

Số: 141 /2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 10 tháng 12 năm 2007

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Công viên Yên Sở,  
quận Hoàng Mai, Hà Nội, tỷ lệ 1/2000.**

(Phần cơ cấu quy hoạch sử dụng đất và định hướng không gian  
kiến trúc cảnh quan)

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô Hà Nội;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ - CP ngày 24/01/ 2005 của Chính phủ về  
Quy hoạch xây dựng ;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng hướng  
dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 225/2005/QĐ- UB ngày 16/12/2005 của UBND Thành  
phố Hà nội phê duyệt QHCT quận Hoàng Mai (phần quy hoạch sử dụng đất và  
quy hoạch giao thông), tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 632/2001/QĐ- KTST ngày 14/12/2001 của Kiến trúc  
sư trưởng Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Công viên hồ Yên Sở,  
tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 478/UBND- KH&ĐT ngày 25/01/2007 của UBND  
Thành phố Hà nội về việc đồng ý về chủ trương cho Tập đoàn Gamuda Berhad  
(Malaysia) tiến hành nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án Công Viên Yên  
Sở;

Căn cứ Biên bản thoả thuận ngày 14/08/2007 giữa UBND Thành phố Hà Nội  
và Tập đoàn Gamuda Berhad về đầu tư xây dựng Công viên Yên Sở, nhà máy xử  
lý nước thải, di chuyển đường điện và xây dựng khu đô thị;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch Kiến trúc tại Tờ trình số 1974/TTr-QHKT  
ngày 07/12/2007,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Công viên Yên Sở,  
quận Hoàng Mai, Hà nội, tỷ lệ 1/2000, do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập  
và hoàn thành tháng 12/2007 với nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Công viên Yên Sở, quận  
Hoàng Mai, Hà Nội, tỷ lệ 1/2000 (phần cơ cấu quy hoạch sử dụng đất và định  
hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan).

## **2. Vị trí, ranh giới và quy mô :**

a. Vị trí, ranh giới: Công viên Yên Sở thuộc địa bàn các phường Yên Sở, Thịnh Liệt, Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp khu đô thị Thịnh Liệt, khu đô thị Hoàng Văn Thụ.
- Phía Nam giáp khu vực cửa ô phía Nam và khu đất dự trữ phát triển.
- Phía Đông và Đông Nam giáp đường Nguyễn Tam Trinh và dân cư phường Yên Sở.
- - Phía Tây và Tây Bắc giáp đường 1B, khu Trung tâm Hành chính quận Hoàng Mai, khu đô thị mới Trống Kênh, khu di dân Đồng Tàu.

(Ranh giới được xác định theo ranh giới Quy hoạch chi tiết Công viên Yên Sở tỉ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 632/2001/QĐ-KTST ngày 14/12/2001).

### **c. Quy mô**

Tổng diện tích nghiên cứu khoảng 327,89 ha. Trong đó:

- Khu vực công viên phía Bắc đường vành đai 3: khoảng 191,4 ha.
- Khu vực công viên phía Nam đường vành đai 3: khoảng 125,4 ha.
- Đường Vành đai 3 khoảng : 11,09 ha.

## **3. Nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Công viên Yên Sở:**

Theo Quy hoạch chi tiết Công viên Yên Sở tỉ lệ 1/500 đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 632/2001/QĐ-KTST ngày 14/12/2001 trong tổng số 327,89 ha các khu chức năng sử dụng đất chính như sau:

- Đất xây dựng đường thành phố và đường khu vực có diện tích : 21,48 ha (được giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt).
- Hồ điều hòa có diện tích: 137,35 ha (được giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt).
- Kênh dẫn nước thải có diện tích: 22,35 ha (được giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt).
- Đất công viên có diện tích: 146,71ha (trong đó có Siêu thị Metro có diện tích 4,27 ha và phần đất quân đội có diện tích 1,05 ha).

### **a. Khu vực Công viên phía Bắc đường Vành đai 3:**

+ Di chuyển tuyến điện cao thế 110KV, 220KV xây dựng dọc theo tuyến mương thoát nước ở phía Tây khu hồ Yên Sở.

+ Phía Tây, Tây Bắc, Bắc và một phần phía Nam hồ điều hòa theo quy hoạch được duyệt gồm các chức năng: Khu thể thao đa năng, thể thao dưỡng sinh, thể thao dưới nước, bãi đỗ xe và khu cây xanh nghỉ ngơi, mương dẫn nước; nay điều chỉnh thành công viên thành phố gồm các chủ đề: Việt Nam tương lai, quảng trường lễ hội ...

+ Khu vực phía Đông Nam hồ điều hòa theo quy hoạch chi tiết được duyệt có các chức năng: Triển lãm ngoài trời, TDTT, Khu dịch vụ, bãi đỗ xe và cây xanh nghỉ ngơi và siêu thị Metro, hành lang cách ly tuyến điện cao thế 110-220KV; Nay điều chỉnh: giữ lại phần đất công viên công cộng ven hồ với chiều rộng tối thiểu 50m, phần đất giáp phía Tây công trình Metro giáp đường quy

hoạch phía Tây Bắc thôn Sở Thượng và giáp phía Bắc vành đai 3 được dự kiến các chức năng: xây dựng văn phòng làm việc, nhà ở cao tầng cho thuê, công trình dịch vụ công cộng, cầu lạc bộ và đường giao thông nội bộ.

**b. Khu vực công viên phía Nam đường Vành đai 3:**

+ Phần đất công viên phía Tây, phía Nam và một phần ở phía Bắc hồ điều hòa theo quy hoạch được duyệt có chức năng: Cây xanh nghỉ ngơi; này điều chỉnh thành : các công viên chuyên đề: vườn hoa Việt Nam, làng văn hóa Việt Nam và xây dựng tuyến điện cao thế 110- 220 KV dọc theo mương dẫn nước ở phía Tây công viên. Riêng phần đất phía Tây quân đội đang sử dụng, khoanh lại để lập dự án riêng, trình các cấp thẩm quyền.

+ Phần đất phía Đông hồ điều hòa theo quy hoạch được duyệt bao gồm các chức năng: Khu hành chính, khu giải trí thiếu nhi, khu trò chơi điện tử, vui chơi cảm giác mạnh và cây xanh nghỉ ngơi; Nay điều chỉnh: Di chuyển tuyến điện sang mương dẫn nước phía Tây, phần đất ven phía Đông hồ điều hòa bố trí công viên và đường nội bộ có chiều rộng trên 50 - 150m, phần đất còn lại giáp đường vành đai 3 và mương dẫn nước ở phía Nam, dự kiến bố trí các công trình: Dịch vụ thương mại, văn phòng, công trình hỗn hợp (không có chức năng nhà ở).

+ Tại khu vực Đảo tròn lớn và Đảo tròn nhỏ theo quy hoạch được duyệt: xây dựng các cầu lạc bộ văn hóa; Nay dự kiến bố trí: Tại Đảo tròn lớn gồm công trình Tháp biểu tượng, Trung tâm hội nghị, khách sạn 4 sao và 5 sao, tại đảo tròn nhỏ giữ nguyên là chức năng công viên.

**BẢNG TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG CÔNG VIÊN YÊN SỞ, TỶ LỆ 1/2000 (PHẦN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT)**

TT	SỐ HIỆU Ô ĐẤT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (HA)	TỶ LỆ CHIẾM ĐẤT VÀ GHI CHÚ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>A</b>		<b><u>A/ KHU VỰC XD CÔNG TRÌNH VÀ CÔNG VIÊN ĐÔ THỊ</u></b>	<b><u>35.80</u></b>	<b>10,92 %</b>
I	1	CÔNG TRÌNH HỖN HỢP (THÁP BIỂU TƯỢNG) (Văn phòng và thương mại tổng hợp)	1.9	Gồm sân đường nội bộ và chỗ đỗ xe.
II	2	KHÁCH SẠN 4 SAO VÀ TRUNG TÂM HỘI NGHỊ	1.02	Gồm sân đường nội bộ và chỗ đỗ xe
III	3	KHÁCH SẠN 5 SAO	0.64	Gồm sân đường nội bộ và chỗ đỗ xe
IV		CÔNG CỘNG DỊCH VỤ (Cửa hàng kết hợp văn phòng)	5.64	Gồm sân đường nội bộ và chỗ đỗ xe
V		VĂN PHÒNG CHO THUÊ	14.33	Gồm sân đường nội bộ và chỗ đỗ xe
VI	15	NHÀ QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH HOẠT ĐỘNG CÔNG VIÊN (Phòng trưng bày mẫu, giới thiệu dự án. Văn phòng dự án. Nhà quản lý điều hành công viên)	0.33	
VII		NHÀ Ở CAO TẦNG CHO THUÊ, CÓ DỊCH VỤ	7.58	Gồm sân đường nội bộ và chỗ đỗ xe
VIII	19	CẦU LẠC BỘ	0.83	Gồm sân đường nội bộ và chỗ đỗ xe
IX	20	CÔNG TRÌNH HỖN HỢP (Văn phòng và thương mại tổng hợp)	3.53	Gồm sân đường nội bộ và chỗ đỗ xe

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
B		<b><u>B/ KHU VỰC CÔNG VIÊN</u></b>	<b><u>105.59</u></b>	<b>32,2%</b>
I		CÔNG VIÊN CÂY XANH, ĐƯỜNG DẠO		Bao gồm cả diện tích sân, đường dạo trong công viên. Gồm các chức năng công viên cây xanh, vui chơi giải trí, thiếu nhi, thể dục thể thao, nghỉ ngơi th gian.
II		ĐƯỜNG GIAO THÔNG CHÍNH TRONG KHU VỰC CÔNG VIÊN		Phục vụ cho khu vực công viên và công viên đô thị
C		<b><u>C/ SIÊU THI METRO</u></b>	<b><u>4.27</u></b>	<b>1,3%</b>
D		<b><u>D/ ĐẤT QUÂN ĐỘI</u></b>	<b><u>1.05</u></b>	0,32%. Thực hiện theo QĐ giao đất của cấp thẩm quyền
		<b>TỔNG CỘNG (A+B+C+D)</b>	<b>146.71</b>	
E		<b><u>E/ HỒ, MẮT NƯỚC</u></b>	<b>137.35</b>	<b>41,89%</b>
F		<b><u>F/ KÊNH, MƯƠNG</u></b>	<b>22.35</b>	<b>6,82%</b>
G		<b><u>G/ ĐƯỜNG CẤP KHU VỰC VÀ CẤP THÀNH PHỐ</u></b>	<b>21.48</b>	<b>6,55%</b>
		<b><u>TỔNG PHẠM VI NGHIÊN CỨU</u></b>	<b>327.89</b>	<b>100%</b>

- Nội dung chức năng sử dụng tại phần đất xây dựng công trình và công viên gồm: sân đường nội bộ có diện tích 35,8ha được triển khai cụ thể ở QHCT 1/500 cơ bản trên cơ sở Biên bản thỏa thuận ký ngày 14/8/2007 giữa Sở kế hoạch và Đầu tư và Tập đoàn Gamuda.

- Các số liệu diện tích được sử dụng trên cơ sở QHCT Công viên Yên Sở tỷ lệ 1/500 (được duyệt tại Quyết định số 632/2001/QĐ- KTST ngày 14/12/2001) của Kiến trúc sư trưởng Thành phố (nay là Sở QHKT Thành phố Hà nội). Số liệu cụ thể cho từng khu đất và chức năng sử dụng đất sẽ được kiểm tra tính toán chính xác trên cơ sở bản đồ đo đạc mới tỷ lệ 1/500 và thực tiễn đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu Công viên Yên Sở.

- Diện tích khu đất quân đội quản lý sẽ được cơ quan chức năng kiểm tra xác định theo quyết định giao đất và nghiên cứu theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt (trên cơ sở bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500)

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho từng ô đất sẽ được tính toán chính xác tại quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Trường hợp vượt quá chỉ tiêu hoặc áp dụng Tiêu chuẩn nước ngoài trong quá trình lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng phải được Bộ Xây dựng và cấp thẩm quyền cho phép.

- Quy mô, chỉ giới, mốc giới các trục đường có liên quan: đường Vành đai 3, đường cao tốc Pháp Vân- Cầu Giẽ sẽ cập nhật xác định chính xác theo dự án được duyệt. Việc tổ chức đấu nối tuyến đường Vành đai 3, tổ chức giao thông nội bộ và các diện tích bãi đỗ xe sẽ được xem xét cụ thể trong giai đoạn QHCT, tỷ lệ 1/500.

- Giải pháp quy hoạch xây dựng các tuyến điện 110KV, 220KV, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải...cần phù hợp với quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật thành phố, khả năng đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực

và các quy định hiện hành sẽ được xem xét cụ thể trong giai đoạn QHCT 1/500 và dự án đầu tư xây dựng.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, chiều cao khống chế các công trình trong khu vực cần đảm bảo nguyên tắc công trình tạo điểm nhấn trên đảo lớn cần có quy mô chiều cao hợp lý để không ảnh hưởng đến cảnh quan công viên hồ điều hòa và khu Cửa ô phía Nam. Các công trình trong khu vực thương mại dịch vụ ở phía Bắc và Nam đường Vành đai 3 tổ chức theo hướng có chiều cao thấp dần về phía hồ và công viên sẽ được nghiên cứu cụ thể phù hợp chức năng sử dụng, cảnh quan không gian, thiết kế đô thị phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn chuyên ngành được Bộ xây dựng cho phép áp dụng tại QHCT tỷ lệ 1/500.

Một số chi tiết trong quy hoạch này có thể được xem xét, điều chỉnh trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án phù hợp với thực tế và vận hành khai thác có hiệu quả.

**Điều 2.** Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định và kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Công viên Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà nội, tỷ lệ 1/2000 (phần cơ cấu sử dụng đất và định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) phù hợp theo Quyết định phê duyệt này và bản vẽ trình duyệt lưu trữ tại UBND Thành phố; Hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai nghiên cứu tiếp trên tỷ lệ 1/500 theo đúng quy định; Phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh quy hoạch để các tổ chức và nhân dân được biết. Cho phép điều chỉnh các nội dung có liên quan trong Điều lệ quản lý xây dựng đã duyệt phù hợp với nội dung phê duyệt trong quy hoạch điều chỉnh này.

- Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND các phường Yên Sở, Thịnh Liệt, Hoàng Liệt chịu trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư dự án xây dựng Công viên Yên Sở giải quyết những nội dung liên quan đến Dự án theo quy định, chịu trách nhiệm kiểm tra giám sát xây dựng theo quy hoạch và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Công chính, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất; Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai; Giám đốc Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Cơ điện Công trình; Chủ đầu tư (Tập đoàn Gamuda Berhad- Malaysia), các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Thành uỷ, TT HĐND TP;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- V4, V5, TH, XDb, XDn;
- Như Điều 3;
- Lưu VP.



