

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết**

**Khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm, tỷ lệ 1/500**

**Địa điểm: phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), xã Tam Hiệp  
và Thị trấn Văn Điển (huyện Thanh Trì), thành phố Hà Nội.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

Căn cứ Thông tư 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 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;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng về việc 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 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 1892/QĐ-UBND, ngày 07/11/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm tỷ lệ 1/500 tại phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), thị trấn Văn Điển và xã Tam Hiệp (huyện Thanh Trì), Hà Nội.

- Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1740 /TTr-QHKT ngày 14 / 5 /2014,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm, tỷ lệ 1/500 và ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm, phường Hoàng Liệt (quận

Hoàng Mai), thị trấn Văn Điển và xã Tam Hiệp (huyện Thanh Trì) - Thành phố Hà Nội với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm.

Địa điểm: phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), thị trấn Văn Điển và xã Tam Hiệp (huyện Thanh Trì), Hà Nội.

**2. Vị trí, ranh giới và quy mô:**

**2.1. Vị trí, ranh giới:**

Khu đất nghiên cứu thuộc địa giới hành chính của phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), xã Tam Hiệp và thị trấn Văn Điển (huyện Thanh Trì).

- Phía Bắc giáp khu Dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm.
- Phía Tây giáp khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm
- Phía Nam giáp sông Tô Lịch.
- Phía Đông giáp đường Ngọc Hồi (Quốc lộ 1A).

**2.2. Quy mô:**

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 1.478.480m<sup>2</sup> (≈147,85ha).

Trong đó: Phường Hoàng Liệt có diện tích khoảng 89,95ha, chiếm 60,8%

Xã Tam Hiệp có diện tích khoảng 40,67ha, chiếm 27,5%

Thị trấn Văn Điển có diện tích khoảng 17,23ha, chiếm 11,7%.

- Tổng quy mô dân số dự kiến theo quy hoạch: khoảng 26.115 người.

**3. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch chi tiết quận Hoàng Mai tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì tỷ lệ 1/5000 đã được duyệt.

- Đề xuất cơ cấu sử dụng, phân khu chức năng, phát triển khu đô thị mới hiện đại, khớp nối đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật giữa khu xây dựng mới với khu dân cư và các dự án đã triển khai. Xác định chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Xây dựng Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch và xác định danh mục các dự án đầu tư làm cơ sở để các chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

**4. Nội dung quy hoạch chi tiết:**

**4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

**4.1.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm tại phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), xã Tam Hiệp và thị trấn Văn Điển (huyện Thanh Trì) có tổng diện tích đất khoảng 1.478.480m<sup>2</sup>, có cơ cấu sử dụng đất như sau:

**Bảng tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất**

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /người)
A.	ĐẤT DÂN DỤNG	1.140.251			
I.	Đất công cộng TP và Khu vực	68.080			
II.	Đất trường PTTH	30.538		1.740	
III.	Đất giao thông khu vực	100.998			

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /người)
<b>IV.</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>940.635</b>	<b>100,0</b>	<b>18.224</b>	<b>36,04</b>
1.	Đất công cộng ĐVO	32.044	3,4		1,23
2.	Đất trường học, nhà trẻ	85.746	9,1		3,3
3.	Đất cây xanh tập trung, sân thể thao	107.727	11,5		4,12
4.	Đất ở	546.738	58,1	18.224	20,94
4.1.	Đất ở cao tầng	56.739	6,0	8.118	
4.2.	Đất ở thấp tầng	110.482	11,8	3.751	
4.3.	Đất ở làng xóm hiện trạng	379.517	40,3	6.355	
5.	Đất giao thông, bãi đỗ xe	168.380	17,9		6,45
5.1.	Đất bãi đỗ xe	22.516			
5.2.	Đất giao thông ĐVO	145.864			
<b>B.</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG KHÁC</b>	<b>247.548</b>			
<b>I.</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>171.250</b>		<b>7.891</b>	
<b>II.</b>	<b>Đất cơ quan</b>	<b>61.036</b>			
<b>III.</b>	<b>Đất di tích</b>	<b>15.262</b>			
<b>C.</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>90.681</b>			
<b>I.</b>	<b>Đất sông, hồ</b>	<b>71.801</b>			
<b>II.</b>	<b>Đất cách ly</b>	<b>6.954</b>			
<b>III.</b>	<b>Đất đầu mối HTKT</b>	<b>11.926</b>			
<b>TỔNG (A) + (B)</b>		<b>1.478.480</b>		<b>26.115</b>	

#### 4.1.2. Phân bố quỹ đất quy hoạch chi tiết:

- Đất thuộc dự án thoát nước Hà Nội (giai đoạn 1) ký hiệu SO: có diện tích khoảng 71.801m<sup>2</sup> (gồm một phần sông Tô Lịch, kè và đường ven sông) được thực hiện theo dự án riêng.

- Đất đường quy hoạch (mặt cắt ngang  $\geq 13$ m): có diện tích khoảng 246.862m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng TP và khu vực (gồm 03 lô đất ký hiệu CC08, CC09, CC10): có tổng diện tích khoảng 28.553m<sup>2</sup>.

- Đất bệnh viện (gồm 03 lô đất ký hiệu BV01, BV02, BV03): có tổng diện tích khoảng 39.527m<sup>2</sup>; gồm: bệnh viện K (cơ sở Tam Hiệp), bệnh viện Đa khoa Thăng Long và dự án xây dựng bệnh viện Xây dựng (thực hiện theo dự án riêng).

- Đất trường trung học phổ thông (trường THPT Việt Nam - Ba Lan, ký hiệu THPT): có tổng diện tích khoảng 30.538m<sup>2</sup>.

- Đất bãi đỗ xe tập trung (gồm 06 lô đất ký hiệu ĐX01, ĐX02, ĐX03, ĐX04, ĐX05, ĐX06): có tổng diện tích khoảng 22.516m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng đơn vị ở (gồm 07 lô đất ký hiệu CC01, CC02, CC03, CC04, CC05, CC06): có tổng diện tích khoảng 32.044m<sup>2</sup>.

- Đất trường tiểu học (gồm 02 lô đất ký hiệu TH02, TH04): có tổng diện tích khoảng 26.104m<sup>2</sup>.

- Đất trường THCS (gồm 02 lô đất ký hiệu TH01, TH03): có diện tích khoảng 33.299m<sup>2</sup>.

- Đất trường mầm non (gồm 07 lô đất ký hiệu NT01, NT02, NT03, NT04, NT05, NT06, NT07): có tổng diện tích khoảng 26.343m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh, vườn hoa, sân thể thao (gồm 23 lô đất ký hiệu từ CX01 đến CX 23): có tổng diện tích khoảng 107.727m<sup>2</sup>.
- Đất ở hiện có cải tạo, chỉnh trang (gồm 21 lô đất ký hiệu từ DC01 đến DC19): có tổng diện tích khoảng 379.517m<sup>2</sup>.
- Đất ở thấp tầng (gồm 16 lô đất ký hiệu từ TT01 đến TT16): có tổng diện tích khoảng 110.482m<sup>2</sup>.
- Đất ở cao tầng (gồm 05 lô đất ký hiệu CT01, CT02, CT02A, CT02B, CT03): có tổng diện tích khoảng 56.739m<sup>2</sup>.
- Đất công trình hỗn hợp (gồm 13 lô đất ký hiệu từ HH01 đến HH13): có tổng diện tích khoảng 171.250m<sup>2</sup>.
- Đất cơ quan (gồm 16 lô đất ký hiệu từ CQ01 đến CQ16): có tổng diện tích khoảng 61.036m<sup>2</sup>.
- Đất di tích (gồm 03 lô đất ký hiệu DT01, DT02, DT03): có tổng diện tích khoảng 15.262m<sup>2</sup>.
- Đất cách ly (gồm 04 lô đất ký hiệu CL01, CL02, CL03, CL04): có tổng diện tích khoảng 6.954m<sup>2</sup>.
- Đất các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (gồm 04 lô đất ký hiệu KT01, KT02, KT03, KT04): có tổng diện tích khoảng 11.926m<sup>2</sup>.

### BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC CHI TIẾT CỦA CÁC Ô QUY HOẠCH

TT	Loại đất, ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất QH			Mật độ XD	Hệ số sdd	Tầng cao	Số người / số hs	Ghi chú
		Tổng diện tích	Diện tích đất XD	Đường nhóm nhà					
		(m2)	(m2)	(m2)	(%)	(lân)	(tầng)	(người/hs)	
A	Đất dân dụng	1140251	1053192	87059			1-35		
I	Đất đường khu vực	100998	100998						Mặt cắt ngang từ 20,5m trở lên
II	Đất công cộng	68080	67560	520	32,58	2,1	1-17		
1	Đất công cộng TP và khu vực	28553	28553		35,70	1,5	3-10		
	CC-08	7500	7500		33,20	1,5	3-10		Ngân hàng chính sách xã hội Việt Nam (thực hiện theo dự án riêng)
	CC-09	9413	9413		37,18	1,1	3		Công trình văn hóa
	CC-10	11640	11640		36,10	1,8	5		Cầu lạc bộ thể thao
2	Đất bệnh viện	39527	39007	520	30,28	2,5	1-17		
	BV-01	26589	26589		30,80	2,9	1-17		Bệnh viện Xây Dựng (thực hiện theo dự án được duyệt)
	BV-02	7055	6535	520	27,30	1,6	1-7		Bệnh viện K (cơ sở Tam Hiệp) thực hiện theo dự án riêng
	BV-03	5883	5883		31,10	1,8	5-7		Bệnh viện đa khoa Thăng Long- thực hiện theo dự án riêng

TT	Loại đất, ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất QH			Mật độ XD	Hệ số sdd	Tầng cao	Số người / số hs	Ghi chú
		Tổng diện tích	Diện tích đất XD	Đường nhóm nhà					
		(m2)	(m2)	(m2)					
III	Đất trường THPT	30538	26094	4444	39,50	1,6	1-4		
	THPT	30538	26094	4444	39,50	1,6	1-4	1740	Chỉ tiêu trường THPT khoảng: 15,0m2/hs (thực hiện theo dự án riêng)
IV	Đất đơn vị ở	940635	858540	82095	37,71	1,8	1-35	26115	
1	Đất đường nội bộ	145864	145864						Mặt cắt ngang từ 13m đến 17,5m
2	Đất bãi đỗ xe tập trung	22516	22084	432					
	ĐX-01	4905	4905						Cống hóa tuyến mương kênh E Linh Đàm
	ĐX-02	5910	5910						
	ĐX-03	4303	4303						
	ĐX-04	4249	4249						
	ĐX-05	1943	1807	136					
	ĐX-06	1206	910	296					
3	Đất công cộng đ.vị ở	32044	29176	2868	31,50	1	1-5		
	CC-01	3488	2802	686	48,70	0,5	1		Chợ dự kiến
	CC-02	1897	1657	240	40,40	1,2	3		Nhà văn hoá cụm dân cư Bàng B
	CC-03	2515	2392	123	30,00	0,6	2		Chợ Tựu Liệt (thực hiện theo dự án riêng)
	CC-04	2571	1832	739	23,80	0,2	1		
	CC-05	5045	4855	190	28,00	0,6	2		
	CC-06	7111	6679	432	33,40	1,4	1-5		
	CC-07	9417	8959	458	26,90	1,3	5		
4	Đất trường tiểu học	26104	26104		39,19	1,6	1-4	1740	
	TH-02	14250	14250		38,90	1,6	1-4	950	Trường dự kiến
	TH-04	11854	11854		39,50	1,6	1-4	790	Trường dự kiến
5	Đất trường THCS	33299	32022	1277	39,66	1,6	1-4	2220	Trường dự kiến
	TH-01	16775	15691	1084	39,50	1,6	1-4	1118	Trường dự kiến
	TH-03	16524	16331	193	39,80	1,6	1-4	1102	Trường dự kiến
6	Đất trường mầm non	26343	24892	1451	35,61	1	2-3	1307	
	NT-01	3996	3396	600	39,20	1,2	3	198	Trường mầm non Hoàng Liệt (cải tạo mở rộng theo dự án riêng)
	NT-02	7147	7147		39,90	1,2	3	354	Trường dự kiến
	NT-03	3904	3286	618	39,90	1,2	3	194	
	NT-04	535	535		37,40	1,1	3	27	Trường mầm non Tam Hiệp (cải tạo theo dự án riêng)
	NT-05	2050	2050		38,50	1,2	3	102	Trường dự kiến
	NT-06	4452	4452		18,40	0,37	2	221	
	NT-07	4259	4026	233	38,90	1,2	3	211	Trường dự kiến
7	Đất cây xanh tập trung, sân thể thao	107727	96097	11630					
	CX-01	6888	5316	1572					Cây xanh, đường dạo, thể dục thể thao...
	CX-02	3900	2479	1421					
	CX-03	2309	1602	707					
	CX-04	2303	1521	782					
	CX-05	4708	4708						
	CX-06	3632	2640	992					
	CX-07	8564	8564						
	CX-08	3641	2649	992					
	CX-09	3740	3740						

TT	Loại đất, ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất QH			Mật độ XD	Hệ số sdd	Tầng cao	Số người / số hs	Ghi chú
		Tổng diện tích	Diện tích đất XD	Đường nhóm nhà					
		(m2)	(m2)	(m2)					
	CX-10	13353	13353					Cây xanh, đường dạo, quảng trường, thể dục thể thao...	
	CX-11	5637	5637					Cây xanh, đường dạo.	
	CX-12	13415	13024	391				Sân thể thao trong đó có 5182m2 mặt nước.	
	CX-13	2253	2253					Trong đó có 1400m2 mặt nước	
	CX-14	6589	4953	1636				Vườn hoa kết hợp nghĩa trang (trong đó có 1349m2 mặt nước)	
	CX-15	614	477	137					
	CX-16	4613	3827	786				Trong đó có 2258 m2 mặt nước	
	CX-17	4790	4365	425				Sân thể thao	
	CX-18	2081	2081					Mặt nước hiện có	
	CX-19	1882	1745	137				Trong đó có 1445 m2 mặt nước	
	CX-20	614	516	98					
	CX-21	5148	4653	495				Thực hiện theo dự án riêng	
	CX-22	6880	5821	1059				Trong đó có 4323 m2 mặt nước	
	CX-23	173	173					Cây xanh	
8	Đất ở hiện có cải tạo, chính trang	379517	337376	42141	40,00	0,6	1-4	6355	
	DC-01	68211	58605	9606	40,00	0,6	1-4	1106	Phường Hoàng Liệt
	DC-02	8966	7943	1023	40,00	0,6	1-4	151	Thôn Tựu Liệt, xã Tam Hiệp
	DC-03	2191	2007	184	40,00	0,6	1-4	38	Phường Hoàng Liệt
	DC-04	3294	3216	78	40,00	0,6	1-4	61	
	DC-05	1313	1313	0	40,00	0,6	1-4	25	
	DC-06	4889	4363	526	40,00	0,6	1-4	83	Thôn Tựu Liệt, xã Tam Hiệp
	DC-07	52440	46514	5926	40,00	0,6	1-4	876	
	DC-08	16200	15329	871	40,00	0,6	1-4	292	
	DC-09	1590	1537	53	40,00	0,6	1-4	29	
	DC-10	2463	2441	22	40,00	0,6	1-4	46	Thị trấn Văn Điển
	DC-10a	1926	1893	33	40,00	0,6	1-4	36	Thị trấn Văn Điển
	DC-11	6365	6365		40,00	0,6	1-4	120	
	DC-12	96985	84662	12323	40,00	0,6	1-4	1595	cụm Tứ Kỳ, phường Hoàng Liệt
	DC-13	7607	7607		40,00	0,6	1-4	144	
	DC-14	15172	12461	2711	40,00	0,6	1-4	235	
	DC-15A	2243	2243		40,00	0,6	1-4	43	
	DC-15B	7716	6825	891	40,00	0,6	1-4	130	
	DC-16	19497	16752	2745	40,00	0,6	1-4	309	Khu Quốc Bảo, thị trấn Văn Điển
	DC-17	17265	16499	766	40,00	0,6	1-4	307	
	DC-18	14793	14793		40,00	0,6	1-4	282	
	DC-19	28391	24008	4383	40,00	0,6	1-4	447	
9	Đất ở thấp tầng	110482	89701	20781	67,60		3-4	3751	Thực hiện theo dự án riêng
	TT-01	20326	15584	4742	50-70		4	650	
	TT-02	6485	5400	1085	50-70		4	198	đất ở đầu giá (thực hiện theo dự án riêng)
	TT-03	12082	8891	3191	50-70		4	390	
	TT-04	27251	20918	6333	50-70		4	854	
	TT-05	4032	4032		50-70		4	187	đất ở di dân dự kiến
	TT-06	5720	4750	970	50-70		4	200	đất ở di dân dự kiến
	TT-07	3756	2489	1267	50-70		4	120	đất ở di dân dự kiến

TT	Loại đất, ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất QH			Mật độ XD	Hệ số sdd	Tầng cao	Số người / số hs	Ghi chú
		Tổng diện tích	Diện tích đất XD	Đường nhóm nhà					
		(m2)	(m2)	(m2)					
	TT-08	840	441	399	50-70		4	20	đất ở di dân dự kiến
	TT-09	1010	858	152	50-70		4	40	đất ở di dân dự kiến
	TT-10	1402	1402		53,00	1,59	3	50	đất ở di dân (thực hiện theo dự án được duyệt)
	TT-11	5358	5358		54,40	2,2	4	200	Thực hiện theo dự án nhà ở cho CBCS - Tổng cục II - Bộ công an
	TT-12	4927	4927		50,00	2	4	164	
	TT-13	5027	4193	834	50-70		4	230	
	TT-14	6593	6593		50-70		4	184	
	TT-15	4593	3689	904	50-70		4	230	
	TT-16	1080	176	904	50-70		4	32	
10	Đất ở cao tầng	56739	55224	1515	40,00	4,3	2-35	8118	
	CT-01	11251	11251		39,88	4,53	9-18	1860	Nhà ở xã hội
	CT-02	12960	11845	1115	39,68	3,34	2-12	1396	Nhà ở xã hội
	CT-02A	14547	14547		39,87	3,40	9-12	1730	Nhà ở xã hội
	CT-02B	10326	9926	400	39,29	3,10	9-12	1084	Nhà ở xã hội
	CT-03	7655	7655		42,20	8,97	2-35	2048	Thực hiện theo dự án nhà ở cho CBCS - Tổng cục II - Bộ công an
<b>B</b>	<b>Đất dân dụng khác</b>	<b>247548</b>	<b>242072</b>	<b>5476</b>			<b>1-35</b>		
<b>I</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>171250</b>	<b>167282</b>	<b>3968</b>			<b>2-35</b>	<b>7891</b>	
	HH-01	10053	8227	1826	39,29	7,1	15-25	250	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở
	HH-02	34452	34452	Thực hiện theo dự án được duyệt				5000	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở
	HH-03	15479	14944	535	45,24	3,8	3-19	245	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở, mật độ xây dựng khối thấp:29,1%
	HH-04	15522	14986	536	50,71	4,00	3-15	258	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở, mật độ xây dựng khối thấp:23,3%
	HH-05	7174	7174		47,11	4,00	3-15	122	Công cộng, thương mại, văn phòng, mật độ xây dựng khối thấp:29,3%
	HH-06	10758	10223	535	51,19	6,30	3-25	275	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở, mật độ xây dựng khối thấp:28,3%
	HH-07	10768	10232	536	47,23	5,70	3-22	249	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở, mật độ xây dựng khối thấp:26,8%
	HH-08	14627	14627		51,96	3,80	3-18	236	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở, mật độ xây dựng khối thấp:20,85%
	HH-09	8193	8193		55,05	4,10	2-18	143	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở, mật độ xây dựng khối thấp:20,7%

TT	Loại đất, ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất QH			Mật độ XD	Hệ số sdd	Tầng cao	Số người / số hs	Ghi chú
		Tổng diện tích	Diện tích đất XD	Đường nhóm nhà					
		(m2)	(m2)	(m2)					
	HH-10	15027	15027		48,58	5,50	3-25	354	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở, mật độ xây dựng khối thấp:23,6%
	HH-11	13200	13200		51,52	5,00	3-20	282	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở, mật độ xây dựng khối thấp:23,2%
	HH-12	13217	13217		52,96	6,50	3-35	338	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở, mật độ xây dựng khối thấp:22,8%
	HH-13	2780	2780		29,14	8,49	25,0	139	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở
II	Đất cơ quan	61036	60003	1033			1-12		Cải tạo chỉnh trang theo dự án riêng
	CQ-01	4053	4053		38,00	3,8	3-12		Viện kiểm nghiệm thuốc thú y trung - Ương
	CQ-02	3451	3451		43,00	3,2	3-11		Hội chữ thập đỏ
	CQ-03	1820	1742	78	36,85	0,7	2		Công ty Cổ phần Thiết bị y tế Hà Nội
	CQ-04	1809	1724	85	28,89	0,6	1-3		Xí nghiệp dịch vụ nông nghiệp Thanh Trì
	CQ-05	12997	12997		Thực hiện theo dự án riêng				Công ty gạch chịu lửa
	CQ-05A	12139	12139						C.ty phát triển khoáng sản
	CQ-06	8937	8937						Công ty XD cầu 75, Công ty TNHH được phẩm Hà Thành
	CQ-07	2705	2705		31,28	2	5-7		BQL đầu tư XD thủy lợi
	CQ-08	1497	1497		60,00	1,04	1-3		HTX kinh doanh vận tải - dịch vụ tổng hợp thương binh 10/10 (thực hiện theo QHMB được duyệt)
	CQ-09	1373	1103	270	43,34	1,8	2-5		Công ty thủy lợi 1
	CQ-10	317	242	75	50,41	1,5	3		Công ty điện lực
	CQ-11	2258	2258		27,68	1,2	3-5		Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Tam Hiệp
	CQ-12	1388	1388		41,50	0,5	1-2		Công ty TNHH cơ khí ô tô Đại An
	CQ-13	3121	3121		28,84	1,4	5		trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ Công an TP HN
	CQ-14	1877	1535	342	59,22	2,4	4		công ty CP XD công trình B72, công ty TNHH hoá học ứng dụng (cơ sở 2)
	CQ-15	1294	1111	183	28,08	0,8	3		HTX 19/5 và Công ty TNHH công nghiệp Tam Hiệp
III	Đất di tích	15262	14787	475	Thực hiện theo dự án riêng				
	DT-01	2718	2491	227					Chùa Tự Liệt
	DT-02	2883	2785	98					Đình Tự Liệt



TT	Loại đất, ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất QH			Mật độ XD	Hệ số sdd	Tầng cao	Số người / số hs	Ghi chú
		Tổng diện tích	Diện tích đất XD	Đường nhóm nhà					
		(m2)	(m2)	(m2)	(%)	(lân)	(tầng)	(người/hs)	
	DT-03	9661	9511	150					Đình, Chùa Tứ Kỳ
<b>C</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>90681</b>	<b>70606</b>	<b>20075</b>					
I	Đất sống, hồ	71801	52781	19020					
	SO	71801	52781	19020					sông Tô Lịch (thuộc dự án thoát nước HN - giai đoạn 1)
II	Đất cách ly	6954	6954						
	CL-01	456	456						Mương thoát nước và hành lang cách ly
	CL-02	3609	3609						
	CL-03	1855	1855						
	CL-04	1034	1034						Hành lang an toàn đường sắt.
III	Đất đầu mối HTKT	11926	10871	1055					
	KT-01	2237	2237		Thực hiện theo dự án riêng				Trạm điện 110kv
	KT-02	7787	7246	541					Trạm xử lý nước thải
	KT-03	1440	926	514					Trạm cấp nước thôn Tư Liệt
	KT-04	462	462						Trạm bơm nước thải
<b>Tổng cộng</b>		<b>1478480</b>	<b>1365870</b>	<b>112610</b>	<b>31,55</b>	<b>1,8</b>	<b>1-35</b>	<b>26115</b>	

#### Ghi chú:

- Các công trình cao tầng dành tối thiểu 2 tầng để phục vụ các nhu cầu công cộng, sinh hoạt chung,... phục vụ cho bản thân công trình và bố trí đủ diện tích sàn đỗ xe cho công trình tại tầng hầm.

- Các ô đất có ký hiệu: CT-01, CT-02, CT-02A, CT-02B là quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội. Đối với quỹ đất 20% trả lại Thành phố được xác định trong lô đất HH-02 (xây dựng Trung tâm bán, giới thiệu sản phẩm, văn phòng làm việc và nhà ở của Công ty TNHH NN một TV cơ khí Trần Hưng Đạo và Công ty Cổ phần tập đoàn Tài chính Thái Bình) theo chỉ đạo của UBND Thành phố.

- Các ô đất có ký hiệu TT-01, TT-02, TT-03, TT-04, CX-01, CX-02, CX-03 và CX-04 thuộc ranh giới dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đầu giá quyền sử dụng đất khu nhà ở thấp tầng (do UBND quận Hoàng Mai làm chủ đầu tư) đã UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 04/5/2012.

- Đối với các khu vực đất ở dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang, khi xây dựng công trình cụ thể cần tuân thủ các quy định khống chế theo quy hoạch và giấy phép xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Ranh giới, vùng bảo vệ của khu vực di tích thực hiện theo Luật di sản văn hóa.

#### **4.4. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan:**

- Khu đất nghiên cứu nằm trong khu vực phát triển đô thị, nhiều khu đô thị mới đã được xây dựng như khu nhà ở Bắc Linh Đàm, khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp... Để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng, giải pháp tổng thể cho khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm là các công trình hỗn hợp cao tầng, có tỷ lệ cây xanh lớn, hoà nhập với không gian của khu vực làng xóm hiện có và cảnh quan hồ Linh Đàm.

- Các công trình tạo điểm nhấn kiến trúc trong khu đô thị tập trung hai bên trục đường đi bộ trung tâm nối từ hồ Linh Đàm đến khu dân cư làng xóm. Công trình cao

nhất (khoảng 35 tầng) bố trí tại trung tâm khu đô thị, chiều cao công trình thấp dần về phía hồ Linh Đàm; tạo không gian chuyển tiếp về phía Nam (giáp khu dân cư hiện có) và phía Tây, tạo không gian hài hòa với làng xóm hiện hữu.

- Các công trình cao tầng đảm bảo khoảng lùi theo Quy chuẩn xây dựng, đồng thời khoảng đệm cần thiết để làm quảng trường, khu vực tập kết và giải phóng phương tiện, đảm bảo giao thông thông suốt, tránh ùn tắc.

#### **4.5. Thiết kế đô thị:**

- Bố cục quy hoạch các công trình kiến trúc được nghiên cứu lựa chọn giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của thời tiết (hướng nắng, hướng gió), hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi của công trình được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; tạo thành các ô phố và tuyến phố đảm bảo hài hòa, thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu đô thị.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

#### **4.6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

**4.6.1. Giao thông:** Xây dựng mạng lưới đường giao thông bao gồm các tuyến đường sau:

\* Mạng lưới đường cấp khu vực:

- Tuyến đường chính khu vực: Giáp phía Tây ranh giới nghiên cứu : Bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=30m$  gồm các thành phần: lòng đường xe chạy rộng  $4 \times 3,75m=15m$ , vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 7,5m=15m$ .

- Các tuyến đường khu vực:

+ Tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 23,25m$  gồm lòng đường xe chạy rộng  $3 \times 3,75m = 11,25m$ , vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 6m=12m$ .

+ Tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 20,5m$  gồm lòng đường xe chạy rộng  $3 \times 3,5m=10,5m$ , vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 5m=10m$ .

\* Mạng lưới đường cấp nội bộ:

- Đường phân khu vực, gồm các tuyến sau:

+ Tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang  $B = 17,5m$  gồm lòng đường rộng  $7,5m$  (2 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng  $2 \times 5m=10m$ .

+ Tuyến đường (mặt cắt 5A-5A) song song với tuyến đường sắt Quốc gia: chỉ xác định chỉ giới đường đỏ cho khu vực xây dựng hiện có. Chi tiết vị trí, quy mô mặt cắt ngang sẽ được phối hợp xác định khi nghiên cứu tuyến đường sắt trên cao theo dự án xây dựng đường sắt đô thị Hà Nội (tuyến số 1) giai đoạn 1. Đoạn qua khu vực bố trí ga đường sắt trên cao Hoàng Liệt xác định chính xác theo hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng ga Hoàng Liệt.

+ Tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 15m-15,5m$  (mặt cắt 5B-5B; 6A-6A), bao gồm lòng đường rộng  $7m \div 7,5m$ , vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 4m=8m$ .

+ Tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình  $B = 13m-13,5m$  (mặt cắt 5C-5C; 6B-6B), bao gồm lòng đường rộng  $7m \div 7,5m$ , vỉa hè mỗi bên rộng  $2 \times 3m=6m$ .

- Các tuyến đường vào nhà: gồm các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng điển hình  $7,5m- 12m$  (mặt cắt 7-7; 8-8; 9-9; 10-10), bao gồm lòng đường rộng từ

5,5m÷6m, vỉa hè hai bên rộng từ 1m÷3m để bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và cứu thương...

\* Nút giao thông:

- Xây dựng các nút giao thông trong khu vực theo hình thức giao bằng, tại các nút này sẽ tổ chức đảo tròn tự điều chỉnh giao thông và bố trí hệ thống đèn tín hiệu.

- Các tuyến đường giao thông trong khu đấu nối với đường Ngọc Hồi tại 1 số điểm thông qua tuyến đường gom dọc phía Tây đường sắt.

\* Giao thông công cộng:

- Bố trí xe buýt và các bến xe trên tuyến đường phân khu vực rộng 30m và các tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang  $\geq 17,5$  m, Vị trí sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

- Phía Đông khu đất lập quy hoạch (tuyến đường sắt Bắc Nam) dự kiến sẽ thay thế bằng tuyến đường sắt Quốc gia kết hợp đường sắt đô thị chạy trên cầu cạn và bố trí 01 ga đường sắt đô thị (ga Hoàng Liệt) sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

\* Bãi đỗ xe:

+ Công trình công cộng, nhà ở chung cư cao tầng, nhà ở biệt thự phải tự đảm bảo đủ chỗ đỗ xe trong tầng hầm, sân vườn của công trình.

+ Xây dựng 06 bãi đỗ xe tập trung (ký hiệu P1, P2, P3, P4, P5, P6), tổng diện tích khoảng 2,2516 ha phục vụ nhu cầu của khu vực dân cư làng xóm, khách vãng lai.

+ Xây dựng các bãi đỗ xe nhỏ trong các khu cây xanh và hành lang bảo vệ sông Tô Lịch. Chi tiết sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

\* Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch : 147,8480 ha (100%).

- Tổng diện tích đất giao thông : 26,9378 ha (18,21%). Trong đó:

+ Diện tích đường cấp khu vực : 10,0998 ha(6,83%).

+ Diện tích đường cấp nội bộ : 14,5864 ha (9,86%).

+ Bãi đỗ xe : 2,2516ha(1,52%).

#### 4.6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

+ Đối với khu vực làng xóm, tập thể hiện có thuộc thôn Bằng B, Tứ Kỳ (Hoàng Liệt), Tụ Liệt (Tam Hiệp) và khu Quốc Bảo (Văn Điền), cao độ san nền được giữ nguyên trên cơ sở nền hiện trạng.

+ Đối với khu vực xây dựng mới cao độ nền được thiết kế phục hợp cao độ hệ thống thoát nước của khu đô thị và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh.

- Cao độ khống chế nền từ 5,90m đến 6,75m dốc dần về phía Nam với độ dốc nền  $i \geq 0,004$  đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình..

b. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa của khu đô thị là hệ thống thoát nước riêng.

- Đối với khu vực làng xóm, khu tập thể hiện có thuộc thôn Bằng B, Tụ Liệt, Quốc Bảo, Tứ Kỳ: trước mắt có thể tận dụng các tuyến rãnh hiện trạng trong làng thoát nước chung (nước mưa và nước thải). Lâu dài cần kết hợp với các dự án mở đường để xây dựng và cải tạo hệ thống thoát nước trên theo quy hoạch, cải tạo chỉnh trang khu vực làng xóm theo dự án riêng.

- Xây dựng hệ thống công thoát nước mưa có đường kính từ D600m ÷ D2500m và các công hộp từ BxH= 0,6Mx0,6M; đến 2(BxH)=2(4Mx3M). Công được nối theo phương pháp nối đỉnh.

- Tại các khu vực có sự chênh lệch cao độ giữa khu dân cư hiện có với khu xây dựng mới, trong quá trình đầu tư xây dựng cần nghiên cứu xây dựng rãnh thoát nước để hạn chế chênh cao, không gây úng ngập cục bộ.

#### **4.6.3. Quy hoạch cấp nước:**

\* Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước Sông Đà thông qua tuyến ống truyền dẫn dọc các tuyến đường Ngọc Hồi, Phan Trọng Tuệ, đường Vành đai 3... Giai đoạn trước mắt cấp nguồn từ nhà máy nước Pháp Vân thông qua tuyến ống cấp nước D600mm hiện có trên đường Pháp Vân và nhà máy nước Văn Điển thông qua tuyến ống cấp nước D150mm hiện có trên đường Ngọc Hồi và trạm cấp nước Tụ Liệt.

\* Mạng lưới cấp nước:

- Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối có đường kính D100 mm-D150mm tạo mạng vòng và các đường ống dịch vụ D80mm bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch để cấp nước công trình. Cải tạo hệ thống cấp nước hiện có phục vụ nhu cầu dân cư hiện trạng (Mạng lưới cấp nước trong từng ô đất xây dựng công trình sẽ được nghiên cứu ở giai đoạn sau, tùy thuộc vào mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất).

- Đối với các công trình thấp tầng, được cấp nước trực tiếp từ các tuyến ống phân phối, được đấu nối với các tuyến ống phân phối chính

- Đối với các công trình cao tầng, được cấp nước thông qua trạm bơm và bể chứa cục bộ.

\* Cấp nước cứu hỏa:

- Xây dựng mạng cấp nước chữa cháy được kết hợp với mạng cấp nước sinh hoạt. Các họng cứu hỏa được đấu nối với các đường ống phân phối có đường kính  $D \geq 100\text{mm}$ , bố trí gần ngã ba, ngã tư và các trục đường chính, để thuận tiện cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Vị trí, khoảng cách, thiết kế... các trụ chữa cháy phải được Sở Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thỏa thuận.

- Xây dựng các hồ thu nước cứu hỏa tại khu vực hồ nước để bổ trợ nguồn cấp nước cứu hỏa khi cần thiết. Đối với các công trình cao tầng phải có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

#### **4.6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

a. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của khu đô thị là hệ thống thoát nước riêng.

- Đối với khu vực làng xóm hiện có, nước thải được thoát vào các tuyến rãnh thoát nước chung và được đấu nối vào tuyến cống bao thu gom nước thải thông qua hệ thống giếng tràn tách nước để thoát về trạm xử lý của khu đô thị.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải có công suất khoảng 10.000m<sup>3</sup>/ngđ để xử lý nước thải cho khu vực bố trí trong khu đất KT02 giáp tuyến đường B=30m ở phía Tây khu đô thị.

- Xây dựng cống thoát nước thải có tiết diện D300mm-D400mm dọc theo đường quy hoạch thu gom nước thải từ công trình thoát về trạm bơm chuyển bậc (công suất 1700m<sup>3</sup>) và trạm xử lý nước thải.

- Đối với các lô đất xây dựng bệnh viện, nước thải phải được xử lý bên trong công trình đảm bảo vệ sinh môi trường và được cơ quan quản lý môi trường cho phép thoát vào hệ thống thoát nước mưa ở bên ngoài lô đất

- Áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến đối với trạm xử lý và đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh đến các công trình dân dụng theo đúng tiêu chuẩn quy phạm.

b. Vệ sinh môi trường:

- Đối với khu vực xây nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống thu gom rác cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực xây nhà ở thấp tầng có thể giải quyết rác theo hai phương thức:  
+ Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1 thùng thuận tiện cho dân đổ rác.

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

- Đối với các cơ quan và các công trình công cộng, rác được thu gom thông qua hợp đồng với Công ty môi trường đô thị Hà Nội.

- Các ngôi mộ trong khu đô thị cần di chuyển đến các nghĩa trang tập trung của thành phố, không được phép chôn mộ mới.

#### **4.6.5. Quy hoạch cấp điện:**

a. Quy hoạch cấp điện:

\* Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm 110/22KV Linh Đàm (dự kiến xây dựng) công suất 2x63MVA (đến năm 2020) phía Tây Bắc và trạm 110/22KV Văn Điển (hiện có) công suất 2x63MVA (đến năm 2020) phía Nam khu quy hoạch.

\* Tuyến dây trung thế và trạm biến áp:

- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm trung thế dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho 43 trạm biến áp 22/0,4KV. Vị trí, công suất các trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Hệ thống đường dây trung thế 6kv và trạm biến áp 6/0,4KV hiện có sẽ được cải tạo, thay thế, di chuyển, dỡ bỏ... để phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và giao thông được duyệt cũng như quy hoạch chuyên ngành điện của thành phố.

\* Mạng điện hạ thế: Xây dựng mới các tuyến cáp điện hạ thế 0,4KV ngầm dọc theo các tuyến đường để cấp điện cho công trình và chiếu sáng đường, khu cây xanh (chi tiết sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

b. Quy hoạch Thông tin Liên lạc:

\* Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ Host Giáp Bát hiện có (công suất hiện có 11267lines, dự kiến 20.000lines) phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Xây dựng mới 02 tổng đài vệ tinh, mỗi tổng đài dung lượng 10.000 số. Từ các tổng đài vệ tinh này dự kiến xây dựng các tuyến cáp gốc dọc theo đường quy hoạch đến các tủ cáp để phục vụ nhu cầu công trình

- Vị trí, số lượng và dung lượng tủ cáp trong các ô đất sẽ được xác định phù hợp với mặt bằng các ô đất (được xác định chính xác trong giai đoạn sau).

#### **4.6.6. 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 tìm đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật không 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 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.

#### **4.6.7. 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.

**Điều 2.** Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm tại phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), xã Tam Hiệp và thị trấn Văn Điển (huyện Thanh Trì) phù hợp với nội dung Quyết định phê duyệt này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Hoàng Mai, UBND huyện Thanh Trì, UBND phường Hoàng Liệt, UBND xã Tam Hiệp, UBND thị trấn Văn Điển và Chủ đầu tư tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết được phê duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện và làm cơ sở pháp lý để Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cập nhật kết quả vào Quy hoạch phân khu đô thị H2-3.

- Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

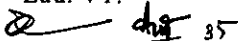
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị-Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Hoàng Mai, UBND huyện Thanh Trì tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng .

- Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 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, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông và Vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy, Khoa học và công nghệ; Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì, Chủ tịch UBND phường Hoàng Liệt, Chủ tịch UBND xã Tam Hiệp, Chủ tịch UBND thị trấn Văn Điển; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị; 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;
- TT Thành ủy; TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- CVP, PCVP Ng Văn Thịnh, TH, QHXDGT;
- Lưu: VT.

 35

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



  
Nguyễn Thế Thảo

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ  
THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500  
KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM HỒ LINH ĐÀM**

**Địa điểm: phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), xã Tam Hiệp  
và Thị trấn Văn Điển (huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội  
(Ban hành kèm theo Quyết định số: ~~3758~~ /QĐ-UBND ngày 14/ 7/2014  
của UBND Thành phố Hà Nội)**

**PHẦN I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:**

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm tại phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), thôn Tựu Liệt, xã Tam Hiệp và thị trấn Văn Điển (huyện Thanh Trì) được phê duyệt kèm theo theo Quyết định số ~~3758~~ /QĐ-UBND ngày 14 /7 /2014 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Ngoài những nội dung quy định nêu trong bản Quy định này, việc quản lý và xây dựng Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

- UBND Thành phố giao cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì, Tổng Giám đốc Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị - Bộ Xây dựng và các cơ quan đơn vị khác có liên quan chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm tỷ lệ 1/500 này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được UBND Thành phố xem xét, quyết định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

**2. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:**

- Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của cụm Bằng B, Tứ Kỳ, phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), thôn Tựu Liệt, xã Tam Hiệp và thị trấn Văn Điển (huyện Thanh Trì).

Ranh giới:

- Phía Bắc giáp khu Dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm.
- Phía Tây giáp khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm
- Phía Nam giáp sông Tô Lịch.
- Phía Đông giáp đường Ngọc Hồi (Quốc lộ 1A).

Quy mô đất đai:

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 1.478.480m<sup>2</sup> (~147,85ha).

Trong đó: Phường Hoàng Liệt có diện tích khoảng 89,95ha, chiếm 60,8%

Xã Tam Hiệp có diện tích khoảng 40,67ha, chiếm 27,5%

Thị trấn Văn Điền có diện tích khoảng 17,23ha, chiếm 11,7%.

- Dân số: 26.115 người.

### **3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:**

#### **3.1. Quy định về sử dụng đất:**

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm tại phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), xã Tam Hiệp và thị trấn Văn Điền (huyện Thanh Trì) có tổng diện tích 1.478.480m<sup>2</sup>, gồm các ô quy hoạch có các chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất thuộc dự án thoát nước Hà Nội (giai đoạn 1) ký hiệu SO: có diện tích khoảng 71.801m<sup>2</sup> (gồm một phần sông Tô Lịch, kè và đường ven sông) được thực hiện theo dự án riêng.

- Đất đường quy hoạch (mặt cắt ngang  $\geq 13m$ ): có diện tích khoảng 246.862m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng TP và khu vực (gồm 03 lô đất ký hiệu CC08, CC09, CC10): có tổng diện tích khoảng 28.553m<sup>2</sup>.

- Đất bệnh viện (gồm 03 lô đất ký hiệu BV01, BV02, BV03): có tổng diện tích khoảng 39.527m<sup>2</sup>; gồm: bệnh viện K (cơ sở Tam Hiệp), bệnh viện Đa khoa Thăng Long và dự án xây dựng bệnh viện Xây dựng (thực hiện theo dự án riêng).

- Đất trường trung học phổ thông (trường THPT Việt Nam - Ba Lan, ký hiệu THPT): có tổng diện tích khoảng 30.538m<sup>2</sup>; gồm phần diện tích đất trường hiện có (đã có quy hoạch tổng mặt bằng) và phần kiến nghị mở rộng (thực hiện theo dự án riêng).

- Đất bãi đỗ xe tập trung (gồm 06 lô đất ký hiệu ĐX01, ĐX02, ĐX03, ĐX04, ĐX05, ĐX06): có tổng diện tích khoảng 22.516m<sup>2</sup>. Bố trí gần các nút giao thông chính, gần các điểm dịch vụ công cộng.

- Đất công trình công cộng đơn vị ở (gồm 07 lô đất ký hiệu CC01, CC02, CC03, CC04, CC05, CC06): có tổng diện tích khoảng 32.044m<sup>2</sup>. Gồm các công trình phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng của cả khu dân cư hiện có và dân cư mới như chợ, sân tập thể thao, nhà sinh hoạt văn hoá, các công trình hành chính, câu lạc bộ...

- Đất trường tiểu học (gồm 02 lô đất ký hiệu TH02, TH04): có tổng diện tích khoảng 26.104m<sup>2</sup>.

- Đất trường THCS (gồm 02 lô đất ký hiệu TH01, TH03): có diện tích khoảng 33.299m<sup>2</sup>.

- Đất trường mầm non (gồm 07 lô đất ký hiệu NT01, NT02, NT03, NT04, NT05, NT06, NT07): có tổng diện tích khoảng 26.343m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh, vườn hoa, sân thể thao (gồm 23 lô đất ký hiệu từ CX01 đến CX23): có tổng diện tích khoảng 107.727m<sup>2</sup>.

- Đất ở hiện có cải tạo, chỉnh trang (gồm 21 lô đất ký hiệu từ DC01 đến DC19): có tổng diện tích khoảng 379.517m<sup>2</sup>.

- Đất ở thấp tầng (gồm 16 lô đất ký hiệu từ TT01 đến TT16): có tổng diện tích khoảng 110.482m<sup>2</sup>. Phần lớn dành để giải quyết nhu cầu đầu giá quyền sử dụng đất của địa phương.

- Đất ở cao tầng (gồm 05 lô đất ký hiệu CT01, CT02, CT02A, CT02B, CT03): có tổng diện tích khoảng 56.739m<sup>2</sup>.

- Đất công trình hỗn hợp (gồm 13 lô đất ký hiệu từ HH01 đến HH13): có tổng diện tích khoảng 171.250m<sup>2</sup>.

- Đất cơ quan (gồm 16 lô đất ký hiệu từ CQ01 đến CQ16): có tổng diện tích khoảng 61.036m<sup>2</sup>.

- Đất di tích (gồm 03 lô đất ký hiệu DT01, DT02, DT03): có tổng diện tích khoảng 15.262m<sup>2</sup>. Gồm đình, chùa thôn Tựu Liệt và Tứ Kỳ (trong đó chùa Tứ Kỳ là di tích đã được xếp hạng).



- Đất cách ly (gồm 04 lô đất ký hiệu CL01, CL02, CL03, CL04): có tổng diện tích khoảng  $6.954m^2$ .

- Đất các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật (gồm 04 lô đất ký hiệu KT01, KT02, KT03, KT04): có tổng diện tích khoảng  $11.926m^2$ . Là phần đất để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu vực như trạm điện 110kv, trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước cho dân cư thôn Tụ Liệt.

### **3.2. Quy định về kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng quy hoạch.

- Tầng cao công trình tuân thủ theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Hình thức kiến trúc các công trình hiện đại; màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực, khuyến khích sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng.

- Hình dáng của các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và phải được nghiên cứu tổng thể để tạo thành tổ hợp hoàn chỉnh, thống nhất về hình thức kiến trúc. Khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã không chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo.

- Các công trình cao tầng khi đầu tư xây dựng phải lắp hệ thống đèn báo hiệu đỉnh mái. Chiều cao cốt sàn các tầng hầm đảm bảo thống nhất, hài hòa với các công trình lân cận.

- Các khu cây xanh cần nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo ... Đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ cho khu dân cư.

### **4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**a. Quy hoạch giao thông:** Xây dựng mạng lưới đường giao thông bao gồm các tuyến đường sau:

\* Mạng lưới đường cấp khu vực:

- Tuyến đường chính khu vực: Giáp phía Tây ranh giới nghiên cứu : Bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B=30m$  gồm các thành phần: lòng đường xe chạy rộng  $4x3,75m=15m$ , vỉa hè hai bên rộng  $2x7,5m=15m$ .

- Các tuyến đường khu vực:

+ Tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 23,25m$  gồm lòng đường xe chạy rộng  $3x3,75m = 11,25m$ , vỉa hè hai bên rộng  $2x6m=12m$ .

+ Tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 20,5m$  gồm lòng đường xe chạy rộng  $3x3,5m=10,5m$ , vỉa hè hai bên rộng  $2x5m=10m$ .

\* Mạng lưới đường cấp nội bộ:

- Đường phân khu vực, gồm các tuyến sau:

+ Tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang  $B = 17,5m$  gồm lòng đường rộng  $7,5m$  (2 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng  $2x5m=10m$ .

+ Tuyến đường (mặt cắt 5A-5A) song song với tuyến đường sắt Quốc gia: chỉ xác định chỉ giới đường đỏ cho khu vực xây dựng hiện có. Chi tiết vị trí, quy mô mặt cắt ngang sẽ được phối hợp xác định khi nghiên cứu tuyến đường sắt trên cao theo dự án xây dựng đường sắt đô thị Hà Nội (tuyến số 1) giai đoạn 1. Đoạn qua khu vực bố trí ga đường sắt trên cao Hoàng Liệt xác định chính xác theo hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng ga Hoàng Liệt.

+ Tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 15m-15,5m (mặt cắt 5B-5B; 6A-6A), bao gồm lòng đường rộng 7m÷7,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x4m=8m.

+ Tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình B = 13m-13,5m (mặt cắt 5C-5C; 6B-6B), bao gồm lòng đường rộng 7m÷7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x3m=6m.

- Các tuyến đường vào nhà: gồm các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng điển hình 7,5m- 12m (mặt cắt 7-7; 8-8; 9-9; 10-10), bao gồm lòng đường rộng từ 5,5m÷6m, vỉa hè hai bên rộng từ 1m÷3m để bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và cứu thương...

\* Nút giao thông:

- Xây dựng các nút giao thông trong khu vực theo hình thức giao bằng, tại các nút này sẽ tổ chức đảo tròn tự điều chỉnh giao thông và bố trí hệ thống đèn tín hiệu.

- Các tuyến đường giao thông trong khu đấu nối với đường Ngọc Hồi tại 1 số điểm thông qua tuyến đường gom dọc phía Tây đường sắt.

\* Giao thông công cộng:

- Bố trí xe buýt và các bến xe trên tuyến đường phân khu vực rộng 30m và các tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang  $\geq 17,5$  m, Vị trí sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

- Phía Đông khu đất lập quy hoạch (tuyến đường sắt Bắc Nam) dự kiến sẽ thay thế bằng tuyến đường sắt Quốc gia kết hợp đường sắt đô thị chạy trên cầu cạn và bố trí 01 ga đường sắt đô thị (ga Hoàng Liệt) sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

\* Bãi đỗ xe:

+ Công trình công cộng, nhà ở chung cư cao tầng, nhà ở biệt thự phải tự đảm bảo đủ chỗ đỗ xe trong tầng hầm, sân vườn của công trình.

+ Xây dựng 06 bãi đỗ xe tập trung (ký hiệu P1, P2, P3, P4, P5, P6), tổng diện tích khoảng 2,2516 ha phục vụ nhu cầu của khu vực dân cư làng xóm, khách vãng lai.

+ Xây dựng các bãi đỗ xe nhỏ trong các khu cây xanh và hành lang bảo vệ sông Tô Lịch. Chi tiết sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

\* Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch : 147,8480 ha (100%).

- Tổng diện tích đất giao thông : 26,9378 ha (18,21%).

Trong đó:

+ Diện tích đường cấp khu vực : 10,0998 ha(6,83%).

+ Diện tích đường cấp nội bộ : 14,5864 ha (9,86%).

+ Bãi đỗ xe : 2,2516ha(1,52%).

**b. Chuẩn bị kỹ thuật:**

\* San nền:

+ Đối với khu vực làng xóm, tập thể hiện có thuộc thôn Bằng B, Tứ Kỳ (Hoàng Liệt), Tụ Liệt (Tam Hiệp) và khu Quốc Bảo (Văn Điền), cao độ san nền được giữ nguyên trên cơ sở nền hiện trạng.

+ Đối với khu vực xây dựng mới cao độ nền được thiết kế phục hợp cao độ hệ thống thoát nước của khu đô thị và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh.

- Cao độ không chế nền từ 5,90m đến 6,75m dốc dần về phía Nam với độ dốc nền  $i \geq 0,004$  đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình..

\* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa của khu đô thị là hệ thống thoát nước riêng.
- Đối với khu vực làng xóm, khu tập thể hiện có thuộc thôn Bằng B, Tụ Liệt, Quốc Bảo, Tứ Kỳ: trước mắt có thể tận dụng các tuyến rãnh hiện trạng trong làng thoát nước chung (nước mưa và nước thải). Lâu dài cần kết hợp với các dự án mở đường để xây dựng và cải tạo hệ thống thoát nước trên theo quy hoạch, cải tạo chỉnh trang khu vực làng xóm theo dự án riêng.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa có đường kính từ D600mm ÷ D2500mm và các cống hộp từ BxH= 0,6Mx0,6M; đến 2(BxH)=2(4Mx3M). Cống được nối theo phương pháp nổi đỉnh.

- Tại các khu vực có sự chênh lệch cao độ giữa khu dân cư hiện có với khu xây dựng mới, trong quá trình đầu tư xây dựng cần nghiên cứu xây dựng rãnh thoát nước để hạn chế chênh cao, không gây úng ngập cục bộ.

### **c. Quy hoạch cấp nước:**

- \* Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước Sông Đà thông qua tuyến ống truyền dẫn dọc các tuyến đường Ngọc Hồi, Phan Trọng Tuệ, đường Vành đai 3... Giai đoạn trước mắt cấp nguồn từ nhà máy nước Pháp Vân thông qua tuyến ống cấp nước D600mm hiện có trên đường Pháp Vân và nhà máy nước Văn Điển thông qua tuyến ống cấp nước D150mm hiện có trên đường Ngọc Hồi và trạm cấp nước Tụ Liệt.

- \* Mạng lưới cấp nước:

- Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối có đường kính D100 mm-D150mm tạo mạng vòng và các đường ống dịch vụ D80mm bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch để cấp nước công trình. Cải tạo hệ thống cấp nước hiện có phục vụ nhu cầu dân cư hiện trạng (Mạng lưới cấp nước trong từng ô đất xây dựng công trình sẽ được nghiên cứu ở giai đoạn sau, tùy thuộc vào mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất).

- Đối với các công trình thấp tầng, được cấp nước trực tiếp từ các tuyến ống phân phối, được đấu nối với các tuyến ống phân phối chính

- Đối với các công trình cao tầng, được cấp nước thông qua trạm bơm và bể chứa cục bộ.

- \* Cấp nước cứu hỏa:

- Xây dựng mạng cấp nước chữa cháy được kết hợp với mạng cấp nước sinh hoạt. Các họng cứu hỏa được đấu nối với các đường ống phân phối có đường kính  $D \geq 100$ mm, bố trí gần ngã ba, ngã tư và các trục đường chính, để thuận tiện cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Vị trí, khoảng cách, thiết kế... các trụ chữa cháy phải được Sở Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thỏa thuận.

- Xây dựng các hồ thu nước cứu hỏa tại khu vực hồ nước để bổ trợ nguồn cấp nước cứu hỏa khi cần thiết. Đối với các công trình cao tầng phải có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

### **d. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- \* Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của khu đô thị là hệ thống thoát nước riêng.

- Đối với khu vực làng xóm hiện có, nước thải được thoát vào các tuyến rãnh thoát nước chung và được đấu nối vào tuyến cống bao thu gom nước thải thông qua hệ thống giếng tràn tách nước để thoát về trạm xử lý của khu đô thị.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải có công suất khoảng 10.000m<sup>3</sup>/ngđ để xử lý nước thải cho khu vực bố trí trong khu đất KT02 giáp tuyến đường B=30m ở phía Tây khu đô thị.

- Xây dựng cống thoát nước thải có tiết diện D300mm-D400mm dọc theo đường quy hoạch thu gom nước thải từ công trình thoát về trạm bơm chuyển bậc (công suất 1700m<sup>3</sup>) và trạm xử lý nước thải.

- Đối với các lô đất xây dựng bệnh viện, nước thải phải được xử lý bên trong công trình đảm bảo vệ sinh môi trường và được cơ quan quản lý môi trường cho phép thoát vào hệ thống thoát nước mưa ở bên ngoài lô đất.

- Áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến đối với trạm xử lý và đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh đến các công trình dân dụng theo đúng tiêu chuẩn quy phạm.

\* Vệ sinh môi trường:

- Đối với khu vực xây nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống thu gom rác cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực xây nhà ở thấp tầng có thể giải quyết rác theo hai phương thức:

+ Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1 thùng thuận tiện cho dân đổ rác.

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

- Đối với các cơ quan và các công trình cộng đồng, rác được thu gom thông qua hợp đồng với Công ty môi trường đô thị Hà Nội.

- Các ngôi mộ trong khu đô thị cần di chuyển đến các nghĩa trang tập trung của thành phố, không được phép chôn mộ mới.

#### **e. Quy hoạch cấp điện:**

*Quy hoạch cấp điện:*

\* Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm 110/22KV Linh Đàm (dự kiến xây dựng) công suất 2x63MVA (đến năm 2020) phía Tây Bắc và trạm 110/22KV Văn Điển (hiện có) công suất 2x63MVA (đến năm 2020) phía Nam khu quy hoạch.

\* Tuyến dây trung thế và trạm biến áp:

- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm trung thế dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho 43 trạm biến áp 22/0,4KV. Vị trí, công suất các trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Hệ thống đường dây trung thế 6kv và trạm biến áp 6/0,4KV hiện có sẽ được cải tạo, thay thế, di chuyển, dỡ bỏ... để phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và giao thông được duyệt cũng như quy hoạch chuyên ngành điện của thành phố.

\* Mạng điện hạ thế: Xây dựng mới các tuyến cáp điện hạ thế 0,4KV ngầm dọc theo các tuyến đường để cấp điện cho công trình và chiếu sáng đường, khu cây xanh (chi tiết sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

*Quy hoạch Thông tin Liên lạc:*

\* Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ Host Giáp Bát hiện có (công suất hiện có 11267lines, dự kiến 20.000lines) phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Xây dựng mới 02 tổng đài vệ tinh, mỗi tổng đài dung lượng 10.000 số. Từ các tổng đài vệ tinh này dự kiến xây dựng các tuyến cáp gốc dọc theo đường quy hoạch đến các tủ cáp để phục vụ nhu cầu công trình

- Vị trí, số lượng và dung lượng tủ cáp trong các ô đất sẽ được xác định phù hợp với mặt bằng các ô đất (được xác định chính xác trong giai đoạn sau).

#### **f. 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 không 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 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.

**g. 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.

**PHẦN II  
QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**1. Đất công trình công cộng thành phố và khu vực:**

- Tổng diện tích khoảng 28.553 m<sup>2</sup>, gồm 3 lô đất.
- Chức năng sử dụng đất: Công trình văn hoá, thể dục thể thao của quận Hoàng Mai (CC-09, CC-10) và Ngân hàng chính sách xã hội Việt Nam (CC-08).
- Vị trí tại các ô đất có ký hiệu CC-08, CC-09, CC-10 trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cho các lô đất được quy định cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Chỉ tiêu		
						Mật độ XD	Hệ số SDD	Tầng cao
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(lần)	(tầng)
		<b>Đất công trình công cộng TP và khu vực</b>	<b>28.553</b>	<b>10.195</b>	<b>42.885</b>	<b>35,7</b>	<b>1,5</b>	<b>3-10</b>
1	CC-08	Ngân hàng chính sách xã hội VN	7.500	2.495	11.385	33,2	1,5	3-10
2	CC-09	Công trình văn hóa	9.413	3.500	10.500	37,18	1,1	3,0
3	CC-10	CLB thể thao	11.640	4.200	21.000	36,1	1,8	5,0

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh, sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Đối với công trình văn hóa, thể thao, tổ chức thành không gian mở, gắn với quảng trường, đường dạo.

+ Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

+ Bố trí đủ chỗ đỗ xe cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không ảnh hưởng đến giao thông khu vực.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

**2. Đất bệnh viện:**

- Tổng diện tích khoảng 39.527 m<sup>2</sup>, gồm 03 lô đất.
- Chức năng sử dụng đất: Bệnh viện xây dựng, Bệnh viện K (cơ sở Tam Hiệp) và Bệnh viện đa khoa Thăng Long.
- Vị trí tại lô đất có ký hiệu BV-01, BV-02, BV-03 trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cho các ô đất được quy định cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Chỉ tiêu			Ghi chú
						Mật độ XD	Hệ số SDD	Tầng cao	
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(lần)	(tầng)	
		<b>Đất bệnh viện</b>	<b>39.527</b>	<b>11.813</b>	<b>98.853</b>	<b>30,2</b>	<b>2,5</b>	<b>1-17</b>	Thực hiện theo dự án riêng
1	BV-01	Bệnh viện Xây dựng	26.589	8.200	77.500	30,8	2,9	1-17	
2	BV-02	Bệnh viện K (cơ sở Tam Hiệp)	7.055	1.786	10.474	27,3	1,6	1-7	
3	BV-03	Bệnh viện đa khoa Thăng Long	5.883	1.827	10.879	31,1	1,8	5-7	

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Khi thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất. Nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần lập dự án đầu tư xây dựng trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

+ Bố trí đủ chỗ đỗ xe cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không ảnh hưởng đến giao thông khu vực.

+ Chất thải bệnh viện phải được xử lý triệt để và phải được cơ quan quản lý về môi trường cho phép trước khi thải ra môi trường

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

### 3. Đất trường trung học phổ thông:

- Diện tích khoảng 30.538 m<sup>2</sup>, gồm 1 lô đất.

- Chức năng sử dụng đất: Trường trung học phổ thông Việt Nam - Ba Lan.

- Vị trí tại lô đất có ký hiệu THPT trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cho lô đất được quy định cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Chỉ tiêu			Ghi chú
						Mật độ XD	Hệ số SDD	Tầng cao	
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(lần)	(tầng)	
1	THPT	Đất trường THPT	30538	10300	41.200	39,5	1,6	1-4	trường THPT Việt Nam - Ba Lan

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, môi trường sư phạm và chức năng sử dụng của từng công trình. Không sử dụng màu sắc gây cảm giác khó chịu (như: màu đen, màu tối sẫm, màu đỏ chói). Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc đẹp, đảm bảo quản lý

học sinh và an toàn. Khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo cho những người khuyết tật sử dụng được thuận tiện.

+ Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách công trình khi lập dự án phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

#### 4. Đất công trình công cộng đơn vị ở:

- Tổng diện tích khoảng: 32044m<sup>2</sup>, gồm 07 lô đất.

- Chức năng sử dụng đất: UBND phường, công an phường, trạm y tế, chợ, kiốt, câu lạc bộ, nhà văn hoá, thư viện...

- Vị trí tại các lô đất có ký hiệu: CC-01 - CC-07 trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cho các lô đất được quy định cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Chỉ tiêu		
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)
		<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>	<b>32.044</b>	<b>9.178</b>	<b>29.576</b>	<b>31,5</b>	<b>1</b>	<b>1-5</b>
1	CC-01	Chợ dự kiến	3.488	1.364	1.364	48,7	0,5	1
2	CC-02	Nhà văn hoá thôn Bằng B	1.897	669	2.007	40,4	1,2	3
3	CC-03	Chợ Tựu Liệt	2.515	718	1.436	30,0	0,6	2
4	CC-04		2.571	436	436	23,8	0,2	1
5	CC-05		5.045	1.350	2.700	28,0	0,6	2
6	CC-06		7.111	2.230	9.578	33,4	1,4	1-5
7	CC-07		9.417	2.411	12.055	26,9	1,3	5

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Không sử dụng màu sắc gây cảm giác khó chịu (như: màu đen, màu tối sẫm, màu đỏ chói). Khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo cho những người khuyết tật sử dụng được thuận tiện.

+ Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách công trình khi lập dự án phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

#### 5. Đất trường mầm non, trường tiểu học và THCS:

- Tổng diện tích đất trường mầm non khoảng: 26.343 m<sup>2</sup>.

- Tổng diện tích đất trường tiểu học khoảng: 26.104m<sup>2</sup>.

- Tổng diện tích đất trường THCS khoảng: 33.299 m<sup>2</sup>.

- Chức năng: Trường mẫu giáo, tiểu học, THCS.

Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho lô đất được xác định như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Chi tiêu			Ghi chú
						Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)	
<b>I</b>		<b>Đất trường tiểu học</b>	<b>26.104</b>	<b>10.230</b>	<b>40.920</b>	<b>39,19</b>	<b>1,6</b>	<b>1-4</b>	
1	TH-02		14.250	5.550	22.200	39,9	1,6	1-4	Trường dự kiến
2	TH-04		11.854	4.680	18.720	39,5	1,6	1-4	Trường dự kiến
<b>II</b>		<b>Đất trường THCS</b>	<b>33.229</b>	<b>12.700</b>	<b>50.800</b>	<b>39,66</b>	<b>1,6</b>	<b>1-4</b>	
1	TH-01		16.775	6.200	24.800	39,5	1,6	1-4	
2	TH-03		16.524	6.500	26.000	39,8	1,6	1-4	
<b>III</b>		<b>Đất trường mầm non</b>	<b>26.343</b>	<b>8.865</b>	<b>25.775</b>	<b>35,61</b>	<b>1</b>	<b>2-3</b>	
1	NT-01		3.996	1.330	3.990	39,2	1,2	3	Trường mầm non Hoàng Liệt (cải tạo mở rộng theo dự án riêng)
2	NT-02		7.147	2.850	8.550	39,9	1,2	3	Trường dự kiến
3	NT-03		3.904	1.310	3.930	39,9	1,2	3	
4	NT-04		535	200	600	37,4	1,1	3	Trường mầm non Tam Hiệp (cải tạo theo dự án riêng)
5	NT-05		2.050	790	2.370	38,5	1,2	3	Trường dự kiến
6	NT-06		4.452	820	1.640	18,4	0,37	2	Thực hiện theo quy hoạch được duyệt
7	NT-07		4.259	1.565	4.695	38,9	1,2	3	Trường dự kiến

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Chỉ tiêu đất trường THCS đạt khoảng 15,84m<sup>2</sup>/học sinh.

+ Hình thức kiến trúc công trình phù hợp với chức năng công trình. Không sử dụng màu sắc gây cảm giác khó chịu (như: màu đen, màu tối sẫm, màu đỏ chói). Trong các ô đất cần bố trí vườn hoa, sân chơi cho các cháu. Chỗ tập kết, vịnh đậu xe, lối ra vào công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn chuyên ngành và các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, tầng cao công trình. Khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo cho những người khuyết tật sử dụng được thuận tiện.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

#### 6. Đất cây xanh tập trung, sân thể thao:

- Tổng diện tích đất: 107.727 m<sup>2</sup> bao gồm 23 lô đất.

- Chức năng: Cây xanh, thể dục thể thao, vườn hoa, quảng trường, đường dạo...

Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho lô đất xây dựng được xác định như sau:

TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )
1	Cây xanh, đường dạo, thể dục thể thao...	CX-01	6.888
2	Cây xanh, đường dạo.	CX-02	3.900
3	Cây xanh, đường dạo.	CX-03	2.309
4	Cây xanh, đường dạo.	CX-04	2.303



TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )
5	Cây xanh, đường dạo.	CX-05	4.708
6	Cây xanh, đường dạo.	CX-06	3.632
7	Cây xanh, đường dạo.	CX-07	8.564
8	Cây xanh, đường dạo.	CX-08	3.641
9	Cây xanh, đường dạo.	CX-09	3.740
10	Cây xanh, đường dạo, quảng trường, thể dục thể thao...	CX-10	13.353
11	Cây xanh, đường dạo.	CX-11	5.637
12	Sân thể thao (trong đó có 5.182m <sup>2</sup> mặt nước)	CX-12	13.415
14	Cây xanh, đường dạo (trong đó có 1400m <sup>2</sup> mặt nước)	CX-13	2.253
14	Vườn hoa kết hợp nghĩa trang (trong đó có 1.349m <sup>2</sup> mặt nước) - thực hiện theo Quy hoạch điểm dân cư nông thôn xã Tam Hiệp	CX-14	6.589
15	Cây xanh.	CX-15	614
16	Vườn hoa kết hợp nghĩa trang (trong đó có 2.258m <sup>2</sup> mặt nước) - thực hiện theo Quy hoạch điểm dân cư nông thôn xã Tam Hiệp	CX-16	4.613
17	Sân tập thể thao (thực hiện theo Quy hoạch điểm dân cư nông thôn xã Tam Hiệp)	CX-17	4.790
18	Mặt nước hiện có	CX-18	2.081
19	Cây xanh, đường dạo (trong đó có 1.445m <sup>2</sup> mặt nước)	CX-19	1.882
20	Cây xanh.	CX-20	614
21	Cây xanh tập trung (thực hiện theo dự án riêng)	CX-21	5.148
22	Cây xanh, đường dạo (trong đó có 4.323m <sup>2</sup> mặt nước)	CX-22	6.880
23	Cây xanh tập trung	CX-23	173

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Hạn chế xây dựng công trình trong lô đất cây xanh, chỉ trồng cây xanh, thảm cỏ, kết hợp với kiến trúc tiêu cảnh, tượng đài, sân thể thao, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng... để tăng hiệu quả sử dụng, phục vụ dân cư khu vực.

+ Khuyến khích tổ chức không gian cây xanh theo hướng mở, tiếp cận đa hướng, góp phần phục vụ tốt hơn cho dân cư khu vực.

+ Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa. Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm. Bố trí nhà vệ sinh công cộng, thùng rác nhỏ đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

#### 7. Đất dân cư hiện có:

- Tổng diện tích khoảng 379.517 m<sup>2</sup>, gồm 21 lô đất.

- Chức năng: Nhà ở thấp tầng.

- Vị trí tại các lô đất có ký hiệu từ DC-01 đến DC-19 và DC-10A, DC-15, DC-15B trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cho các lô đất được quy định cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu				Ghi chú
				Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)	Số người (người)	
		<b>Đất dân cư hiện có</b>	<b>379.517</b>	<b>40</b>	<b>0,6</b>	<b>1-4</b>	<b>6.355</b>	
1	DC-01		68.211	40	0,6	1-4	1.106	Cụm Bàng B, phường Hoàng Liệt
2	DC-02		8.966	40	0,6	1-4	151	thôn Tụ Liệt, xã Tam Hiệp
3	DC-03		2.191	40	0,6	1-4	38	Cụm Bàng B, phường Hoàng Liệt
4	DC-04		3.294	40	0,6	1-4	61	thôn Tụ Liệt, xã Tam Hiệp
5	DC-05		1.313	40	0,6	1-4	25	
6	DC-06		4.889	40	0,6	1-4	83	
7	DC-07		52.440	40	0,6	1-4	876	
8	DC-08		16.200	40	0,6	1-4	292	
9	DC-09		1.590	40	0,6	1-4	29	
10	DC-10		2.463	40	0,6	1-4	46	thị trấn Văn Điển
11	DC-10A		1.926	40	0,6	1-4	36	thị trấn Văn Điển
12	DC-11		6.365	40	0,6	1-4	120	cụm Tứ Kỳ, phường Hoàng Liệt
13	DC-12		96.985	40	0,6	1-4	1.595	
14	DC-13		7.607	40	0,6	1-4	144	
15	DC-14		15.172	40	0,6	1-4	235	
16	DC-15A		2.243	40	0,6	1-4	43	khu Quốc Bảo, thị trấn Văn Điển
17	DC-15B		7.716	40	0,6	1-4	130	khu Quốc Bảo, thị trấn Văn Điển
18	DC-16		19.497	40	0,6	1-4	309	
19	DC-17		17.265	40	0,6	1-4	307	
20	DC-18		14.793	40	0,6	1-4	282	
21	DC-19		28.391	40	0,6	1-4	447	

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Nhà ở khuyến khích dạng nhà ở có mái dốc, có sân vườn. Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn đẹp, phù hợp với khí hậu nhiệt đới.

+ Chỉ giới xây dựng và khoảng cách công trình khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch và phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong công trình.

+ Khi cải tạo, nâng cấp các tuyến đường chính trong thôn xóm cần đảm bảo mặt cắt ngang đường tối thiểu là 4m, khuyến khích tạo khoảng lùi công trình mỗi bên tối thiểu 2m đảm bảo bề rộng cho các xe chữa cháy, cứu thương... khi cần thiết.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

### 8. Đất ở thấp tầng:

- Tổng diện tích đất: 110.482 m<sup>2</sup>, gồm 16 lô đất.
- Chức năng: Đất xây dựng công trình nhà ở thấp tầng.
- Vị trí tại các lô đất có ký hiệu từ TT-01 đến TT-16 trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng được xác định như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Chỉ tiêu				Ghi chú
				Mật độ XD	Hệ số SDD	Tầng cao	Số người	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(lần)	(tầng)	(người)	
		<b>Đất ở thấp tầng</b>	<b>110.482</b>	<b>67,6</b>		<b>3-4</b>	<b>3.751</b>	
1	TT-01		20.326	50-70		4	650	Thực hiện theo dự án riêng
2	TT-02		6.485	50-70		4	198	
3	TT-03		12.082	50-70		4	390	
4	TT-04		27.251	50-70		4	854	
5	TT-05		4.032	50-70		4	187	
6	TT-06		5.720	50-70		4	200	
7	TT-07		3.756	50-70		4	120	
8	TT-08		840	50-70		4	20	
9	TT-09		1.010	50-70		4	40	
10	TT-10		1.402	53	1,59	3	50	Đất ở di dân (thực hiện theo dự án được duyệt)
11	TT-11		5.358	54,4	2,2	4	200	Thực hiện theo dự án nhà ở cho CBCS - Tổng cục II - Bộ Công An
12	TT-12		4.927	50	2	4	164	
13	TT-13		5.027	50-70		4	230	
14	TT-14		6.593	50-70		5	184	
15	TT-15		4.593	50-70		4	230	
16	TT-16		1.080	50-70		4	32	

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ:

+ Công trình xây dựng có phong cách kiến trúc đồng bộ, thống nhất, gắn kết với nhau (như chiều cao tầng 1, màu sắc công trình...). Cần tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong công trình.

+ Công trình xây dựng đến ranh giới đất nhỏ hơn 2m không được mở cửa sổ. Khoảng cách ly và làm lối đi cho các dãy nhà dài trên 60m theo Tiêu chuẩn thiết kế.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

### 9. Đất ở cao tầng:

- Tổng diện tích đất: 56.739 m<sup>2</sup>, gồm 05 lô đất.
- Chức năng: Đất xây dựng công trình nhà ở cao tầng.

- Vị trí tại các lô đất có ký hiệu từ CT-01, CT-02, CT-02A, CT-02B, CT-03 trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng được xác định như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	DT XD	Diện tích sàn		MĐ XD	Tầng cao	Hệ số SDD	Số người	Ghi chú
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	tổng	nhà ở	(%)	(tầng)	(lần)	(ng)	
		<b>Đất ở cao tầng</b>	<b>56.739</b>	<b>22.117</b>	<b>239.308</b>	<b>213.961</b>	<b>40,00</b>	<b>2-35</b>	<b>4,3</b>	<b>8.118</b>	
1	CT-01		11.251	4.487	51.000	46.513	39,88	9-18	4,35	1.860	Nhà ở xã hội
2	CT-02		12.960	4.700	39.590	34.890	39,68	2-12	3,34	1.396	Nhà ở xã hội
3	CT-02A		14.547	5.800	49.040	43.240	39,87	9-12	3,40	1.730	Nhà ở xã hội
4	CT-02B		10.326	3.900	31.000	27.100	39,29	9-12	3,10	1.084	Nhà ở xã hội
5	CT-03		7.655	3.230	54.625	48.165	42,20	2-35	8,97	2.048	Thực hiện theo dự án nhà ở cho CBCS-Tổng cục II - Bộ Công An

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật :

+ Công trình hỗn hợp dành khối để cho mục đích công cộng, hệ thống kỹ thuật phụ trợ, không bố trí nhà ở.

+ Công trình xây dựng cần tuân thủ chỉ tiêu đã không chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Trước khi xây dựng cần có thiết kế và dự án xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình (khuyến khích sử dụng tầng hầm), có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

#### 10. Đất công trình hỗn hợp:

- Tổng diện tích khoảng 171.250 m<sup>2</sup>, gồm 13 lô đất.

- Chức năng sử dụng đất : Công trình công cộng, thương mại kết hợp nhà ở.

- Vị trí tại các lô đất có ký hiệu từ HH-01 đến HH-13 trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cho lô đất được quy định cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Chỉ tiêu				Ghi chú
					Mật độ XD	Hệ số SDD	Tầng cao TB	Số người	
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(lần)	(tầng)	(người)	
<b>Công trình hỗn hợp</b>		<b>171.250</b>	<b>65.058</b>	<b>682.160</b>	<b>38,9</b>	<b>4,1</b>	<b>2-35</b>	<b>7891</b>	Công cộng, thương mại, văn phòng (và nhà ở)
1	HH-01	10.053	3.232	58.300	39,29	7,1	15-25	250	
2	HH-02	34.452	Thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt					5000	Công cộng, thương mại, văn phòng và nhà ở.

TT	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Chi tiêu				Ghi chú
					Mật độ XD	Hệ số SDD	Tầng cao TB	Số người	
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(lần)	(tầng)	(người)	
3	HH-03	15.479	6.760	57.250	45,24	3-19	8,5	245	Mật độ xây dựng khối tháp: 29,1%
4	HH-04	15.522	7.600	60.250	50,71	4,0	3-15	258	Mật độ xây dựng khối tháp: 23,3%
5	HH-05	7.174	3.380	28.350	47,11	4,0	3-15	122	Mật độ xây dựng khối tháp: 29,3%
6	HH-06	10.758	5.233	64.150	51,19	6,3	3-25	275	Mật độ xây dựng khối tháp: 28,3%
7	HH-07	10.768	4.833	58.000	47,23	5,7	3-22	249	Mật độ xây dựng khối tháp: 26,8%
8	HH-08	14.627	7.600	55.160	51,96	3,8	3-18	236	Mật độ xây dựng khối tháp: 20,85%
9	HH-09	8.193	4510	33.470	55,05	4,1	2-18	143	Mật độ xây dựng khối tháp: 20,7%
10	HH-10	15.027	7.300	82.500	48,58	5,5	3-25	354	Mật độ xây dựng khối tháp: 23,6%
11	HH-11	13.200	6.800	65910	51,52	5,0	3-20	282	Mật độ xây dựng khối tháp: 23,2%
12	HH-12	13.217	7.000	86.420	52,96	6,5	3-35	338	Mật độ xây dựng khối tháp: 22,8%
13	HH-13	2.780	810	23.601	29,14	8,49	25	139	

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật :

+ Công trình hỗn hợp dành khối để cho mục đích thương mại (TTTT, nhà hàng, siêu thị, rạp chiếu phim, hội trường, câu lạc bộ...), hệ thống kỹ thuật phụ trợ, diện tích sàn còn lại cho các chức năng khác như khách sạn, văn phòng cho thuê, trung tâm hội nghị, hội thảo, triển lãm, nhà ở và các nhu cầu công cộng khác...

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh, sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình.

+ Công trình xây dựng cần tuân thủ chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Trước khi xây dựng cần có thiết kế và dự án xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình (khuyến khích sử dụng tầng hầm), có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

**11. Đất cơ quan:**

- Tổng diện tích đất: 61.036 m<sup>2</sup> gồm 16 lô đất.
- Chức năng: Cơ quan hiện có trong phạm vi quy hoạch
- Vị trí tại các lô đất có ký hiệu từ CQ-01 đến CQ-15 và CQ-05A trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng được xác định như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Chỉ tiêu		
						Mật độ XD	Hệ số SDB	Tầng cao
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(lần)	(tầng)
		<b>Đất cơ quan</b>	<b>61.036</b>					<b>1-12</b>
1	CQ-01	Viện kiểm nghiệm thuốc thú y Trung ương	4.053	1.540	15.537	38	3,8	3-12
2	CQ-02	Hội chữ thập đỏ	3.451	1.484	10.882	43	3,2	3-11
3	CQ-03	Công ty cổ phần thiết bị y tế Hà Nội	1.820	642	1.284	36,85	0,7	2
4	CQ-04	Xí nghiệp dịch vụ nông nghiệp Thanh Trì	1.809	498	1.098	28,89	0,6	1-3
5	CQ-05	Công ty gạch chịu lửa	12.997					
6	CQ-05A	Công ty phát triển khoáng sản	12.139					
7	CQ-06	Công ty XD cầu 75, Công ty TNHH được phẩm Hà Thành	8.937					
Chuyển đổi chức năng sử dụng đất, thực hiện theo dự án riêng								
8	CQ-07	Ban quản lý đầu tư xây dựng thủy lợi	2.705	846	5.304	31,28	2	5-7
9	CQ-08	HTX kinh doanh vận tải - dịch vụ tổng hợp thương binh 10/10	1.497	898	1.557	60	1,04	1-3
10	CQ-09	Công ty thủy lợi 1	1.373	478	1.934	43,34	1,8	2-5
11	CQ-10	Công ty điện lực	317	122	366	50,41	1,5	3
12	CQ-11	Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Tam Hiệp	2.258	625	2.655	27,68	1,2	3-5
13	CQ-12	Công ty TNHH cơ khí ô tô Đại An	1.388	576	681	41,5	0,5	1-2
14	CQ-13	Trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ công an Thành phố HN	3.121	900	4.500	28,84	1,4	5
15	CQ-14	Công ty CP XD công trình B72, Công ty TNHH hoá học ứng dụng (cơ sở 2)	1.877	909	3.636	59,22	2,4	4
16	CQ-15	HTX 19/5 và Công ty TNHH công nghiệp Tam Hiệp	1.294	312	936	28,08	0,8	3

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:
- + Từng bước di dời bộ phận sản xuất ra khỏi khu vực đô thị, khuyến khích hợp khối các công trình.
- + Các chỉ tiêu quy hoạch đề xuất mang tính định hướng, minh họa và gợi ý để đảm bảo tổng thể không gian kiến trúc của khu vực. Việc đầu tư xây dựng phải có dự án thiết kế với các chỉ tiêu cụ thể và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt
- + Công trình xây dựng cần tuân thủ chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.
- + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành. Tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong công trình.

## 12. Đất di tích:

- Tổng diện tích đất: 15.262 m<sup>2</sup>.
- Vị trí: tại các lô đất có ký hiệu DT-01, DT-02, DT-03 trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng được xác định như sau:

TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )
	<b>Đất di tích</b>		<b>15.262</b>
1	Chùa Tựu Liệt	DT-01	2.718
2	Đình Tựu Liệt	DT-02	2.883
3	Đình, chùa Tứ Kỳ	DT-03	9.661

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:
- Việc trùng tu, bảo vệ di tích phải tuân theo Luật di sản, Pháp lệnh bảo vệ di tích danh thắng và thực hiện theo dự án riêng.

## 13. Đất bãi đỗ xe:

- Tổng diện tích đất: 22.516m<sup>2</sup> bao gồm 06 lô đất.
- Vị trí: tại các lô đất có ký hiệu từ ĐX-01, ĐX-02, ĐX-03, ĐX-04, ĐX-05, ĐX-06 trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho các lô đất được xác định như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )
1	Bãi đỗ xe tập trung	ĐX-01	4.905
2	Bãi đỗ xe tập trung	ĐX-02	5.910
3	Bãi đỗ xe tập trung	ĐX-03	4.303
4	Bãi đỗ xe tập trung	ĐX-04	4.249
5	Bãi đỗ xe tập trung	ĐX-05	1.943
6	Bãi đỗ xe tập trung	ĐX-06	1.206

- Khi thiết kế bãi đỗ xe cần đảm bảo các quy định, tiêu chuẩn về bãi đỗ xe, cần kết hợp với cây xanh, vườn hoa để tạo cảnh quan. Phải đảm bảo vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định hiện hành.

- Có thể nghiên cứu xây dựng nơi đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để đáp ứng khả năng đỗ xe của khu vực (chi tiết xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng cụ thể).

**14. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- Tổng diện tích đất: 11.926 m<sup>2</sup> bao gồm 04 lô đất.

- Chức năng: Trạm điện cao thế, trạm xử lý, trạm bơm nước thải, trạm cấp nước phục vụ sinh hoạt.

- Vị trí: tại các lô đất có ký hiệu từ KT-01, KT-02, KT-03, KT-04 trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho các lô đất được xác định như sau:

TT	Chức năng ô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )
	<b>Đất đầu mối HTKT</b>		<b>11.926</b>
1	Trạm điện 110kv	KT-01	2.237
2	Trạm xử lý nước thải	KT-02	7.787
3	Trạm cấp nước thôn Tụ liệt	KT-03	1.440
4	Trạm bơm nước thải	KT-04	462

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật :

+ Đảm bảo vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và Tiêu chuẩn chuyên ngành.

+ Khuyến khích áp dụng các công nghệ tiên tiến để giảm ảnh hưởng đến môi trường và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

+ Trong tương lai khi khu vực được cấp nước từ mạng lưới của Thành phố, trạm cấp nước thôn Tụ Liệt sẽ được xem xét chuyển đổi chức năng sử dụng đất thành đất bãi đỗ xe công cộng phục vụ khu vực.



### PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### 1. Các quy định về tính pháp lý:

- Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm tại phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), thị trấn Văn Điển và xã Tam Hiệp (huyện Thanh Trì), Hà Nội được duyệt và quy định cụ thể của Quy định quản lý này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

- Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm tại phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), thị trấn Văn Điển và xã Tam Hiệp (huyện Thanh Trì), Hà Nội và bản Quy định này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

- + UBND Thành phố Hà Nội.
- + Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.
- + Sở Xây dựng Hà Nội.
- + Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội.
- + Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.
- + Sở Giao thông Vận tải Hà Nội.
- + UBND quận Hoàng Mai.
- + UBND huyện Thanh Trì.
- + Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội.

#### 2. Kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch:

Việc tổ chức thực hiện Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Nam hồ Linh Đàm tại phường Hoàng Liệt (quận Hoàng Mai), thị trấn Văn Điển và xã Tam Hiệp (huyện Thanh Trì), Hà Nội tuân thủ theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH

