

Số: 7706/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 06 tháng 11 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt đồ án Thiết kế đô thị Hai bên đường Vành đai 3, tỷ lệ 1/500
(đoạn đường Khuất Duy Tiến - Nguyễn Xiển)**

Địa điểm: Phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy; Phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm; Các phường Nhân Chính, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân Trung, Hạ Đình, Kim Giang, quận Thanh Xuân; Phường Đại Kim, quận Hoàng Mai; Xã Tân Triều, huyện Thanh Trì - Thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

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 số 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 số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 6665/QĐ-UBND ngày 03/12/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 7076/QĐ-UBND ngày 22/12/2015 của UBND Thành phố về việc Phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế đô thị hai bên đường vành đai 3, tỷ lệ 1/500 (đoạn đường Khuất Duy Tiến - Nguyễn Xiển);

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 6603/TTr-QHKT-P1-HTKT ngày 02/10/2017.



QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1: Phê duyệt đồ án Thiết kế đô thị Hai bên đường Vành đai 3, tỷ lệ 1/500 (đoạn đường Khuất Duy Tiến - Nguyễn Xiển).

1. Tên đồ án: Thiết kế đô thị Hai bên đường Vành đai 3, tỷ lệ 1/500 (đoạn đường Khuất Duy Tiến - Nguyễn Xiển).

Địa điểm: Phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy; Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm; Các phường Nhân Chính, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân Trung, Hạ Đình, Kim Giang, quận Thanh Xuân; Phường Đại Kim, quận Hoàng Mai; Xã Tân Triều, huyện Thanh Trì - Thành phố Hà Nội.

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

a. Vị trí:

Khu đất lập Thiết kế đô thị Hai bên đường Vành đai 3, tỷ lệ 1/500, (đoạn đường Khuất Duy Tiến - Nguyễn Xiển) là một phần của Tuyến đường Vành đai 3, nằm phía Tây Nam nội đô lịch sử, thuộc địa giới hành chính của Phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy; Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm; Các phường Nhân Chính, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân Trung, Hạ Đình, Kim Giang, quận Thanh Xuân; Phường Đại Kim, quận Hoàng Mai và xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

b. Ranh giới và phạm vi:

Phạm vi thiết kế giới hạn bởi đoạn đường Khuất Duy Tiến - Nguyễn Xiển, từ nút giao Trung Hòa (Trần Duy Hưng - Khuất Duy Tiến) đến cuối đường Nguyễn Xiển (Nút giao Nguyễn Xiển và Tôn Thất Tùng kéo dài) và các khu vực chức năng hai bên tuyến đường.

Phạm vi, ranh giới thiết kế được xác định cụ thể trên bản đồ của đồ án thiết kế đô thị.

c. Quy mô:

- Chiều dài tuyến đường nghiên cứu khoảng 4,22 km.
- Tổng diện tích đất lập thiết kế đô thị khoảng 61,68ha.

Diện tích thiết kế đô thị được điều chỉnh so với giai đoạn lập nhiệm vụ quy hoạch (xác định trên bản đồ tỷ lệ 1/2000) và cụ thể hóa trên bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 theo các lô, thửa sử dụng đất.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Thiết kế đô thị phải tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, quy hoạch chuyên ngành có liên quan được cấp thẩm quyền phê duyệt. Tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Đề xuất giải pháp cải tạo, chỉnh trang, kết hợp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hai bên tuyến đường để tạo lập sự đồng nhất, kết nối hài hòa không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị giữa các khu vực hiện có và xây dựng mới, từng bước tạo lập hình ảnh phát triển và vận hành đô thị Hà Nội hiện đại, năng động và văn minh.

- Tổ chức không gian phục vụ các hoạt động đô thị đảm bảo thuận lợi, hợp lý, an toàn, có tính kết nối không gian, chức năng sử dụng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ và hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Tạo dựng được đặc trưng, hình ảnh khu

vực, tuyến đường; đề xuất các tiện ích đô thị, tạo lập cảnh quan đô thị.

- Nghiên cứu khớp nối đồng bộ Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

- Đề xuất các Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

- Chức năng sử dụng đất được quản lý theo quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Theo đó, từng đoạn tuyến khu vực sẽ khuyến khích phát triển các hoạt động chủ đạo để từng bước tạo nên đặc trưng hoạt động, làm cơ sở để tạo không gian, hình ảnh cho từng khu vực.

- Đối với các khu chức năng công cộng (các công trình dịch vụ đô thị, hỗn hợp, công cộng...) thuộc nhiều đơn vị quản lý sử dụng khác nhau, khi đầu tư xây dựng công trình khuyến khích hợp khối đảm bảo nguyên tắc bố cục mặt bằng theo thiết kế đô thị; Khi lập dự án không tiếp tục chia nhỏ lô đất, trong đó khu vực tiếp giáp mặt đường Vành đai 3 không được bố trí thêm nhà liên kế so với hiện trạng. Các khu vực nhà liên kế thấp tầng khuyến khích hợp thửa khu đất, hợp khối công trình để tạo hình ảnh không gian kiến trúc lớn hơn và đồng nhất trên tuyến phố.

- Không gian hai bên tuyến đường được biến đổi nhịp điệu theo những điểm nút khác nhau, có các khoảng mở là công viên, vườn hoa đô thị, không gian mở các khu vực chức năng, khoảng lùi công trình hai bên tuyến.

- Phân chia đoạn tuyến thiết kế thành 5 khu vực gồm: Nút Trung Hòa; đoạn đường Khuất Duy Tiến; Nút Thanh Xuân; đoạn đường Nguyễn Xiển; Nút Tôn Thất Tùng kéo dài. Đối với khu vực nút Trung Hòa và đoạn đường Khuất Duy Tiến có hoạt động chủ đạo là văn phòng và nhà ở, hạn chế hoạt động, dịch vụ sử dụng trực tiếp nút giao Trung Hòa; Đối với nút Thanh Xuân khuyến khích hoạt động chủ đạo thương mại hỗn hợp, kết hợp khai thác lợi thế các ga đường sắt đô thị tại khu vực; Đối với đoạn đường Nguyễn Xiển khuyến khích các hoạt động về nhà ở. Hạn chế khai thác sử dụng trực tiếp từ công trình ra tuyến đường để giảm tải cho tuyến giao thông vành đai 3.

Bảng 1: Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong phạm vi lập thiết kế đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
I	Đất dân dụng	57,41	93,08
1	Đất giao thông đô thị	40,21	65,19
2	Đất giao thông khu vực	0,81	1,31
3	Đất công cộng Thành phố	3,6	5,84
4	Đất bãi đỗ xe	0,43	0,7
5	Đất đơn vị ở	12,36	20,04
5.1	Đất công cộng đơn vị ở	0,03	0,05
5.2	Đất cây xanh đơn vị ở	0,04	0,06
5.3	Đất nhà ở chung cư	3,47	5,63
5.4	Đất nhà ở liên kế	6,33	10,26

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
5.5	Đất giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở	2,49	4,04
II	Các loại đất khác trong phạm vi dân dụng	3,48	5,64
1	Đất công trình hỗn hợp	3,48	5,64
III	Đất ngoài phạm vi dân dụng	0,79	1,28
1	Đất cơ quan	0,73	1,18
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,06	0,1
	Tổng cộng	61,68	100

Bảng 2: Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong phạm vi lập thiết kế đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích ô đất	Mật độ xây dựng	Tầng cao công trình
			(m ²)	(%)	(tầng)
A	Đất dân dụng		574.086		1÷46
I	Đất giao thông đô thị	GT1	402.071		
II	Đất giao thông khu vực	GT2	8.122		
III	Đất công cộng Thành phố		35.900	40	1÷30
1	Đất công cộng Thành phố	K8.2-CCĐT1	17.975	40	1÷15
2	Đất công cộng Thành phố	K8.3-CCĐT1	4.090	40	1÷15
3	Đất công cộng Thành phố	C1-CCTP2	13.835	40	1÷46
IV	Đất bãi đỗ xe	E3-P1.1	4.300		
V	Đất đơn vị ở		123.693		1÷26
1	Đất công cộng đơn vị ở	K5.5-CC1	318	40	1÷5
2	Đất cây xanh đơn vị ở		453		
2.1	Đất cây xanh đơn vị ở	K5.5-CX1	224		
2.2	Đất cây xanh đơn vị ở	K5.5-CX2	229		
3	Đất nhà ở chung cư		34.759		1÷26
3.1	Đất nhà ở chung cư	K5.5-LX1.6	3.685	55,7	1÷25
3.2	Đất nhà ở chung cư	K5.5-NO7.2	3.247	52	1÷25
3.3	Đất nhà ở chung cư	K5.5-NO10.1	20.329	50	1÷26
3.4	Đất nhà ở chung cư	E3-NO1	7.498	40	1÷25
4	Đất nhà ở liên kế		63.276		6
4.1	Đất nhà ở liên kế	K4.3-LX1.1	1.260	80,4	6
4.2	Đất nhà ở liên kế	K4.3-LX1.2	346	96,5	6
4.3	Đất nhà ở liên kế	K4.3-LX1.3	1.434	90,2	6
4.4	Đất nhà ở liên kế	K4.3-LX1.4	1.540	88,1	6
4.5	Đất nhà ở liên kế	K4.3-NO.1	1.815	96,9	6
4.6	Đất nhà ở liên kế	K4.3-NO2	3.350	76,6	5
4.7	Đất nhà ở liên kế	K5.5-NO2.1	1.110	79,5	5
4.8	Đất nhà ở liên kế	K5.5-LX1.1	1.239	96,9	6
4.9	Đất nhà ở liên kế	K5.5-LX1.2	398	95,5	6
4.10	Đất nhà ở liên kế	K5.5-LX1.3	777	93,1	6
4.11	Đất nhà ở liên kế	K5.5-LX1.4	726	98,3	6
4.12	Đất nhà ở liên kế	K5.5-LX1.5	2.346	79	6
4.13	Đất nhà ở liên kế	K5.5-NO7.1	749	60,7	6

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích ô đất	Mật độ xây dựng	Tầng cao công trình
			(m ²)	(%)	(tầng)
4.14	Đất nhà ở liên kế	K8.2-NO2.1	5.873	84,5	6
4.15	Đất nhà ở liên kế	K8.2-NO2.2	3.619	88,4	6
4.16	Đất nhà ở liên kế	K8.2-NO2.3	2.080	93,8	6
4.17	Đất nhà ở liên kế	C1-LX4.1	2.732	94,7	5
4.18	Đất nhà ở liên kế	C3-NO3.1	9.530	86,6	5
4.19	Đất nhà ở liên kế	C3-NO9.1	3.386	91,1	5
4.20	Đất nhà ở liên kế	E3-NO3.1	5.481	90,6	5
4.21	Đất nhà ở liên kế	E3-NO3.2	5.991	81,1	5
4.22	Đất nhà ở liên kế	E3-NO3.3	2.329	92,2	5
4.23	Đất nhà ở liên kế	E3-NO4.1	3.070	95,3	5
4.24	Đất nhà ở liên kế	E3-NO4.2	2.095	95,2	5
5	Đất giao thông đơn vị ở, nhóm nhà ở	GT3	24.887		
B	Các loại đất khác trong phạm vi dân dụng		34.832		1÷50
I	Đất công trình hỗn hợp		34.832		1÷50
1	Đất công trình hỗn hợp	K8.3-HH1	4.859	50	1÷45
2	Đất công trình hỗn hợp	C1-HH7	25.144	40	1÷50
3	Đất công trình hỗn hợp	C1-HH9	2.736	53	1÷22
4	Đất công trình hỗn hợp	E3-HH1	2.093	40	1÷30
C	Đất ngoài phạm vi dân dụng		7.912		1÷15
I	Đất cơ quan		7.301		1÷15
1	Đất cơ quan	K5.5-CQ8	2.257	50	1÷9
2	Đất cơ quan	E3-CQ1	5.044	40	1÷15
II	Đất hạ tầng kỹ thuật	K5.5-HT2	611		
	Tổng		616.830		1÷50

*** Ghi chú:**

- Chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án đầu tư cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Diện tích trên là diện tích của cả ô quy hoạch, diện tích các ô đất cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất (nếu có) phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định của Pháp luật.

- Mật độ xây dựng được xác định là mật độ gộp tối đa của ô quy hoạch. Quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, mật độ xây dựng, khoảng cách, khoảng lùi cần phải tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- Đối với các công trình cao tầng (hỗn hợp, công cộng, thương mại dịch vụ,...) được quản lý theo chiều cao tối thiểu và tối đa.

- Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ, nhà liên kế và các công trình thấp tầng

khác: Trường hợp xây dựng mới, mật độ xây dựng, tầng cao công trình cần tuân thủ theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Đối với các khu tập thể thuộc phường Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam: Sẽ căn cứ theo Quy hoạch phân khu và chủ trương của UBND Thành phố về việc cải tạo xây dựng lại chung cư cũ và sẽ thực hiện theo dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Đối với các dự án đầu tư hai bên tuyến đường, chức năng sử dụng đất, phạm vi ranh giới, mốc giới, diện tích khu đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Trong phạm vi nghiên cứu thiết kế đô thị tại đồ án này, có một phần trùng với một số đồ án QHCT hai bên tuyến đường ngang (đường Trần Duy Hưng, Lê Văn Lương, Lê Văn Lương kéo dài, Nguyễn Trãi) đã được phê duyệt hoặc đang triển khai QHCT sẽ thực hiện theo các đồ án QHCT riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

*** Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Về chiều cao công trình:

Chiều cao công trình xây dựng hai bên đường được quản lý theo mặt đứng chung, tạo hiệu quả thẩm mỹ, đồng bộ tránh tình trạng lộn xộn do các dự án đơn lẻ như hiện nay.

Các công trình cao tầng trên tuyến được tổ chức theo nhịp điệu chung và tạo điểm nhấn cao tầng tại các điểm nút theo các góc nhìn từ các hướng tiếp cận chủ đạo gồm các trục đường Vành đai 3, Đại lộ Thăng Long, các đường Trần Duy Hưng, Nguyễn Trãi, Tôn Thất Tùng kéo dài, nhằm tạo nên các tổ hợp không gian công trình hài hòa, hấp dẫn, phối hợp nhịp nhàng giữa công trình cũ và công trình mới, tạo các hình ảnh công trình chủ đạo của tuyến. Các lớp công trình thấp tầng chủ yếu là nhà ở liền kề tổ chức theo một lớp tầng cao thống nhất, đặc trưng phát triển theo vùng, diện tích với tầng cao đặc trưng là 5-6 tầng trên cơ sở hài hòa với khu vực nhà ở và một số công trình thấp tầng hiện có.

Đối với Nút Trung Hòa (giao giữa đường Khuất Duy Tiến và Trần Duy Hưng), đặc trưng không gian là phát triển theo cụm công trình cao tầng tương phản và xen cài với các không gian mở xung quanh. Điểm nhấn là tổ hợp cụm công trình cao tầng phía Đông Nam đường Trần Duy Hưng và đại lộ Thăng Long (40 - 45 tầng), tương phản với các không gian mở được tạo ra bởi khu vực Trung tâm hội nghị Quốc gia và xung quanh. Tầng cao các công trình tại khu vực này phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, thiết kế đô thị, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn đồng thời phải tuân thủ Quy chế quản lý kiến trúc xây dựng khu vực xung quanh Trung tâm hội nghị Quốc gia.

Đoạn tuyến Khuất Duy Tiến được đặc trưng bởi các công trình phát triển theo tuyến. Các công trình cao tầng với tầng cao đặc trưng 25 - 30 tầng.

Đối với nút Thanh Xuân được thiết kế với đặc trưng không gian phát triển theo cụm công trình cao tầng trong đó công trình điểm nhấn cao 45-50 tầng nằm tại phía Đông Bắc nút giao và tháp đôi tại cụm công trình nút giao khu vực phía Đông Nam, các công trình còn lại cao 26-30 tầng. Các công trình tại đây phải được tổ chức đồng bộ, phối hợp giữa các công trình tại các khu đất riêng lẻ, khuyến khích hợp khối công trình

tạo thành khối để liên hoàn khoảng 6 tầng, phía trên là các tòa tháp với nhịp điệu về tầng cao giữa các công trình theo góc nhìn từ các hướng đường vành đai 3 và đường Nguyễn Trãi.

Do nút có hệ thống giao thông tập trung nhiều tầng, các cụm công trình xung quanh cần phải tạo lập các khoảng hoặc trục không gian mở để cải thiện chiều sâu không gian.

Đoạn tuyến Nguyễn Xiển được đặc trưng bởi các công trình phát triển theo tuyến và diện; các công trình cao tầng có tầng cao trung bình 25-30 tầng.

Đối với nút Tôn Thất Tùng kéo dài có công trình điểm nhấn cao 35 tầng, các công trình xung quanh cao trung bình 20 tầng, cụm trụ sở Tòa Án, Viện Kiểm sát Thành phố cao 5-7 tầng kết hợp các khoảng lùi, không gian sân vườn để tạo không gian mở cho nút giao.

Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ, nhà liên kế và các công trình thấp tầng khác quản lý tầng cao tối đa đặc trưng là 6 tầng, quản lý tầng cao đồng đều theo từng khu vực đồng thời tạo nên nhịp điệu trên từng đoạn phố. Những công trình đã xây dựng quá 6 tầng, khi có nhu cầu cải tạo, xây dựng mới không được tăng chiều cao và khuyến khích đảm bảo tầng cao đúng 6 tầng.

Các công trình xây dựng cần thống nhất cao độ xây dựng trên từng đoạn tuyến và phù hợp tính chất chức năng công trình. Đối với các công trình nhà ở liên kế xây dựng chiều cao tầng 1 là $3,6 \div 4m$, chiều cao các tầng 2 ÷ 6 là $3,3 \div 3,6m$.

- Về mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng được quản lý theo quy hoạch được duyệt và theo chức năng cụ thể của công trình được tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Khuyến khích các công trình hợp khối để, tạo các không gian mở phục vụ cho cộng đồng và tạo sự liên thông nội bộ của khối để, tầng hầm giữa các công trình, cụm công trình; Các công trình có số tầng cao lớn phải có mật độ xây dựng giảm tương ứng trên cơ sở đảm bảo không vượt quá hệ số sử dụng đất xác định.

- Về chỉ giới xây dựng và khoảng lùi xây dựng:

Chỉ giới xây dựng gồm chỉ giới bắt buộc công trình phải xây dựng đúng chỉ giới để tạo bề mặt tuyến phố (đối với các khối công trình thấp tầng) và chỉ giới không bắt buộc khuyến khích xây dựng lùi sâu hơn (đối với các công trình công cộng hoặc có mật độ xây dựng thấp).

Các không gian mở đô thị được tạo ra bởi khoảng lùi công trình dọc tuyến cần ưu tiên cho không gian xanh, nghỉ ngơi và các tiện ích công cộng phục vụ chung cho cộng đồng, không được xây dựng các công trình kể cả hàng rào và các hạng mục phụ trợ của công trình (nhà bảo vệ, các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình, tầng hầm và bán hầm, bậc thềm...) để tăng cường không gian mở, bổ sung tiện ích chung phục vụ cộng đồng.

Đối với các khu vực nhà ở liên kế hiện có, khi xây dựng mới phải tuân thủ (hoặc khuyến khích khi xây dựng cải tạo) chỉ giới đường đỏ, tạo bề mặt thống nhất trật tự trên từng đoạn phố.

- Về các khu vực có đồ án, dự án được duyệt:

Ngoài các dự án, đồ án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thực hiện theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được duyệt và chỉ dẫn thiết kế đô thị. Đối với các khu vực dự án xây dựng mới, chưa phê duyệt phải tuân thủ theo chỉ dẫn của thiết kế đô thị về tầng

cao, mật độ, chỉ giới xây dựng, hợp khối công trình và hình thức kiến trúc, cảnh quan, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

*** Tổ chức không gian kiến trúc công trình:**

- Đối với công trình xây mới

Kiến trúc các công trình xây dựng mới phải hiện đại, kết hợp kiến trúc xanh, phù hợp với đặc điểm vi khí hậu của khu vực Hà Nội và để hạn chế ảnh hưởng tác động môi trường của tuyến đường cao tốc. Không xây dựng các kiến trúc phong cách cổ cũ, không đúng với thời điểm xây dựng công trình.

Khuyến khích các công trình tổ hợp khối để, kết nối liên hoàn hoạt động tầng đế và tầng ngầm để phục vụ dịch vụ, giao thông liên tục. Ngôn ngữ và tỷ lệ khối tích các công trình kế cận phải có kết nối hài hòa hoặc phù hợp tích cực, tránh mâu thuẫn.

Các công trình công cộng cần đảm bảo diện tích không gian mở, sân vườn, cây xanh theo quy định và tổ chức kiến trúc theo hướng tạo bố cục không gian sinh động, hấp dẫn, phù hợp đặc điểm hoạt động công trình, hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Tổ chức đấu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông đảm bảo thông suốt, không bị chùng chေo, bố trí các vịnh ra vào xe, không gian chuyển tiếp và đưa đón người theo yêu cầu của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Các tổ hợp công trình điểm nhấn tại các nút giao Trung Hòa, Thanh Xuân, Tôn Thất Tùng kéo dài cần tổ chức được các không gian mở lớn, công trình có kiến trúc hài hòa với tổng thể chung, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp vi khí hậu, tiết kiệm năng lượng,...tạo không gian thân thiện và gắn kết với không gian kiến trúc cảnh quan lân cận.

Công trình nhà ở liên kế xác định mặt đứng thống nhất theo từng đoạn tuyến với một số kiểu mẫu, có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà, cùng với hình thức kiến trúc, vật liệu hoàn thiện phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực, công trình xây dựng hiện hữu:

Đối với các khu vực đã xây dựng công trình như hiện trạng hiện nay cần được cải tạo, chỉnh trang kiến trúc để phù hợp với tổng thể chung. Khi thực hiện xây dựng mới công trình phải đảm bảo đúng tầng cao, chỉ giới xây dựng và các chỉ dẫn về mặt đứng kiến trúc công trình theo quy định tại Thiết kế đô thị được duyệt.

Đối với các công trình công cộng và các công trình có chức năng khác không phải công trình nhà ở: Khi xây dựng, cải tạo các công trình, kiến trúc theo hướng hiện đại đơn giản, tránh những công trình có chi tiết rườm rà, không sử dụng các loại kính có độ phản quang lớn; màu sắc chủ đạo là sáng màu, đảm bảo hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực, hạn chế sử dụng các màu sắc gây phản cảm cho toàn bộ tuyến phố.

Đối với các công trình nhà ở tại các ô đất có chức năng phù hợp với quy hoạch:

+ Giải pháp kiểm soát tầng cao và mặt đứng chung tuyến, đoạn tuyến phố: Nền của sàn tầng 1 phải ở độ cao tối thiểu là 0,15m so với cao độ vỉa hè và không được vượt ra khỏi chỉ giới đường đỏ. Việc xác định và kiểm soát chiều cao công trình phải được căn cứ theo các phân vị ngang (chiều cao sàn tầng) điển hình của đoạn tuyến phố để làm cơ sở xác lập mặt đứng chung đoạn tuyến phố đảm bảo thống nhất về chiều cao và ngôn ngữ kiến trúc. Chiều cao cho sàn tầng 1 là 3,6÷4,2 m so với cao độ vỉa hè. Chiều cao từ

tầng 2 trở lên (nếu có) là 3,3÷3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì phải có giải pháp mặt đứng đảm bảo phân vị ngang thống nhất với nhà tiếp giáp. Khi cấp phép xây dựng phải căn cứ trên bản vẽ mặt đứng chung của đoạn tuyến phố tỷ lệ 1/200-1/500...

+ Đối với các ô đất khu nhà tập thể cũ: Chính trang công trình để cải thiện điều kiện ở của người dân; Phá dỡ các hạng mục công trình xây dựng coi nói sai phép ảnh hưởng đến kết cấu công trình. Thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo quy định của pháp luật.

+ Đối với các ô nhà liên kế đã xây dựng: Chính trang sơn sửa lại mặt đứng công trình đảm bảo đồng bộ công trình trên toàn tuyến, trên cơ sở phù hợp với giải pháp kiểm soát tầng cao và mặt đứng chung đoạn tuyến phố. Thống nhất về cao độ biển hiệu, biển quảng cáo, không cho phép các hộ dân đưa các hệ thống kỹ thuật ngoài mặt tiền ngôi nhà gây mất mỹ quan đô thị. Đối với các dãy nhà phải phá dỡ còn lại bên ngoài chỉ giới: hoàn thiện chính trang mặt đứng phố phần dãy nhà còn lại, trong trường hợp không thể hoàn thiện chính trang do đặc điểm các nhà khác biệt nhau: sử dụng các mảng kết cấu chắn nắng nhẹ thoáng, an toàn có kiến trúc thống nhất để che chắn mặt đứng nhóm công trình từ tầng 2 trở lên.

+ Đối với khu vực nhà ở xây dựng mới (lớp 1, tiếp giáp đường quy hoạch): Công trình thiết kế kiến trúc theo hướng hiện đại, không sử dụng chi tiết kiến trúc rườm rà. Nghiên cứu để tạo hình thức kiến trúc đặc, rộng cho mặt đứng công trình phù hợp cho cả cụm công trình hoặc nhóm nhà. Hệ thống cửa sổ, cửa đi sử dụng vật liệu nhân tạo, hiện đại, không sử dụng vật liệu kính phản quang. Ban công phải thống nhất về độ vươn, diện - khối, hình thức, đảm bảo hiện đại trang nhã ít nhất trên 1 đoạn tuyến công trình.

Đối với các công trình nhà ở tại ô đất có chức năng phù hợp quy hoạch và đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng: Tùy thuộc vào vị trí, kích thước, diện tích của từng lô đất, việc xây dựng công trình cần đảm bảo mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình từ chỉ giới đường đỏ tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành, tầng cao công trình. Tuy từng trường hợp cụ thể cần tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liền kề TCVN 9411:2012. Đối với trường hợp công trình không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng (theo Quyết định số 15/2011/QĐ-UBND ngày 06/5/2011 và Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 17/7/2015 của UBND Thành phố) thực hiện theo quy định hiện hành. Các ô đất không đủ điều kiện xây dựng nhưng thực hiện được việc hợp thửa với các ô đất liền kề, sẽ được UBND các quận hướng dẫn các chủ sử dụng thực hiện công tác hợp thửa, hợp khối theo quy định. Tại vị trí các thửa đất không đủ điều kiện mặt bằng phải thu hồi hoặc không được phép xây dựng, các nhà liền kề tiếp giáp khu đất phải xây dựng hoàn thiện trang trí các bề mặt ngoài của tường tiếp giáp bằng giải pháp đường nét, màu sắc kiến trúc phù hợp tích cực cảnh quan kiến trúc chung của nhóm nhà.

+ Đối với các thửa đất có mặt bằng tiếp giáp chỉ giới là góc nhọn: Không xây dựng từ tầng 2 trở lên các khối nhà có mặt bằng góc nhọn tiếp giáp đường; phải xử lý phân góc nhọn bằng cách tạo phần mặt nhà vuông góc với tường nhà liền kề và có tỷ lệ tương xứng, trừ trường hợp đã có nhà tiếp giáp hiện hữu che các khối nhọn thì cho phép xây dựng trùng chỉ giới nhưng không vượt qua tầng cao nhà hiện hữu. Đối với dãy các thửa đất có mặt bằng góc nhọn tiếp giáp chỉ giới liên tục: Tạo chuỗi xử lý góc nhọn như nêu trên theo hướng giống nhau tạo nhịp điệu đoạn tuyến thống nhất.

+ Đối với lớp công trình thứ 2 (là các công trình có mặt tiền tiếp xúc với mặt ngõ

và tiếp giáp với lớp công trình mặt ngoài tiếp xúc với tuyến đường quy hoạch): Việc xây dựng chính trang công trình cần đảm bảo phù hợp không gian tổng thể, các khoảng lùi, mật độ xây dựng theo chỉ dẫn thiết kế đô thị, chỉ giới và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Đối với các ô đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng: Chỉ được phép cải tạo, chỉnh trang, chống xuống cấp, giữ nguyên chiều cao hiện trạng. Trường hợp các ô đất đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng: Xây dựng theo chỉ dẫn thiết kế đô thị, Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Đối với các công trình nhà ở tại các ô đất có chức năng không phù hợp với quy hoạch:

+ Đối với các công trình nhà ở tại ô đất có chức năng không phù hợp quy hoạch, khi Thành phố chưa có kế hoạch triển khai Dự án đầu tư tại ô đất theo quy hoạch, nếu đủ điều kiện hợp pháp và đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại Luật Xây dựng, quy định của Thành phố, với yêu cầu phải đảm bảo trật tự xây dựng, quảng cáo và tính thống nhất trong toàn dãy, cấm coi nói manh mún. Phải phá dỡ khi triển khai xây dựng thực hiện theo quy hoạch.

+ Đối với các lô đất, nhà ở không đủ điều kiện hợp pháp, tuyệt đối không coi nói, lấn chiếm hoặc xây dựng mới. Phải phá dỡ khi triển khai xây dựng thực hiện theo quy hoạch.

- Các yêu cầu kỹ thuật khác đối với công trình xây dựng:

Thiết kế bề mặt công trình tuyến đường không được đua ban công, lan can ra ngoài chỉ giới đường đỏ tuyến đường; Đảm bảo cao độ nền xây dựng công trình thống nhất theo từng khu vực, gắn với cao độ nền đường, vỉa hè của từng đoạn tuyến, hài hòa, đồng bộ.

Hệ thống thoát nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy điều hòa) không thoát trực tiếp ra bề mặt đường phố và nhà bên cạnh, đảm bảo mỹ quan đô thị. Các ống khói, ống thông hơi không được để lộ và quay miệng xả hướng ra đường phố theo đúng Quy chuẩn.

Các hệ thống dây điện, dây thông tin liên lạc phải được đặt kín trong các ống gen, bố trí kết hợp dưới biển hiệu, biển quảng cáo, đảm bảo mỹ quan đô thị.

Các thiết bị thu phát tín hiệu, các thiết bị thông gió (điều hòa nhiệt độ, bảo ôn chống nóng), bồn chứa nước, các thiết bị kỹ thuật khác... bố trí phía trong mái dốc hoặc trên mái bằng nhưng không để nhìn thấy trên tuyến phố (kể cả đường trên cao). Trong trường hợp không thể bố trí như vậy, các thiết bị này phải được che chắn hoặc chọn một màu sơn giống với màu của vật liệu hoàn thiện tường/mái. Trong mọi trường hợp, nghiêm cấm lắp đặt các thiết bị ở phía mặt ngoài công trình, nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ, mà không có che chắn. Máy điều hòa nhiệt độ nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7 m.

*** Về cảnh quan, cây xanh và các không gian mở:**

- Yêu cầu về cây xanh cảnh quan đô thị:

+ Đối với cây trồng trên vỉa hè dọc tuyến đường được lựa chọn chủng loại cây phù hợp với đặc điểm khí hậu của Hà Nội, hình thức cây cao, tán rộng, có tán lá - màu đẹp để tạo bóng mát cho hành lang hai bên tuyến, tạo cảnh quan cho hai bên tuyến đường trên cao, kết hợp tạo đệm cách ly chống ồn và chống bụi cho các công trình kiến trúc hai bên tuyến. Đối với các điểm nút kết hợp sử dụng các loại hình cây xanh đa

dạng, có màu sắc và có hoa để tạo cảnh quan cho các nút không gian đô thị.

+ Bố trí các bồn cây liên tục dọc mép vỉa hè rộng 0,8 -1,2m để tạo sự ngăn cách giữa làn xe cơ giới và hoạt động đi bộ trên vỉa hè, hạn chế các đầu nổi giao thông trực tiếp với đường giao thông cơ giới.

+ Đối với khu vực gầm đường trên cao: kết hợp các giải pháp về trồng cỏ, trồng hoa trang trí, cây xanh tán thấp có đặc tính dễ sống thiếu ánh sáng tự nhiên và trồng cây dây leo bám vào các trụ cầu.

+ Đối với các khu vực công trình có sân vườn và khoảng lùi, trồng các loại cây tán rộng, có tính thẩm mỹ tại khu vực tiếp giáp với tuyến đường vành đai để góp phần tạo thêm khoảng đệm cây xanh giữa tuyến đường giao thông và công trình kiến trúc hai bên tuyến.

- Các yêu cầu về loại cây: Chỉ trồng 01 loại cây có chất lượng, tạo bóng mát và đóng góp cho thẩm mỹ, cảnh quan đô thị (ví dụ: cây sấu); Đối với một số nút giao có thể trồng thêm một số loại cây khác tạo điểm nhấn cảnh quan đô thị. Các loại cây trồng khác phải thuộc chủng loại cây đô thị, chịu được gió, bụi, sâu bệnh; thân đẹp, dáng đẹp; có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ rụng thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu hoặc độc hại. Trước khi trồng cây cần khảo sát các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm nổi liên quan, đảm bảo hành lang an toàn kỹ thuật công trình; Tuân theo Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 18/3/2014 của UBND Thành phố và quy định có liên quan.

*** Tiện ích đô thị và các hạng mục khác:**

Tại các ô đất không đủ điều kiện xây dựng, không tiến hành được công tác hợp thửa hợp khối: Thu hồi để lập phương án xây dựng các công trình sử dụng vào mục đích công cộng, bổ sung các tiện ích đô thị theo nhu cầu của địa phương như: Kiốt sách báo, bảng tin, trạm tuần tra, ATM, tiểu cảnh... theo phương án do các quận phê duyệt.

Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của công trình, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau, chú ý chiếu sáng tạo ấn tượng các điểm cảnh quan tiếp cận, các điểm trung tâm, không gian mở của khu chức năng. Lưu ý: Sử dụng thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện.

Các thiết bị lộ thiên như cột đèn, mái sảnh... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị. Các trạm điện, trạm xử lý nước phải được bố trí kín, khuất hoặc phối hợp che chắn với cây xanh.

Các tiện ích đô thị (nhà chờ xe buýt, bảng tin, thùng rác...) phải thiết kế và bố trí tại các địa điểm phù hợp, khuyến khích áp dụng đồng bộ theo các mẫu thiết kế của đồ án để đảm bảo cảnh quan trục đường.

Các công trình kỹ thuật hỗ trợ: Các trạm đầu mối, các hệ thống hỗ trợ như các nắp hố ga, trạm hạ thế, trạm điện thoại công cộng, cột ATM, cột điện chiếu sáng và những tiện ích khác được thiết kế tiện dụng và thẩm mỹ.

Các đường ống cấp nước cho công trình chạy ngầm, không lộ trên mặt đứng. Thiết kế các họng cứu hỏa đảm bảo tính thẩm mỹ, đảm bảo được đặt đúng theo quy phạm thiết kế và không bị mất tầm nhìn từ phía công trình kiến trúc.

Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan, không gian mở, giao tiếp chung của khu quy hoạch.

Biển hiệu, biển quảng cáo tuân thủ theo Luật Quảng cáo, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời QCVN 17:2013/BXD, Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 20/01/2016 của UBND Thành phố Ban hành quy chế quản lý hoạt động quảng cáo ngoài trời trên địa bàn thành phố Hà Nội và các quy định có liên quan. Không bố trí biển quảng cáo tấm lớn trên bề mặt các tòa nhà và trên tuyến đường.

c. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

*** Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:**

- Đường Vành đai 3 (đoạn đường Khuất Duy Tiến - Nguyễn Xiển) có cấp hạng là đường cao tốc đô thị, hiện trạng tuyến đường đã xây dựng hoàn chỉnh có bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 68-78,3m, thành phần cao tốc bố trí trên cầu cạn bề rộng 24m (04 làn) kết hợp đường đô thị bên dưới quy mô 06 làn xe.

- Các tuyến đường ngang giao cắt tuân thủ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt của khu vực. Cụ thể gồm:

+ Đường Trần Duy Hưng; Đại lộ Thăng Long; Đường Lê Văn Lương-Tổ Hữu; đường Nguyễn Trãi; đường Tôn Thất Tùng kéo dài (đoạn phía Tây đường vành đai 3) là các tuyến đường hiện có, đã đầu tư xây dựng cơ bản hoàn chỉnh theo quy hoạch.

+ Tuyến đường Tôn Thất Tùng kéo dài (đoạn phía Đông đường vành đai 3): mặt cắt ngang điển hình rộng B=30m (04 làn xe), bố trí đường bộ trên cao trong thành phần đường.

+ Các tuyến đường cấp khu vực có bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 16m-25m (02-04 làn xe); đường nội bộ có bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 11,5-17,5m (02 làn xe). Cải tạo các tuyến ngõ dân sinh hiện có trên cơ sở hiện trạng, đảm bảo an toàn giao thông theo quy định.

+ Đề xuất mở rộng lòng đường, giảm diện tích dải phân cách nhằm tăng lưu lượng cho các phương tiện. Cụ thể, mỗi bên trụ đường trên cao chỉ để dải cỏ rộng khoảng 3m để tránh cho các phương tiện quá cao chạm vào gầm của trụ đường.

- Xây dựng và lắp đặt vách chống ồn giao thông cho các đoạn tuyến qua đô thị đảm bảo mỹ quan và môi trường;

- Nút giao thông: xây dựng hầm chui cơ giới tại 03 nút giao với đường Trần Duy Hưng - Đại lộ Thăng Long, Lê Văn Lương - Tổ Hữu và đường Nguyễn Trãi.

- Giao thông công cộng: Xây dựng các tuyến đường sắt đô thị số 5, 8, 2A dọc theo đường Trần Duy Hưng- Đại lộ Thăng Long; Vành đai 3; Nguyễn Trãi. Xây dựng tuyến xe bus BRT dọc theo đường Lê Văn Lương-Tổ Hữu.

- Phương án tổ chức giao thông tại các nút giao giữa đường Vành đai 3 với các đường ngang, quy hoạch mặt bằng các tuyến đường sắt, các nhà ga trên tuyến và định hướng phát triển đô thị theo mô hình TOD xung quanh khu vực các nhà ga sẽ được thực hiện nghiên cứu xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Lối đi bộ: lối đi bộ qua đường vành đai 3 được tổ chức bằng hầm chui dân sinh.

Bình đồ, trắc dọc, trắc ngang, kết cấu nền, áo đường, hè đường bó vỉa, biển báo giao thông, sơn kẻ vạch cho người đi bộ tuân thủ thiết kế và dự án được duyệt. Lưu ý quá trình thi công xây dựng đường phải có giải pháp thiết kế hè, đường, bó vỉa phù hợp đảm bảo cho người tàn tật tiếp cận sử dụng theo qui định của Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 265:2002.

- Bãi đỗ xe: các công trình xây dựng trong phạm vi lập đồ án phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và một phần nhu cầu công cộng của khu vực xung quanh theo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan của Thành phố.

- Việc quản lý, khai thác sử dụng hè, lòng đường của các tuyến phố tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 15/2013/QĐ-UBND ngày 09/5/2013 của UBND Thành phố; Quyết định số 17/2015/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 của UBND Thành phố sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng hệ thống đường đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 15/2013/QĐ-UBND ngày 09/5/2013 của UBND thành phố Hà Nội và chỉ đạo của UBND Thành phố tại công văn số 2340/UBND-XDGT ngày 22/4/2016 về việc thiết kế hạ tầng kỹ thuật đảm bảo trật tự văn minh đô thị.

*** Cao độ nền và thoát nước:**

- Cao độ nền: Xác định theo quy hoạch phân khu được duyệt của khu vực và hiện trạng cao độ nền của các tuyến đường đã xây dựng. Cao độ san nền ô đất $H_{max} = 7,5$ m, $H_{min} = 5,9$ m. Các công trình xây dựng hai bên đường phải lựa chọn cao độ nền tương quan phù hợp với cao độ vỉa hè tại vị trí xây dựng công trình.

- Thoát nước mưa: Nước mưa của khu vực được thu gom vào các tuyến cống D1500mm, D1250, 3(BxH)=3(3mx2,8m) hiện có dọc đường Khuất Duy Tiến- Nguyễn Xiển, sau đó thoát ra các hồ điều hòa.

*** Cấp nước:**

- Nguồn cấp: Khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt sông Đà thông qua tuyến ống truyền dẫn Ø800mm hiện có bố trí dọc tuyến đường Vành đai 3. Nhà máy nước Hạ Đình sẽ được chuyển thành trạm tăng áp phục vụ cho khu vực.

- Mạng lưới đường ống: hiện tại dọc tuyến đường Vành đai 3 đã xây dựng hoàn thiện hệ thống các tuyến ống cấp nước phân phối kích thước Ø150÷Ø200mm cấp nước cho khu vực. Xây dựng mạng lưới ống phân phối có đường kính Ø100÷Ø150mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch đầu nối với mạng lưới cấp nước hiện có dọc tuyến đường Vành đai 3 tạo thành hệ thống mạng vòng cấp nước thống nhất trong toàn khu vực.

*** Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Hệ thống cống thoát nước thải xây dựng ngầm dưới vỉa hè nhằm thu nước thải của các công trình hai bên và hệ thống cống rãnh thoát nước chung để thoát về nhà máy xử lý nước thải Yên Xá. Bố trí ga thu, ga thăm, ga rãnh phù hợp quy trình và hiện trạng.

- Vệ sinh môi trường: toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt của công trình trong phạm vi nghiên cứu được thu gom vận chuyển đến trạm tập kết rác, sau đó sẽ được vận chuyển về khu xử lý Thành phố theo quy định.

*** Cấp điện, chiếu sáng:**

- Cấp điện: các công trình trong khu quy hoạch được cấp điện từ các trạm biến áp

110/22kV: Thanh Xuân (công suất 3x63MVA), Thượng Đình (công suất 4x63MVA) và trạm biến áp Đại Kim (công suất 3x63MVA) thông qua tuyến cáp ngầm trung thế 22KV dọc các tuyến đường. Đối với các tuyến đường dây hiện có đi nổi sẽ hạ ngầm đảm bảo phù hợp quy hoạch được duyệt.

- Chiếu sáng: xây dựng tuyến cáp điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè các đường quy hoạch. Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển từ các tủ điện chiếu sáng được thiết kế chế độ đóng ngắt tự động theo thời gian. Lắp đặt cột đèn chiếu sáng so le hai bên đường. Cột cao 10m, độ vươn cần đèn 1.5m, khoảng cách cột trung bình 36m, sử dụng bóng đèn LED ánh sáng vàng.

- Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức khu phố, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, ... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

*** Thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp : từ nguồn cấp hiện có của thành phố

- Mạng lưới thông tin liên lạc : xây dựng các tuyến cáp thông tin đi ngầm dọc hè các tuyến đường quy hoạch cấp nguồn đến các hộ sử dụng.

*** Chỉ giới đường đỏ:**

- Chỉ giới đường đỏ đường Vành đai 3, đoạn đường Khuất Duy Tiến-Nguyễn Xiển tuân thủ theo hồ sơ Chỉ giới đường đỏ tuyến đường vành đai 3 Hà Nội (đoạn Mai Dịch-Pháp Vân), tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2260/QĐ-UB ngày 24/4/2003. Chỉ giới đường đỏ các nút giao thông giữa đường Vành đai 3 với các đường ngang thể hiện trong hồ sơ này chỉ là sơ bộ và sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường ngang tuân thủ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc chỉ giới đường đỏ riêng của các tuyến đường đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình xây dựng hai bên đường phải đảm bảo chỉ giới xây dựng, khoảng cách an toàn tới công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

*** Công trình hạ tầng khác:**

Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành (cụ thể xác định theo Dự án đầu tư xây dựng và thiết kế thi công tuyến đường được cấp thẩm quyền phê duyệt).

Các công trình hạ tầng kỹ thuật nổi trên vỉa hè (cột điện chiếu sáng, trụ cứu hỏa, trạm biến áp, tủ điện pillar, cột chỉ dẫn, biển báo giao thông, thùng rác...) phải lựa chọn kiểu dáng và hình thức có tính thẩm mỹ, phù hợp với nhu cầu sử dụng, đúng kích thước tiêu chuẩn. Việc bố trí phải đảm bảo không ảnh hưởng đến lối ra vào các công trình hai bên, không làm cản trở người đi bộ.

5. Quy định quản lý:

Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và các “Quy định quản lý theo đồ án Thiết kế đô thị hai bên đường vành đai 3, tỷ lệ 1/500 (đoạn đường Khuất Duy Tiến - Nguyễn Xiển) tại phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy; Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm; các phường Nhân Chính, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân Trung, Hạ Đình, Kim Giang, quận Thanh Xuân; Phường Đại Kim, quận Hoàng Mai; xã Tân Triều, huyện Thanh Trì được

ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án Thiết kế đô thị hai bên đường vành đai 3, tỷ lệ 1/500 (đoạn đường Khuất Duy Tiến - Nguyễn Xiển) tại phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy; Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm; các phường Nhân Chính, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân Trung, Hạ Đình, Kim Giang, quận Thanh Xuân; Phường Đại Kim, quận Hoàng Mai và xã Tân Triều, huyện Thanh Trì phù hợp với nội dung Quyết định này.

- Giao UBND quận Thanh Xuân chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND các quận: Nam Từ Liêm, Cầu Giấy, Hoàng Mai, UBND huyện Thanh Trì tổ chức công bố công khai nội dung đồ án Thiết kế đô thị được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Khoa học và Công nghệ, Lao động Thương binh và Xã hội; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các quận, huyện: Thanh Xuân, Cầu Giấy, Nam Từ Liêm, Hoàng Mai và Thanh Trì, Chủ tịch UBND các phường, xã: Mễ Trì, Nhân Chính, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân Trung, Trung Hòa, Hạ Đình, Kim Giang, Đại Kim và Tân Triều; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo);
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP;
- các phòng: TH, ĐT, KT, TKBT;
- Lưu: VT, ĐT.

40160-45

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng