

Số : 69.../2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 21 tháng 6 năm 2007

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc: **Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thu, tỷ lệ 1/500**  
Địa điểm: **Phường Hoàng Văn Thu, Thịnh Liệt, Yên Sở - Quận Hoàng Mai - 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 Xây dựng;

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 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới;

Căn cứ Quyết định số 108/1998/QĐ-TTg ngày 20/6/1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2020;

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 104/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 09 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu vực xã Thịnh Liệt, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 225/2005/QĐ-UB ngày 16 tháng 12 năm 2005 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết quận Hoàng Mai (Phân quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông) tỉ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số ~~1929~~ 1929/QĐ-UBND ngày ~~15/5~~ 15/5/2007 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thu, tỉ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc tại Tờ trình số: 334/TTr-QHKT ngày 13/3/2007,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Hoàng Văn Thu, tỷ lệ 1/500, do Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Đầu tư Phát triển lập và hoàn thành tháng 3/2007 với những nội dung chủ yếu như sau:

### 1- Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

**1.1- Vị trí:** Khu đô thị mới Hoàng Văn Thu nằm phía Đông Nam Thành phố, thuộc địa bàn các phường Hoàng Văn Thu, Thịnh Liệt, Yên Sở- quận Hoàng Mai- Hà Nội.

### 1.2- Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phía Bắc giáp khu qui hoạch Đền Lừ I, II.
- Phía Đông giáp khu vực xây dựng công trình công cộng của thành phố (Chợ đầu mối Đền Lừ, bến xe Kim Ngưu,...).
- Phía Tây giáp khu đô thị mới Thịnh Liệt.

- Phía Nam giáp Công viên Yên Sở.

\* Trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch có dự án Khu di dân Đền Lừ 3 (thực hiện theo dự án riêng).

### **1.3- Quy mô:**

Tổng diện tích đất trong ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết: 282.236m<sup>2</sup> (~28,22ha). Với tổng số dân theo quy hoạch: khoảng 6.643 người.

Tổng diện tích đất trong ranh giới lập dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thu: 238.897m<sup>2</sup> (~23,9ha). Với tổng số dân theo quy hoạch: khoảng 4.274 người (không tính dự án di dân Đền Lừ 3).

### **2- Mục tiêu, nhiệm vụ:**

- Cụ thể hoá một phần quy hoạch chung của Thành phố, quy hoạch chi tiết quận Hoàng Mai tỷ lệ 1/2000 và các quy hoạch chi tiết có liên quan được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch, khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất để đáp ứng các yêu cầu về nhà ở, công cộng, cây xanh, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực, cân đối các nhu cầu về dịch vụ công cộng còn thiếu. Đảm bảo phát triển khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại phù hợp với quy hoạch chung của Thành phố.

- Nghiên cứu đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường theo hướng hiện đại khang trang, cải thiện môi trường và điều kiện sống ổn định cho dân cư.

- Xây dựng đồng bộ các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, hình thành một khu đô thị mới hiện đại, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu vực và thành phố.

- Gắn kết đồng bộ với khu đô thị mới Thịnh Liệt và các dự án xung quanh.

- Làm cơ sở pháp lý cho Chính quyền địa phương và các đơn vị có chức năng quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### **3- Nội dung quy hoạch chi tiết :**

#### **3.1- Quy hoạch sử dụng đất:**

Khu vực nghiên cứu Quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 282.236m<sup>2</sup> có các chức năng sử dụng đất chính như sau:

a/ Đất công cộng khu vực (ký hiệu CCKV): Có chức năng Bệnh viện, diện tích khoảng 13534m<sup>2</sup> (thực hiện theo dự án riêng).

b/ Đất trường trung học phổ thông (ký hiệu THPT): Có diện tích khoảng 14503m<sup>2</sup>.

c/ Công cộng đơn vị ở (ký hiệu CCI, CC2): Có chức năng là trụ sở hành chính, nhà văn hoá, câu lạc bộ, trạm y tế .... phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân, có diện tích khoảng 6805m<sup>2</sup>.

d/ Đất nhà trẻ, trường học: Tổng diện tích 36336m<sup>2</sup>, được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ, yên tĩnh tránh ảnh hưởng của giao thông đô thị.

- Đất nhà trẻ (ký hiệu MN1, MN2): Tổng diện tích khoảng 9517m<sup>2</sup>.

- Đất trường tiểu học (ký hiệu TH1): Diện tích khoảng 15518m<sup>2</sup>

- Đất trường THCS (ký hiệu TH2): Diện tích khoảng 11301m<sup>2</sup>

e/ Đất ở: Tổng diện tích theo quy hoạch: 124991m<sup>2</sup>

\* Đất ở thuộc dự án Khu di dân Đền Lừ III và đấu giá quyền sử dụng đất (ký hiệu

NO1, NO2) có diện tích khoảng 27909m<sup>2</sup>. Thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 127/2006/QĐ-UBND ngày 4/8/2006.

\* Đất ở khu vực lập dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ có tổng diện tích: 97082m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Đất ở cao tầng (ký hiệu CT): Được bố trí dọc theo các trục đường chính, tận dụng lợi thế mặt đường, tạo mặt phố cho khu đô thị mới. Tổng diện tích đất ở cao tầng khoảng 49160m<sup>2</sup>, gồm các lô đất:

- + Đất xây dựng nhà ở cao tầng (CT3): Có diện tích khoảng: 10091m<sup>2</sup>.
- + Đất xây dựng nhà ở cao tầng (CT4): Có diện tích khoảng: 6585m<sup>2</sup>.
- + Đất xây dựng nhà ở cao tầng (CT5): Có diện tích khoảng: 10650m<sup>2</sup>.
- + Đất xây dựng nhà ở cao tầng (CT6): Có diện tích khoảng: 9958m<sup>2</sup>.
- + Đất xây dựng nhà ở cao tầng (CT7): Có diện tích khoảng: 11876m<sup>2</sup>.

- Đất ở thấp tầng (ký hiệu BT, NV): Bố trí phía Đông khu vực nghiên cứu, gắn kết với các khu cây xanh đơn vị ở tạo thành lõi xanh tại từng nhóm ở, cải thiện vi khí hậu. Có tổng diện tích khoảng 47922m<sup>2</sup>, gồm các lô đất:

- + Đất xây dựng nhà ở biệt thự (BT1): Có diện tích khoảng: 17326m<sup>2</sup>.
- + Đất xây dựng nhà ở biệt thự (BT2): Có diện tích khoảng: 17305m<sup>2</sup>.
- + Đất xây dựng nhà vườn (NV1): Có diện tích khoảng: 3704m<sup>2</sup>.
- + Đất xây dựng nhà vườn (NV2): Có diện tích khoảng: 6680m<sup>2</sup>.
- + Đất xây dựng nhà vườn (NV3): Có diện tích khoảng: 2907m<sup>2</sup>.

g/ Đất cây xanh, TDTT (ký hiệu CX1, CX2, CX3): Cây xanh, các công trình thể dục thể thao được bố trí tại trung tâm nhóm ở tạo vùng vi khí hậu và phục vụ cho nhu cầu dân cư trong các khu nhà cũng như các vùng phụ cận. Kết hợp bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, nước, tủ cáp điện thoại... Tổng diện tích: 12810m<sup>2</sup>.

h/ Đất hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế (ký hiệu CL1, CL2): Tổng diện tích khoảng 3563m<sup>2</sup>.

i/ Bãi đỗ xe (ký hiệu P): Có diện tích khoảng 2454m<sup>2</sup>. Để đáp ứng thêm nhu cầu đỗ xe, diện tích đỗ xe còn được bố trí trong khu vực sân vườn và tầng hầm của các công trình cao tầng.

k/ Đất đường khu vực, phân khu vực và đường nhánh: Có diện tích 67240 m<sup>2</sup>.

#### Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất

\* Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch:

| SỐ TT | CHỨC NĂNG SỬ DỤNG                        | DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ (%)    |       | CHỈ TIÊU (M <sup>2</sup> /NGƯỜI) |
|-------|--|-----------------------------|--------------|-------|----------------------------------|
|       | <b>TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC QUY HOẠCH</b>  | <b>282236</b>               | <b>100.0</b> |       | <b>42.5</b>                      |
| I     | ĐẤT CÔNG CỘNG KHU VỰC                    | 13534                       | 4.8          |       | 2.0                              |
| II    | ĐẤT ĐƯỜNG KHU VỰC VÀ PHÂN KHU VỰC        | 21755                       | 7.7          |       | 3.3                              |
| III   | TRỒNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG                | 14503                       | 5.1          |       | 2.2                              |
| IV    | ĐẤT TUYẾN ĐIỆN VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ       | 3563                        | 1.3          |       | 0.5                              |
| V     | ĐẤT ĐƠN VỊ Ở                             | 228881                      | 81.1         | 100.0 | 34.5                             |
| 1     | - ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở                 | 6805                        |              | 3.0   | 1.0                              |
| 2     | - ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON                     | 9517                        |              | 4.2   | 1.4                              |
| 3     | - ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC VÀ TRUNG HỌC CƠ SỞ | 26819                       |              | 11.7  | 4.0                              |

|   |  |        |      |        |      |
|---|--|--------|------|--------|------|
| 4 | - ĐẤT CÂY XANH+ TDDT                   | 12810  | 5.6  |        | 1.9  |
| 5 | - ĐẤT Ở                                | 124991 | 54.6 | 100.00 | 18.8 |
|   | + ĐẤT Ở CAO TẦNG                       | 77069  |      | 61.66  |      |
|   | + ĐẤT Ở THẤP TẦNG (NHÀ VƯỜN, BIỆT THỰ) | 47922  |      | 38.34  |      |
| 6 | - ĐẤT ĐƯỜNG NHÁNH+ BÃI ĐỖ XE           | 47939  | 20.9 |        | 7.2  |

+ Tổng số dân dự kiến theo quy hoạch: 6643 người/1660 hộ

\* Trong khu vực dự án:

| SỐ TT | CHỨC NĂNG SỬ DỤNG                        | DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ (%)    |        | CHỈ TIÊU (M <sup>2</sup> /NGƯỜI) |
|-------|--|-----------------------------|--------------|--------|----------------------------------|
|       |  |                             |              |        |                                  |
|       | <b>TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC DỰ ÁN</b>      | <b>238897</b>               | <b>100.0</b> |        | <b>55.9</b>                      |
| I     | ĐẤT CÔNG CỘNG KHU VỰC                    | 13534                       | 5.7          |        | 3.2                              |
| II    | ĐẤT ĐƯỜNG KHU VỰC VÀ PHÂN KHU VỰC        | 12747                       | 5.3          |        | 3.0                              |
| III   | TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG               | 14503                       | 6.1          |        | 3.4                              |
| IV    | ĐẤT TUYẾN ĐIỆN VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ       | 3563                        | 1.5          |        | 0.8                              |
| V     | ĐẤT ĐƠN VỊ Ở                             | 194550                      | 81.4         | 100.0  | 45.5                             |
| 1     | - ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở                 | 6805                        | 3.5          |        | 1.6                              |
| 2     | - ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON                     | 9517                        | 4.9          |        | 2.2                              |
| 3     | - ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC VÀ TRUNG HỌC CƠ SỞ | 26819                       | 13.8         |        | 6.3                              |
| 4     | - ĐẤT CÂY XANH+ TDDT                     | 12810                       | 6.6          |        | 3.0                              |
| 5     | - ĐẤT Ở                                  | 97082                       | 49.9         | 100.00 | 22.7                             |
|       | + ĐẤT Ở CAO TẦNG                         | 49160                       |              | 50.64  |                                  |
|       | + ĐẤT Ở THẤP TẦNG (NHÀ VƯỜN, BIỆT THỰ)   | 47922                       |              | 49.36  |                                  |
| 6     | - ĐẤT ĐƯỜNG NHÁNH+ BÃI ĐỖ XE             | 41517                       | 21.3         |        | 9.7                              |

+ Tổng số người theo dự án: 4.274 người/1068 hộ (không tính dự án di dân Đền Lũ 3).

\* Các số liệu cụ thể quy định cho từng ô đất được thống kê trong bảng sau:

**Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất**

| Số T.T | Chức năng ô đất  | Ký hiệu | Diện tích đất (m <sup>2</sup> ) | Chỉ tiêu cơ bản đạt được       |               |                                 |       |                    |                 | Ghi chú |                                 |
|--------|--|---------|---------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------|-------|--------------------|-----------------|---------|---------------------------------|
|        |  |         |                                 | Diện tích XD (m <sup>2</sup> ) | Mật độ XD (%) | Diện tích sàn (m <sup>2</sup> ) |       | Tầng cao TB (tầng) | Hệ số SĐĐ (lần) |         | Đường vào nhà (m <sup>2</sup> ) |
|        |  |         |                                 |                                |               | CC, Dịch vụ                     | Nhà ở |                    |                 |         |                                 |
|        | <b>I- Đất công cộng khu vực+ trường trung học phổ thông</b>    |         | <b>28037</b>                    |                                |               |                                 |       |                    |                 |         |                                 |
| 1      | - Đất công cộng khu vực  | CCKV    | 13534                           | 3341                           | 24.7          | 20723                           |       | 6.2                | 1.5             | 263     | Thực hiện theo dự án riêng      |
| 2      | - Đất trường trung học phổ thông                               | THPT    | 14503                           | 3173                           | 21.9          | 8929                            |       | 2.8                | 0.6             |         |                                 |
|        | <b>II- Đất tuyến điện và hành lang bảo vệ</b>                  |         | <b>3563</b>                     |                                |               |                                 |       |                    |                 |         |                                 |
| 3      | - Đất tuyến điện và hành lang bảo vệ                           | CL1     | 1587                            |                                |               |                                 |       |                    |                 |         |                                 |
| 4      | - Đất tuyến điện và hành lang bảo vệ                           | CL2     | 1976                            |                                |               |                                 |       |                    |                 |         |                                 |
|        | <b>III- Đất đường khu vực và phân khu vực 30,0 ≤ B ≤ 40,0m</b> |         | <b>21755</b>                    |                                |               |                                 |       |                    |                 |         |                                 |
|        | <b>IV- Đất đơn vị ở</b>  |         | <b>228881</b>                   |                                |               |                                 |       |                    |                 |         |                                 |
|        | <b>A- Đất công cộng đơn vị ở</b>                               |         | <b>6805</b>                     | <b>1935</b>                    |               | <b>7729</b>                     |       |                    |                 |         |                                 |
| 5      | - Công cộng đơn vị ở (hành chính+ trụ sở)                      | CC1     | 3251                            | 973                            | 29.9          | 2919                            |       | 3.0                | 0.9             |         |                                 |
| 6      | - Công cộng đơn vị ở (cầu lạc bộ, đoàn thể)                    | CC2     | 3554                            | 962                            | 27.1          | 4810                            |       | 5.0                | 1.4             |         |                                 |
|        | <b>B- Đất trường học</b>                                       |         | <b>36336</b>                    | <b>8325</b>                    |               | <b>21515</b>                    |       |                    |                 |         |                                 |

|                                      |   |          |               |              |      |              |               |      |      |                                     |
|--------------------------------------|---|----------|---------------|--------------|------|--------------|---------------|------|------|-------------------------------------|
| 7                                    | - Trường mầm non  | MN1      | 4956          | 1140         | 23.0 | 2280         |               | 2.0  | 0.5  |                                     |
| 8                                    | - Trường mầm non  | MN2      | 4561          | 1140         | 25.0 | 2280         |               | 2.0  | 0.5  |                                     |
| 9                                    | - Trường Trung học cơ sở  | TH1      | 11301         | 2632         | 23.3 | 7306         |               | 2.8  | 0.6  |                                     |
| 10                                   | - Trường Tiểu học   | TH2      | 15518         | 3413         | 22.0 | 9649         |               | 2.8  | 0.6  |                                     |
| <b>C- Đất ở</b>                      |   |          | <b>124991</b> |              |      |              |               |      |      |                                     |
| <i>C.1- Đất ở cao tầng</i>           |   |          | <i>77069</i>  | <i>22790</i> |      | <i>36296</i> | <i>193756</i> |      |      | <i>6243</i>                         |
| 11                                   | - Nhà ở (nằm trong dự án khu DT di dân Đền Lừ III và đấu giá quyền sử dụng đất) | NO1+ NO2 | 27909         | 10460        | 37.5 | 14644        | 71060         | 8.2  | 3.1  | Được thực hiện theo dự án riêng (*) |
| 12                                   | - Đất ở cao tầng  | CT3      | 10091         | 2444         | 24.2 | 4888         | 24064         | 11.8 | 2.9  | 1840                                |
| 13                                   | - Đất ở cao tầng  | CT4      | 6585          | 2024         | 30.7 | 4048         | 15040         | 9.4  | 2.9  | 1236                                |
| 14                                   | - Đất ở cao tầng  | CT5      | 10650         | 3008         | 28.2 | 3008         | 28576         | 10.5 | 3.0  | 604                                 |
| 15                                   | - Đất ở cao tầng  | CT6      | 9958          | 2502         | 25.1 | 5004         | 24440         | 11.8 | 3.0  | 1515                                |
| 16                                   | - Đất ở cao tầng  | CT7      | 11876         | 2352         | 19.8 | 4704         | 30576         | 15.0 | 3.0  | 1048                                |
| <i>C.2- Đất ở thấp tầng</i>          |   |          | <i>47922</i>  | <i>18980</i> |      |              | <i>56940</i>  |      |      | <i>9548</i>                         |
| 17                                   | - Đất ở kiểu biệt thự   | BT1      | 17326         | 6720         | 38.8 |              | 20160         | 3.0  | 1.2  | 3463                                |
| 18                                   | - Đất ở kiểu biệt thự   | BT2      | 17305         | 6720         | 38.8 |              | 20160         | 3.0  | 1.2  | 3469                                |
| 19                                   | - Đất ở kiểu nhà vườn   | NV1      | 3704          | 1680         | 45.4 |              | 5040          | 3.0  | 1.4  | 604                                 |
| 20                                   | - Đất ở kiểu nhà vườn   | NV2      | 6680          | 2560         | 38.3 |              | 7680          | 3.0  | 1.1  | 1515                                |
| 21                                   | - Đất ở kiểu nhà vườn   | NV3      | 2907          | 1300         | 44.7 |              | 3900          | 3.0  | 1.3  | 497                                 |
| <b>D- Đất cây xanh- TDTT</b>         |   |          | <b>12810</b>  | <b>350</b>   |      | <b>350</b>   |               |      |      |                                     |
| 22                                   | - Đất cây xanh tập trung  | CX1      | 1887          |              |      |              |               |      |      |                                     |
| 23                                   | - Đất cây xanh, thể thao  | CX2      | 7501          | 350          | 4.7  | 350          |               | 1.5  | 0.05 |                                     |
| 24                                   | - Đất cây xanh tập trung  | CX3      | 3422          |              |      |              |               |      |      |                                     |
| <b>E- Đất đường nhánh+ Bãi đỗ xe</b> |   |          | <b>47939</b>  |              |      |              |               |      |      |                                     |
| 25                                   | - Đất đường nhánh 13,5m ≤ B ≤ 22,2m   |          | 45485         |              |      |              |               |      |      |                                     |
| 26                                   | - Đất bãi đỗ xe tập trung   |          | 2454          |              |      |              |               |      |      |                                     |
| <b>Tổng cộng</b>                     |   |          | <b>282236</b> | <b>58894</b> |      | <b>95542</b> | <b>250696</b> |      |      | <b>16054</b>                        |

**Ghi chú:**

+ Số liệu ô đất NO1, NO2 (\*) được đề xuất trên cơ sở Quy hoạch chi tiết khu vực xã Thịnh Liệt tỷ lệ 1/2000 được duyệt (thực hiện theo dự án riêng), trong giai đoạn lập dự án cần thực hiện theo Quy hoạch chi tiết Khu di dân Đền Lừ 3 và đấu giá quyền sử dụng đất tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 127/2006/QĐ-UBND ngày 4/8/2006.

+ Các công trình nhà ở cao tầng dành các tầng dưới (từ 1 đến 3 tầng) sử dụng cho mục đích công cộng, dịch vụ thương mại tùy theo nhu cầu thực tế đảm bảo phục vụ cho bản thân công trình và dân cư khu vực.

+ Các ô đất nhà ở phục vụ kinh doanh cần thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố.

**- Quỹ đất bổ xung vào quỹ nhà ở của Thành phố:**

+ Diện tích căn hộ tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự kiến với diện tích sàn đạt được khoảng: 107.656m<sup>2</sup>, chiếm 60% tổng diện tích sàn nhà ở (179.636m<sup>2</sup>) trong dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, được bố trí tại các ô đất: CT3, CT5, CT6, CT7.

+ Khi lập dự án chủ đầu tư cần thực hiện đúng các quy định có liên quan của Thành phố.

**3.2- Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan:**

Tạo bộ mặt cho khu đô thị bằng các công trình cao tầng, bố trí theo dải từ Bắc xuống Nam, dọc theo các trục đường phân khu vực phía Tây, phía Nam khu vực quy hoạch. Tầng cao các công trình được tổ chức giảm dần về phía Đông khu đô thị, phía

công viên hồ Yên Sở và sông Kim Ngưu để tạo sự chuyển tiếp không gian đảm bảo hài hòa với cảnh quan chung trong khu vực. Khối đế các công trình nhà ở cao tầng được sử dụng cho mục đích công cộng phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của dân cư, tạo bộ mặt kiến trúc cho các trục đường.

Phía Đông bố trí nhà vườn, biệt thự, kết hợp với khu cây xanh tập trung và cây xanh cách ly, tạo ra hành lang xanh liên kết với công viên Hồ Yên Sở. Khu cây xanh, thể dục thể thao được bố trí tại trung tâm kết hợp với các công trình công cộng thấp tầng tạo cảnh quan và phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi của dân cư trong khu xây dựng mới.

Các công trình nhà trẻ, trường học được bố trí giáp với khu cây xanh kết hợp với khu nhà thấp tầng tạo thành không gian xanh hài hòa với khu vực.

### **3.3- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

#### **3.3.1- Quy hoạch giao thông:**

- Đường khu vực giáp phía Bắc khu quy hoạch có mặt cắt ngang  $B=40,0m$  gồm 2 lòng đường rộng  $11,25m$ , dải phân cách giữa rộng  $3,0m$ , vỉa hè mỗi bên rộng  $7,25m$ .

- Đường phân khu vực giáp phía Nam khu quy hoạch có mặt cắt ngang  $B=30,0m$  gồm lòng đường rộng  $15m$ , vỉa hè mỗi bên rộng  $7,5m$ .

- Đường trục không gian cây xanh giáp phía Tây khu quy hoạch có mặt cắt ngang  $B=37,0m$  gồm 2 lòng đường rộng  $7,5m$ , dải cây xanh vườn hoa rộng  $10,0m$ , vỉa hè mỗi bên rộng  $6,0m$ . Đây là tuyến đường có kết hợp với dải cây xanh nối khu quy hoạch với công viên Hồ Yên Sở, kết hợp trục đi bộ chính của khu vực.

- Đường nhánh có mặt cắt ngang rộng  $13,5 + 22,2m$  gồm lòng đường rộng  $7,5+11,5m$ , vỉa hè mỗi bên rộng  $3,0 + 5,0m$  (riêng đối với tuyến đường nhánh trục Đông - Tây có mặt cắt ngang rộng  $22,2m$ , vỉa hè phía Nam bao gồm cả khoảng cách li tuyến điện  $110KV$  rộng  $6,2m$ ).

- Đường vào nhà có mặt cắt ngang rộng  $11,5m$  gồm lòng đường rộng  $5,5m$ , vỉa hè mỗi bên rộng  $3,0m$ .

- Trong khu vực nghiên cứu dự kiến bố trí 01 bãi đỗ xe công cộng với diện tích khoảng  $2454m^2$ . Ngoài ra có thể bố trí đỗ xe dọc theo dải cách ly tuyến điện cao thế  $110KV$ . Trong từng ô đất xây dựng công trình nhà ở, công cộng đều phải giải quyết chỗ đỗ xe phục vụ cho bản thân công trình và đảm bảo đủ diện tích theo quy định.

#### **3.4.2- Quy hoạch san nền và thoát nước mưa :**

##### **a- San nền:**

- Các ô đất được san nền tạo mái với độ dốc  $i/0,004$  ra các trục đường bao quanh có bố trí hệ thống thoát nước mưa.

- Cao độ nền được lựa chọn phù hợp với cao độ đường, đảm bảo yêu cầu của hệ thống thoát nước mưa và phù hợp với nền chung của khu vực theo quy hoạch.

##### **b- Thoát nước mưa:**

- Nước mưa của khu quy hoạch được thoát chủ yếu vào mương bao Hồ Yên Sở ở phía Nam, một phần lưu vực nhỏ ở phía Bắc được thoát ra sông Kim Ngưu ở phía Đông. Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch bao gồm các trục thoát nước chính như sau:

+ Tuyến cống  $\phi 800mm + \phi 1250mm$  xây dựng dọc đường quy hoạch giáp phía Tây khu đất thoát vào tuyến mương bao hồ Yên Sở ở phía Nam. Tuyến cống này đã được thiết kế trong QHCT khu đô thị mới Thịnh Liệt, tỷ lệ  $1/500$ .

+ Tuyến cống  $\phi 1000\text{mm} \div \phi 1750\text{mm}$  xây dựng dọc đường quy hoạch giáp phía Đông khu đất thoát vào tuyến mương bao hồ Yên Sở ở phía Nam.

+ Tuyến cống  $\phi 800\text{mm} \div \phi 1000\text{mm}$  đã được thiết kế trong QHCT khu di dân Đền Lừ III và đấu giá quyền sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 xây dựng dọc đường quy hoạch giáp phía Nam Khu di dân Đền Lừ III và đấu giá quyền sử dụng đất cùng với tuyến cống thoát nước mưa hiện có trên tuyến đường quy hoạch giáp phía Đông (giáp chợ Đầu mỗi phía Nam). Hệ thống này được đấu nối vào tuyến cống thoát nước mưa trên đường quy hoạch giáp phía Bắc để thoát ra sông Kim Ngưu ở phía Đông khu đất.

- Xây dựng các tuyến cống nhánh có đường kính D400  $\div$  D800mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch trong khu vực để thu đón nước mưa thoát ra các trục thoát nước chính nêu trên.

- Trong quá trình lập dự án cần điều tra khảo sát cao độ, tiết diện tuyến cống hiện có để có biện pháp xử lý đấu nối cho phù hợp và đảm bảo yêu cầu thoát nước. Đối với các tuyến cống nằm ngoài ranh giới nghiên cứu phục vụ thoát nước cho khu quy hoạch và tuyến cống xây dựng dọc đường phân khu vực giáp phía Tây, chủ đầu tư cần phối hợp với các dự án khác có liên quan để giải quyết cho phù hợp.

#### **3.4.3- Quy hoạch cấp nước :**

- Khu quy hoạch được cấp nước từ hệ thống cấp nước chung của Thành phố thông qua các tuyến ống truyền dẫn D600 của Thành phố dự kiến xây dựng dọc đường quy hoạch giáp phía Bắc và phía Nam khu quy hoạch.

- Xây dựng mạng ống phân phối chính có đường kính D110  $\div$  D225mm tạo thành mạng vòng khép kín đảm bảo cung cấp nước đầy đủ và liên tục. Mạng ống dịch vụ có tiết diện D50  $\div$  D80mm đấu nối dẫn nước từ đường ống phân phối chính đến từng ô đất dự kiến xây dựng công trình.

- Các công trình thấp tầng được cấp nước trực tiếp từ các tuyến ống dịch vụ. Các công trình cao tầng khi áp lực nước không đáp ứng yêu cầu sẽ được cấp nước gián tiếp thông qua trạm bơm bể chứa của công trình hoặc nhóm công trình.

- Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo cần căn cứ theo nhu cầu thực tế để lựa chọn giải pháp cấp nước cho phù hợp.

- Hạng cứu hỏa được xây dựng trên hệ thống đường ống cấp nước để phục vụ cho các xe chữa cháy, khoảng cách giữa các hạng cứu hỏa đảm bảo theo quy chuẩn, quy phạm. Trong các công trình, tùy theo tính chất và quy mô của từng công trình cần có các giải pháp chữa cháy riêng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

#### **3.4.4- Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm biến áp 110/35/22/6KV Mai Động hiện có ở phía Đông Bắc khu đất.

- Các tuyến cáp trung thế 22 KV cấp nguồn cho các trạm biến thế đi bằng cáp ngầm dọc theo các trục đường quy hoạch.

- Vị trí các trạm biến thế được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ khoảng 300m và gần đường giao thông để tiện thi công.

- Từ trạm biến thế có các lộ hạ thế 0,4KV đi ngầm đến cấp điện cho công trình và chiếu sáng đường phố. Các tuyến cáp hạ thế sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế tiếp theo.

- Chiếu sáng đường bằng đèn thuỷ ngân cao áp.

#### **3.4.5- Quy hoạch mạng lưới thông tin bưu điện:**

- Phục vụ các thuê bao là tổng đài vệ tinh 7000 số dự kiến xây dựng ở phía Tây khu đất. Từ tổng đài xây dựng cáp gốc đi ngầm đến từng tủ cáp bố trí trong khu vực. Trước mắt khi tổng đài này chưa xây dựng, các thuê bao của khu vực được phục vụ từ tổng đài hiện có ở lân cận.

- Mạng lưới cáp từ tủ cáp đến các thuê bao được thiết kế ở giai đoạn sau trên cơ sở mặt bằng bố trí công trình và nhu cầu thuê bao. Hệ thống thông tin bưu điện sẽ do cơ quan chuyên ngành giải quyết.

### **3.4.6- Quy hoạch Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:**

#### **a- Thoát nước bản:**

- Hệ thống thoát nước bản là hệ thống cống riêng giữa nước mưa và nước bản. Nước bản từ các công trình được thu gom vào hệ thống cống thoát nước bản bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch bao quanh các ô đất thoát về trạm bơm khu vực để được đưa về trạm xử lý tập trung của Thành phố.

- Trước mắt, khi trạm bơm và trạm xử lý tập trung của Thành phố chưa được xây dựng, nước bản cần được xử lý qua bể tự hoại xây dựng bên trong các công trình hoặc trong từng ô đất trước khi thoát ra. Hệ thống cống thoát nước bản được đấu tạm vào hệ thống thoát nước mưa tại một số điểm. Sau này sẽ xây dựng tiếp tuyến cống nối với hệ thống bên ngoài để hoàn chỉnh hệ thống thoát nước bản theo quy hoạch.

- Cống thoát nước bản sử dụng cống BTCT D300+D400mm có bố trí các giếng thăm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo tiêu chuẩn quy phạm.

#### **b- Vệ sinh môi trường:**

- Đối với công trình nhà cao tầng tổ chức hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên và được đơn vị chuyên ngành thu gom chuyển về khu xử lý rác chung của Thành phố.

- Đối với khu vực trường học và dịch vụ công cộng, việc thu gom rác thông qua hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển rác.

- Đối với khu vực xây dựng biệt thự và nhà vườn hàng ngày rác được thu gom theo giờ cố định.

- Trên các trục đường có nhiều hoạt động công cộng cần đặt các thùng rác công cộng, khoảng cách của các thùng rác từ 60m - 80m/1 thùng để người dân thuận tiện bỏ rác.

\* Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cần căn cứ vào Quy hoạch chi tiết được duyệt và phối hợp với các dự án liên quan để xác định khối lượng xây dựng hạ tầng kỹ thuật phù hợp với thực tế.

#### **Điều 2.**

- Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ phù hợp với Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết trong vòng 15 ngày kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực; Chủ trì phối hợp với Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hà Nội, UBND Quận Hoàng Mai tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tỷ lệ 1/500 được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Chủ đầu tư tổ chức nghiên cứu, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, thiết kế đô thị đối với đồ án Quy hoạch chi tiết này, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.




- Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai chịu trách nhiệm tổ chức kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch được duyệt và xử lý việc xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật;

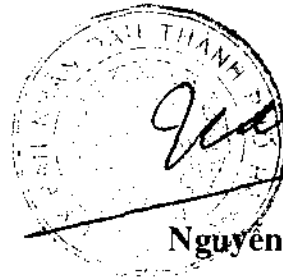
- Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông Công chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Tài chính; Chủ tịch UBND Quận Hoàng Mai; Chủ tịch UBND các Phường: Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở; Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị và Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hà Nội; Giám đốc, thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH 

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- VPCP;
- TTTU, TT HĐND TP;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Chủ tịch UBND TP và các PCT UBND TP;
- Các PVP, TH, XD, NN, CN, Xn;
- Lưu VP. 



Nguyễn Quốc Triệu

