nước có kết hợp giữa kè đá và tạo bờ dốc thoải tự nhiên. Đảm bảo hành lang cách ly xung quanh hồ là 3m và bố trí đường phục vụ duy tu nạo vét hồ mương.

4.2.2. Thiết kế đô thị:

a) Cấu trúc không gian đô thị:

Phát triển khu đô thị mới đồng bộ hiện đại, có tính sinh thái, hài hòa với cảnh quan tự nhiên cũng như với các khu đô thị mới xung quanh.

Tổ chức không gian cảnh quan thấp tầng, hình thành các trục cảnh quan và các không gian điểm nhấn trọng tâm, đảm bảo liên kết hài hòa với không gian xung quanh (Khu cây xanh cửa ô phía Nam, công viên Yên Sở).

b) Phân vùng thiết kế đô thị:

Phân vùng thiết kế đô thị bao gồm các ô đất chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực trọng tâm, điểm nhấn:

- Các chức năng đô thị gồm: công trình công cộng cấp đô thị, cơ quan văn phòng,

nhà trung bày, công trình hỗn hợp, nhà trẻ.

- Trục tuyến chính quan trọng: Các tuyến giao thông và trục đường cảnh quan liên kết giữa khu công viên, khu chức năng đô thị, các tuyến đường dạo chính, trục giao thông chính của khu chức năng đô thị tại các khu thương mại mua sắm.

- Điểm nhấn quan trọng: công trình tại đảo tròn lớn, các điểm nhấn cảnh quan ven hồ giáp khu công viên văn hóa, truyền thống, khu trung tâm cây xanh dịch vụ, tổ hợp công trình công cộng thương mại, khu trung tâm mua sắm...

- Không gian mở: Hồ Yên Sở, khu cây xanh công viên, các tuyến dải cây xanh kết nối trong các nhóm công trình, các đường dạo....

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Giao thông:

a) Đường sắt đô thị: tuyến đường sắt đô thị số 8 (dự kiến đi ngầm) dọc đường vành đai 3 ở phía Bắc khu quy hoạch. Đoạn qua khu vực lập quy hoạch dự kiến bố trí ga đường sắt đô thị ở phía Đông Bắc được thực hiện theo dự án riêng. Khi xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (siêu thị) tại ô CC3 phải nghiên cứu khả năng kết nối với ga đường sắt trong tương lai.

b) Mạng lưới đường cấp đô thị và khu vực:

Đường cấp đô thị: đường vành đai 3 ở phía Bắc là đường cao tốc đô thị có mặt cắt ngang rộng khoảng 71m-76m, đã được đầu tư xây dựng theo dự án riêng.

Đường cấp khu vực:

- Xây dựng tuyến đường chính khu vực ở phía Đông khu quy hoạch rộng 50m bao gồm hai dải lòng đường xe chạy rộng 2x15m, hè mỗi bên rộng 2x7,5m, dải phân cách giữa rộng 5m.

- Xây dựng tuyến đường chính khu vực ở phía Nam rộng 30m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 15m, hè mỗi bên rộng 2x7,5m.

c) Mạng lưới đường bên trong khu quy hoạch:

Xây dựng 02 tuyến đường rộng 40m bao gồm 2 dải lòng đường xe chạy rộng 2x7,5m, hè mỗi bên rộng 2x7,25m, ở giữa bố trí lối lên xuống bãi đỗ xe ngầm rộng 10,5m.

Xây dựng tuyến đường rộng 30m bao gồm 2 dải lòng đường xe chạy rộng 2x7m, hè mỗi bên rộng 5m, dải phân cách giữa rộng 6m.

Xây dựng các tuyến đường rộng 20m-24m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 12m-14m, hè mỗi bên rộng 2x4m-5m.

Xây dựng cầu dẫn từ đảo lớn sang khu vực trung tâm thương mại, dịch vụ nhà ở rộng 12m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 7m, hè và lan can mỗi bên rộng 2x2,5m.

d) Mạng lưới đường vào công trình, đường dạo:

Xây dựng các tuyến đường nội bộ vào công trình, đường dạo trong khu công viên đầu nối với các đường bên trong khu quy hoạch tạo nên mạng lưới giao thông hợp lý thuận tiện cho việc đi lại. Các tuyến đường dạo trong khu công viên có mặt cắt ngang từ 3m-6m.

Việc đầu nối các tuyến đường của khu quy hoạch và xây dựng các công trình có liên quan tới đường vành đai 3 phải thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành.

đ) Bãi đỗ xe: xây dựng nơi đỗ xe trong khuôn viên sân vườn, các tầng hầm hoặc tầng để của công trình cao tầng. Cụ thể về quy mô, vị trí sẽ được xác định trong giai

đoạn sau.

e) Các chỉ tiêu đạt được:

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: 93,48ha

Diện tích đất giao thông: 11,52ha (26,0%)

Gồm:

- Đường chính khu vực: 4,42ha (10,0%)

- Đường khu vực, nội bộ: 7,10ha (16,0%)

(Diện tích tính toán chỉ tiêu là 44,4ha - không tính 49,09ha đất hồ, nương; đất đường giao thông không tính đường vào nhà, đường dạo, lối đi bộ)

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính là thoát về cụm hồ điều hoà đầu mỗi Yên Sở có diện tích khoảng 130 ha và tuyến kênh dẫn hồ Yên Sở để thoát về trạm bơm đầu mỗi Yên Sở có công suất 90 (m³/s) rồi bơm ra sông Hồng. Các lưu vực và các tuyến cống xây dựng như sau:

- Lưu vực phía Đông và Đông Bắc khu quy hoạch được thoát vào các trục thoát nước chính là tuyến cống có tiết diện D800mm - D2000mm dự kiến xây dựng trên tuyến đường có mặt cắt ngang quy hoạch B=50m ở phía Đông và được thoát vào tuyến kênh dẫn hồ Yên Sở để thoát về trạm bơm đầu mỗi Yên Sở.

- Lưu vực phía Tây Bắc khu quy hoạch (giáp đường vành đai 3) được thoát vào các tuyến cống có tiết diện D600mm - D1000mm dự kiến xây dựng giáp với tuyến đường gom của đường vành đai 3 và thoát vào hồ điều hoà Yên Sở.

- Lưu vực phía Tây Nam được thoát vào các tuyến cống dự kiến xây dựng trên các tuyến đường quy hoạch có tiết diện D800mm - D1000mm và thoát vào hồ điều hoà Yên Sở.

- Khu vực đảo tròn lớn ở phía Tây được thoát vào các tuyến cống thoát nước có tiết diện D600mm - D1000mm dự kiến xây dựng trên các tuyến đường xung quanh rồi được thoát vào hồ điều hoà Yên Sở.

- Xây dựng tuyến rãnh thoát nước B400mm tại khu đất CQ1.

- Xây dựng tuyến cống D600mm trên tuyến đường quy hoạch rộng 20m ở phía Tây khu đất CC3, HH2.

b) San nền: Không chế cao độ và độ dốc các tuyến đường theo quy hoạch và phù hợp với hệ thống thoát nước.

- Cao độ san nền thấp nhất: + 5,40m.

- Cao độ san nền cao nhất: + 7,50m.

- Khu vực cây xanh, cao độ nền sẽ được xem xét cụ thể trong quá trình đầu tư xây dựng phù hợp với cảnh quan của khu vực.

4.3.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước: khu quy hoạch được cấp nguồn từ hệ thống cấp nước sạch Thành phố (gồm: Nhà máy nước mặt sông Đà, sông Đuống; Nhà máy nước ngầm Pháp Vân, Nam Dư) thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø800mm hiện có và Ø1000mm dự kiến trên đường vành đai 3.

b) Mạng lưới cấp nước:

Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối có kích thước Ø100mm-Ø200mm

dọc các tuyến đường quy hoạch để đấu nối với tuyến ống phân phối Ø200 dọc đường vành đai 3.

Xây dựng các tuyến ống cấp nước dịch vụ có kích thước Ø50mm đấu nối với mạng lưới cấp nước phân phối để cấp nước cho các công trình.

Đối với các công trình cao tầng (công trình hỗn hợp, văn phòng, công cộng...) xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp riêng. Vị trí điểm đấu nối cấp nước vào công trình, công suất trạm bơm bể chứa và giải pháp cấp nước sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau. Công trình thấp tầng được lấy nước trực tiếp từ mạng lưới.

c) Cấp nước chữa cháy: xây dựng các trụ cứu hỏa đấu nối các tuyến ống cấp nước có kích thước $\geq \text{Ø}110\text{mm}$ đảm bảo khoảng cách theo quy định. Xây dựng các hồ thu nước cứu hỏa tại khu vực hồ nước để bổ trợ nguồn cấp nước cứu hỏa khi cần thiết.

4.3.4. Thoát nước thải và Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

Xây dựng trạm bơm nước thải công suất $7000\text{m}^3/\text{ngđ}$ ở phía Nam đường vành đai 3.

Xây dựng tuyến cống áp lực 2D300mm trên đường quy hoạch B=50m phía Đông khu vực nghiên cứu và trên đường vành đai 3 để dẫn nước thải từ khu ĐTM C1 giáp phía Nam khu vực về nhà máy XLNT Yên Sở (khi nhà máy XLNT Ngũ Hiệp chưa được xây dựng).

Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải trong khu đô thị (tiết diện D300-D400mm) dọc theo đường quy hoạch về trạm bơm chuyển bậc công suất $7000\text{m}^3/\text{ngđ}$ rồi bơm về trạm xử lý nước thải Yên Sở. Chủ đầu tư cần phối hợp với các đơn vị có liên quan để xây dựng tuyến cống thoát nước thải bên ngoài khu đô thị về trạm xử lý Yên Sở đảm bảo hoạt động của khu đô thị và vệ sinh môi trường của khu vực.

b) Vệ sinh môi trường:

Phân loại chất thải rắn thông thường theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định.

Phương thức thu gom phù hợp với quy hoạch đô thị, cơ giới hóa quá trình thu gom, vận chuyển, lưu trữ chất thải rắn để giải phóng sức lao động, nâng cao hiệu quả thu gom và đảm bảo vệ sinh môi trường.

Xây dựng điểm tập kết chất thải rắn tại khu đất gần trạm bơm nước thải phía Bắc khu vực nghiên cứu trước khi vận chuyển chất thải rắn tới khu xử lý tập trung của Thành phố.

Bố trí các thùng rác nhỏ ở vị trí thuận tiện tại khu vực công cộng, trục đường nhánh, đường dạo trong công viên..., khoảng cách theo quy phạm. Số lượng xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

Đối với các công trình cao tầng (khách sạn, văn phòng, công cộng...): rác thải sẽ được thu gom theo từng tầng, sau đó sẽ được chuyển đến nơi tập kết theo quy định bằng hệ thống vận thăng bên trong công trình.

Nhà vệ sinh công cộng: Xây dựng nhà vệ sinh công cộng trên các trục đường chính, các khu công cộng. Quy mô, vị trí xác định trong các khu đất quy hoạch công cộng. Nước thải của các nhà vệ sinh được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng. Chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn.

4.3.5. Cấp điện:

a) Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn từ TBA 110/35/22(6)KV Mai Động hiện có ở phía Bắc khu vực, về lâu dài được bổ sung nguồn cấp từ TBA 110KV Công viên Yên Sở (công suất 3x63MVA) dự kiến xây dựng phía Tây công viên.

b) Mạng lưới cấp điện:

Xây dựng và cải tạo 12 TBA phân phối cấp điện áp 22/0,4KV được cấp điện thông qua 03 trạm cắt ký hiệu N1, N2, N3 (vị trí các trạm cắt, trạm biến áp phân phối là định hướng sơ bộ, chi tiết sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau). Các TBA 22/0,4KV được xây dựng theo hình thức trạm xây hoặc đặt trong tầng trệt các tòa nhà, thuận lợi cho việc xuất tuyến hạ thế và đảm bảo kiến trúc cảnh quan khu vực công viên và an toàn cấp điện.

Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22KV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các trạm biến áp trung thế.

Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các khu đất để cấp điện đến các công trình.

c) Cấp điện chiếu sáng công cộng: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV dọc các tuyến đường để phục vụ cấp điện chiếu sáng. Chi tiết chiếu sáng cho các khu vực quảng cáo, chiếu sáng công trình cảnh quan, công viên, đường dạo sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn sau.

4.3.6. Thông tin liên lạc:

a) Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ tổng đài vệ tinh Yên Sở nằm ở phía Bắc khu vực.

b) Mạng lưới thông tin liên lạc:

Xây dựng 15 tủ cáp và các tuyến cáp ngầm thông tin dọc hè các tuyến đường quy hoạch để cấp nguồn đến công trình.

Mạng lưới cáp từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí tủ cáp và dung lượng tủ cáp sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn sau phù hợp với mặt bằng của các ô đất.

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

Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch trong quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

4.3.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia góp ý đồ án.

Nghiêm cấm xả thẳng nước thải vào hồ; định kỳ kiểm tra mẫu nước hồ để sớm phát hiện ô nhiễm nước hồ và có giải pháp khắc phục kịp thời.

Nước thải từ các công trình và khu vệ sinh công cộng được thoát vào hệ thống nước thải riêng của khu quy hoạch, tự chảy về trạm bơm và được thu gom về trạm xử lý.

Bố trí các nhà vệ sinh công cộng, các thùng rác công cộng trong khu quy hoạch. Rác từ các công trình được thu gom và được đơn vị có chức năng vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển rác theo đúng quy định.

Không vứt rác thải bừa bãi, giữ gìn cảnh quan chung của khu quy hoạch.

4.4. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm:

Để giải quyết nhu cầu đỗ xe cho khu chức năng đô thị và khu công viên cây xanh (bao gồm cả khách vãng lai), một phần lớn các bãi đỗ xe được bố trí ở tầng ngầm. Các phương tiện giao thông có thể đi trực tiếp xuống bãi đỗ xe ngầm qua các lối xuống từ những trục giao thông chính. Trong bản vẽ quy hoạch xác định phạm vi không gian ngầm, chi tiết bố trí tổ chức bãi đỗ xe, kết cấu tầng ngầm sẽ thực hiện theo dự án riêng.

Yêu cầu:

- Khi lập dự án xây dựng, chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định trong Nghị định số 39/2010/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng ngầm đô thị. Diện tích đất chính thức sẽ do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định trên cơ sở dự án được duyệt.

- Khi thi công xây dựng công trình cần khảo sát địa chất khu vực và khảo sát các công trình kỹ thuật ngầm, nổi trong khu đất để có biện pháp bảo vệ hoặc di chuyển theo quy hoạch.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam cần phối hợp với các chủ đầu tư xây dựng khu vực xung quanh để thống nhất xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông.

- Khi xây dựng không gian ngầm cần xin ý kiến thoả thuận các cơ quan, sở, ngành có liên quan và cơ quan quản lý hồ điều hoà Yên Sở về đảm bảo kết cấu lòng hồ.

4.5. Phân đợt đầu tư, quy định quản lý:

4.5.1. Phân đợt đầu tư:

a) Xây dựng đợt 1:

- Hệ thống đường giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật: san nền, thoát nước mưa, cấp điện, thông tin, cấp nước, thoát nước bẩn, vệ sinh môi trường.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống cây xanh, cảnh quan của khu vực công viên cây xanh.

- Công trình cơ quan tại lô đất CQ1;

- Công trình dịch vụ công cộng tại hai lô đất CC1 và CC2.

b) Xây dựng đợt 2: Công trình Hỗn hợp tại lô đất HH2; Công trình Nhà trẻ tại lô đất NT1; Công trình thương mại tại lô đất CC3.

c) Xây dựng đợt 3: Các công trình hỗn hợp tại lô đất : HH3 và HH1.

4.5.2. Quy định quản lý:

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

Trường hợp khi lập dự án nếu cần điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch thì

phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực công viên Yên Sở, tỷ lệ 1/500 (Khu chức năng đô thị và phần còn lại của khu công viên cây xanh phía Nam đường vành đai 3) và Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực công viên Yên Sở, tỷ lệ 1/500 (Khu chức năng đô thị và phần còn lại của khu công viên cây xanh phía Nam đường vành đai 3) theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Hoàng Mai, Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm cập nhật nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt vào Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 theo đúng các quy định hiện hành.

Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND các phường: Hoàng Liệt, Yên Sở, Thịnh Liệt, Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Giao Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam tổ chức nghiên cứu, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với đồ án quy hoạch chi tiết này, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; Chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt, quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư và xây dựng và bảo vệ môi trường; Thực hiện đúng kế hoạch, tiến độ, đảm bảo xây dựng hoàn thành đồng bộ trong khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giáo dục và Đào tạo, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tài chính, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND các phường: Hoàng Liệt, Yên Sở, Thịnh Liệt; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Đ/c Chủ tịch UBND TP;
 - Các đ/c PCT UBND TP;
 - VPUBTP: Các PCVP, các phòng CV;
 - Lưu: VT (43 bản), QH_{A2}.
- 21500

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Thế Thảo