

HỘI NGHỊ

CÔNG KHAI LẤY Ý KIẾN CÁC CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN VÀ CỘNG ĐỒNG
DÂN CƯ LIÊN QUAN ĐẾN

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI KHU TẬP THỂ VĨNH HỒ
VÀ PHỤ CẬN, TỶ LỆ 1/500

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI KHU TẬP THỂ VĨNH HỒ
VÀ PHỤ CẬN, TỶ LỆ 1/500

Địa điểm: phường Thịnh Quang, phường Trung Liệt - quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội.



CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Quy hoạch đô thị đã được sửa đổi, bổ sung tại Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;

- **Luật Thủ đô số 39/2024/QH15** ngày 28/6/2024;

- **Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024** của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065;

- Các Nghị định: Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; **Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024** Quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

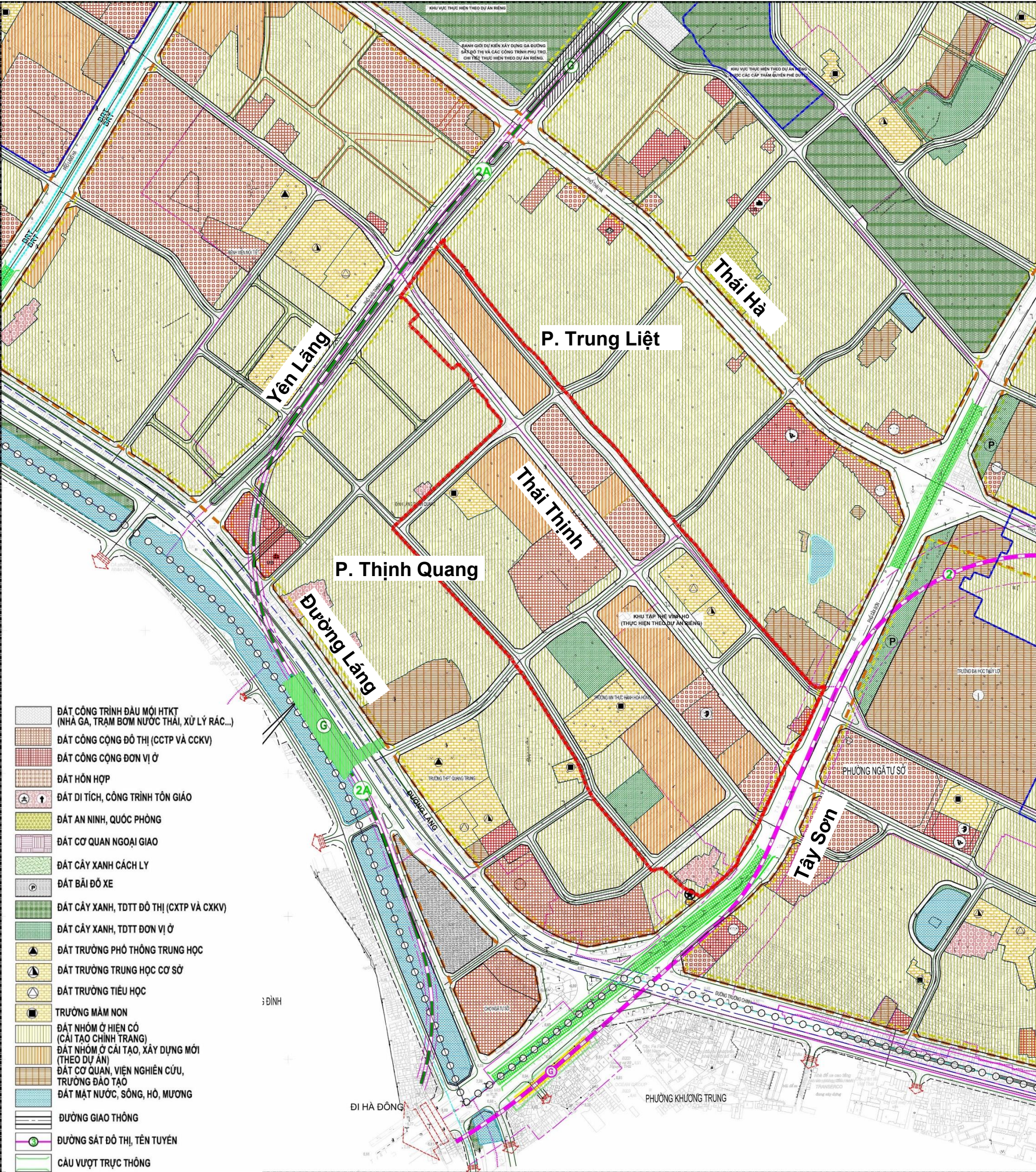
Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, kiến trúc tại khu vực các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa và Hai Bà Trưng thành phố Hà Nội **QCĐP 01:2022/TPHN ngày 21/3/2022**.

- **Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 19/3/2021** của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000;

- **Kế hoạch số 329/KH-UBND, số 333/KH-UBND, số 334/KH-UBND và số 335/KH-UBND ngày 31/12/2021** của UBND thành phố Hà Nội về việc nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; **Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021** của UBND thành phố Hà Nội ban hành Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố;

RANH GIỚI NGHIÊN CỨU



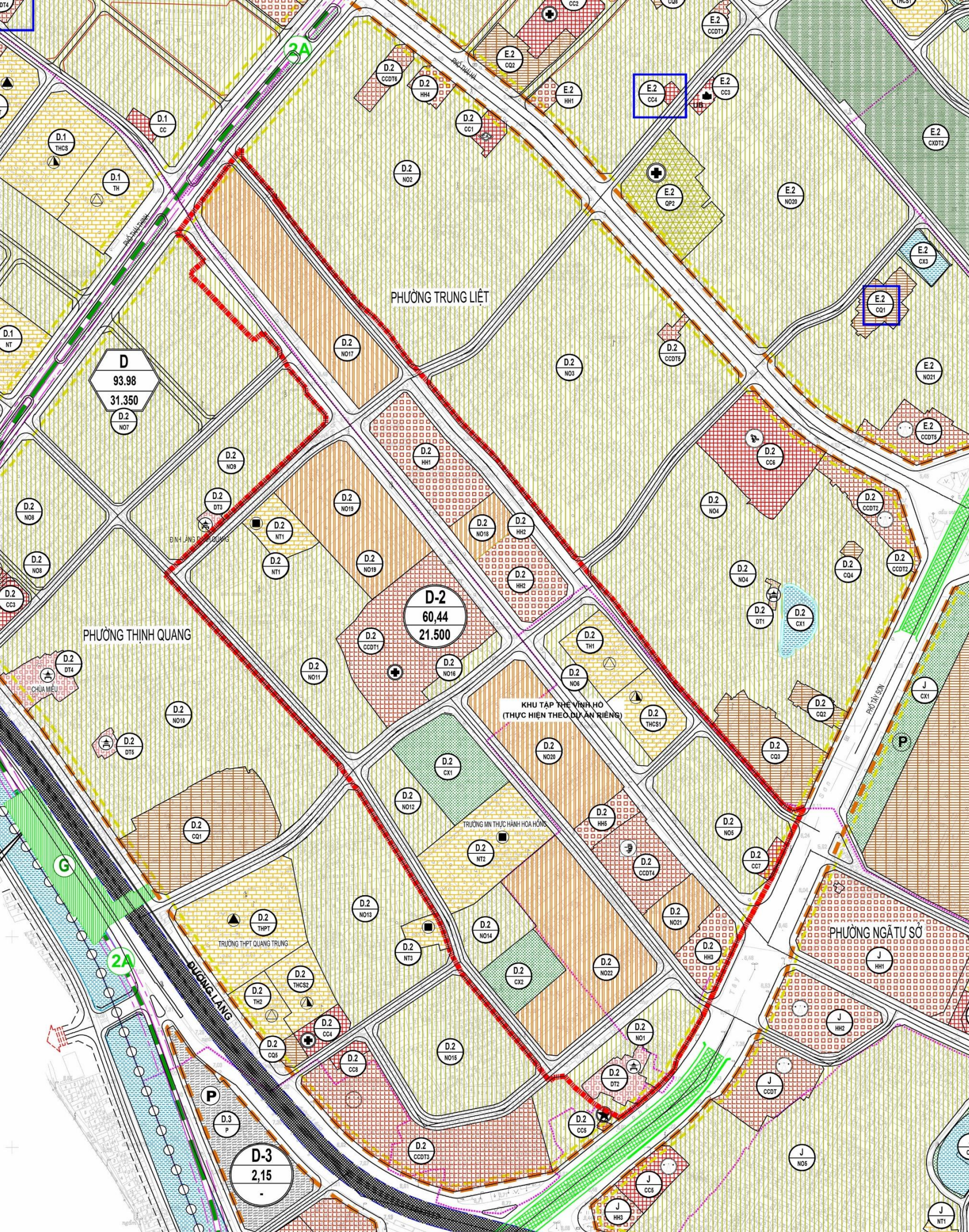
- VỊ TRÍ: KHU VỰC NGHIÊN CỨU NẸM TRONG Ô QUY HOẠCH D-2 THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H1-3, TỶ LỆ 1/2000:
- ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH CÁC PHƯỜNG TRUNG LIỆT, THỊNH QUANG, RANH GIỚI CỤ THỂ:
 - + PHÍA TÂY BẮC GIÁP PHỐ YÊN LÃNG VÀ KHU DÂN CƯ HIỆN CÓ
 - + PHÍA ĐÔNG NAM GIÁP PHỐ TÂY SƠN
 - + PHÍA ĐÔNG BẮC GIÁP PHỐ NGUYỄN VĂN TUYẾT
 - + PHÍA TÂY NAM GIÁP NGÕ THỊNH QUANG
- QUY MÔ: RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QHCT KHOẢNG 22,47HA.
- QUY MÔ DÂN SỐ: 14.009 NGƯỜI

Tính Chất:

Nằm trong khu vực đô thị cải tạo chỉnh trang, thuộc địa giới hành chính quận Đống Đa, được định hướng là khu vực cải tạo, xây dựng, tổ chức sắp xếp lại các chức năng sử dụng đất; bổ sung và hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để tạo dựng một khu nhà ở hoàn chỉnh, nhằm cải thiện điều kiện sống của người dân, đáp ứng nhu cầu cuộc sống đô thị văn minh hiện đại.

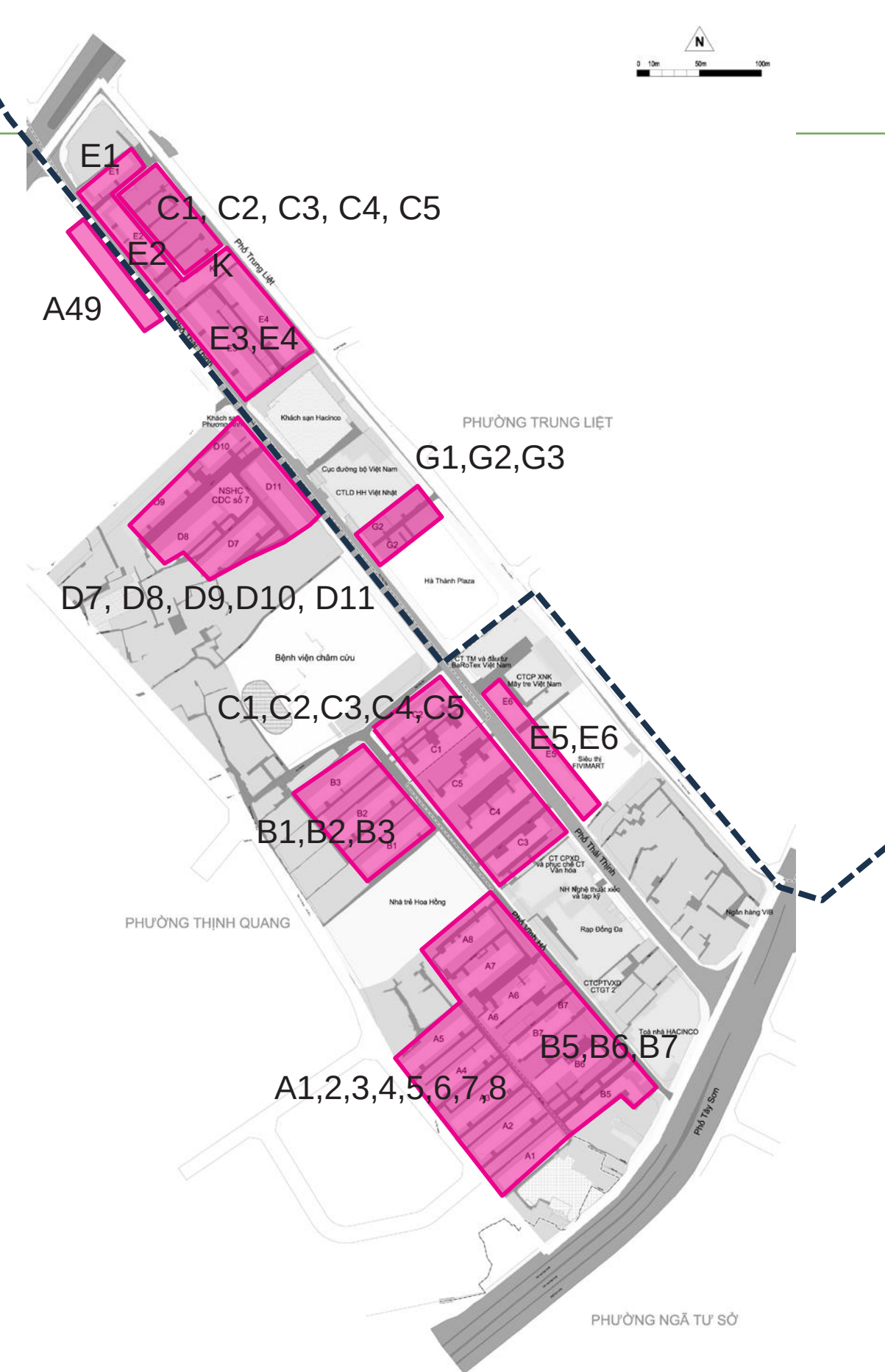
Các chức năng dự kiến:

- Đất công cộng thành phố,
- Đất hỗn hợp;
- Đất công cộng đơn vị ở;
- Đất cây xanh đơn vị ở,
- Đất nhóm nhà ở,
- Đất trường học,
- Nhà trẻ mẫu giáo;
- Đất tôn giáo, tín ngưỡng
- Đường giao thông



HIỆN TRẠNG KHU NHÀ TẬP THỂ

PHÂN TÍCH HIỆN TRẠNG



NHÀ E3



NHÀ E1



NHÀ G2



NHÀ E2



HIỆN TRẠNG SÂN GIỮA NHÀ C4 -C5



NHÀ G1



NHÀ G3 - DÃY NHÀ LIỀN KỀ

- CÁC KHU TẬP THỂ CHỦ YẾU ĐƯỢC XÂY DỰNG TỪ NHỮNG NĂM 70-80 CỦA THẾ KỶ TRƯỚC. ĐÂY ĐÃ TỪNG LÀ MỘT MÔ HÌNH NHÀ Ở CÓ CHẤT LƯỢNG CAO VÀ NIỀM MƠ ƯỚC CỦA NHIỀU NGƯỜI DÂN.
- DO QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG LÂU NĂM, CÁC KHỐI NHÀ DẦN XUỐNG CẤP DO KHÔNG ĐƯỢC SỬA CHỮA BẢO DƯỠNG CÙNG VỚI NHU CẦU NHÀ Ở TẦNG CAO DẪN TỚI HIỆN TƯỢNG CƠI NÓI, SỬA CHỮA CẢI TẠO CỤC BỘ GÂY MẤT AN TOÀN SỬ DỤNG.



HIỆN TRẠNG KHU NHÀ TẬP THỂ
PHƯỜNG TRUNG LIỆT

PHÂN TÍCH HIỆN TRẠNG

TT	PHƯỜNG TRUNG LIỆT					
	LOẠI HÌNH	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TỔNG SỐ NHÂN KHẨU	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH TẦNG 1	DIỆN TÍCH SÀN
		CĂN HỘ	NGƯỜI	TẦNG	M2	M2
A	NHÀ Ở TẬP THỂ	625	2500		7.606	37.276
1	TẬP THỂ E1 THÁI THỊNH	26	104	5	597	3.210
2	TẬP THỂ E2 THÁI THỊNH	42	168	5	624	3.346
3	TẬP THỂ E3 THÁI THỊNH	101	404	5	1.977	10.110
4	TẬP THỂ E4 THÁI THỊNH	118	472	5	1.866	9.553
5	TẬP THỂ VIỆN KIỂM SÁT (NHÀ K)	46	184	4	882	3.753
6	TẬP THỂ CỤC BẮN ĐÒ (C1-C5)	214	856	5	393	2.191
7	TẬP THỂ G1 THÁI THỊNH	18	72	3	301	1.128
8	TẬP THỂ G2 THÁI THỊNH	48	192	4	642	2.791
9	TẬP THỂ G3 THÁI THỊNH	12	48	3	324	1.195



NHÀ G2



NHÀ E2



HIỆN TRẠNG SÂN GIỮA NHÀ C4 - C5

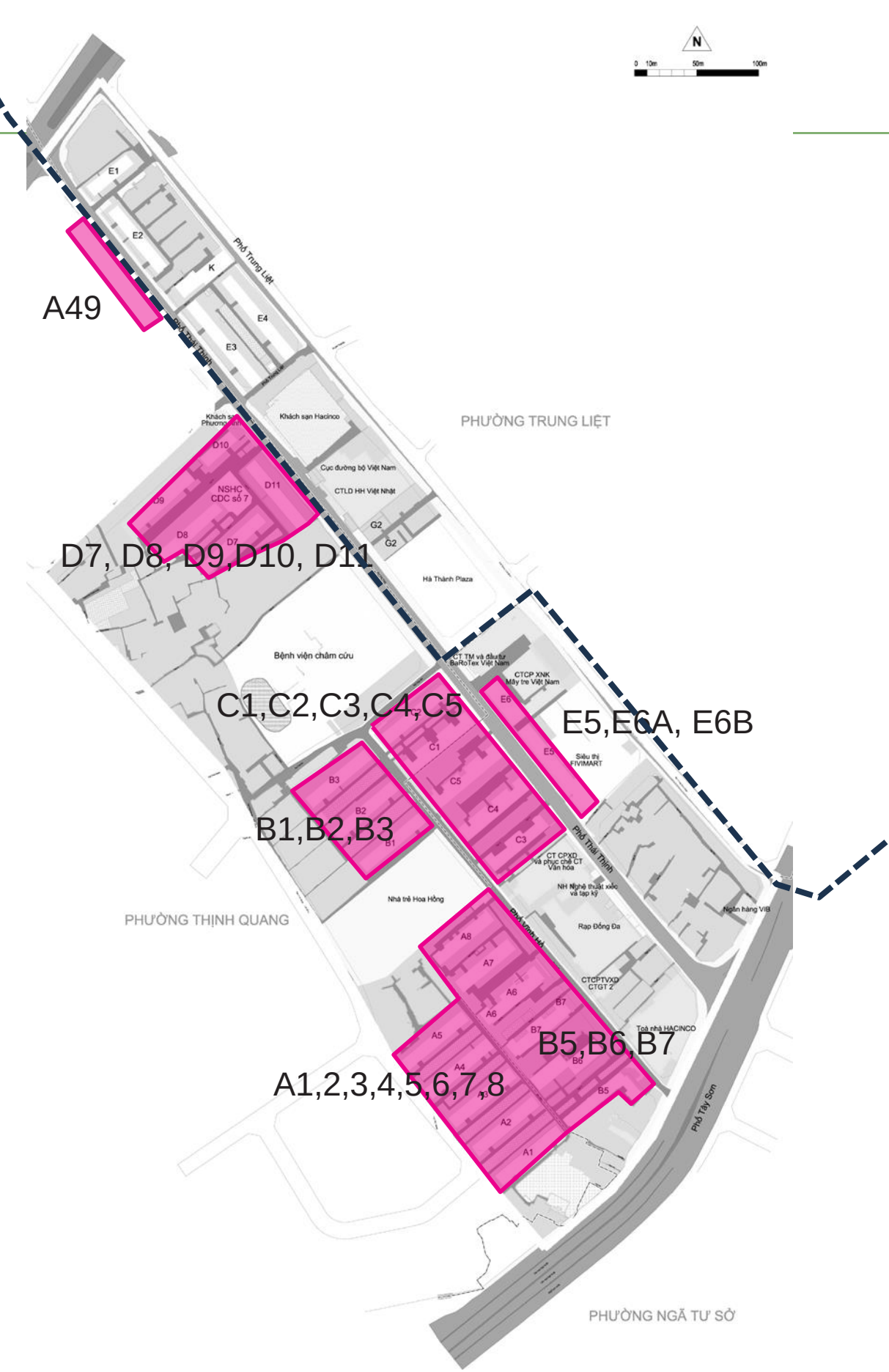


NHÀ G1



NHÀ G3 - DÂY NHÀ LIỀN KÈ

- CÁC KHU TẬP THỂ CHỦ YẾU ĐƯỢC XÂY DỰNG TỪ NHỮNG NĂM 70-80 CỦA THẾ KỶ TRƯỚC. ĐÂY ĐÃ TỪNG LÀ MỘT MÔ HÌNH NHÀ Ở CÓ CHẤT LƯỢNG CAO VÀ NIỀM MƠ ƯỚC CỦA NHIỀU NGƯỜI DÂN.
- DO QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG LÂU NĂM, CÁC KHỐI NHÀ DẦN XUỐNG CẤP DO KHÔNG ĐƯỢC SỬA CHỮA BẢO DƯỠNG CÙNG VỚI NHU CẦU NHÀ Ở TẦNG CAO DẪN TỚI HIỆN TƯỢNG CƠI NÓI, SỬA CHỮA CẢI TẠO CỤC BỘ GÂY MẤT AN TOÀN SỬ DỤNG.

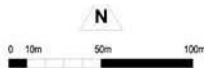


HIỆN TRẠNG KHU NHÀ TẬP THỂ
PHƯỜNG THỊNH QUANG

PHÂN TÍCH HIỆN TRẠNG

TT	PHƯỜNG THỊNH QUANG					
	LOẠI HÌNH	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TỔNG SỐ NHÂN KHẨU	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH TẦNG 1	DIỆN TÍCH SÀN
		CĂN HỘ	NGƯỜI	TẦNG	M2	M2
A	NHÀ Ở TẬP THỂ	1.313	5.191		18.254	77.625
1	NHÀ C3 TT VĨNH HỒ	30	138	4	350	1.503
2	NHÀ C4 TT VĨNH HỒ	82	287	4	920	3.576
3	NHÀ C5 TT VĨNH HỒ	86	383	4	920	3.576
4	NHÀ A6 TT VĨNH HỒ	38	170	4	740	2.923
5	NHÀ A7 TT VĨNH HỒ	49	249	5	670	3.276
6	NHÀ A8 TT VĨNH HỒ	47	214	5	612	3.012
7	NHÀ B5 TT VĨNH HỒ	60	369	5	1.259	5.954
8	NHÀ B6 TT VĨNH HỒ	73	407	4	846	3.305
9	NHÀ B7 TT VĨNH HỒ	65	349	4	370	1.576
10	NHÀ E5 TT VĨNH HỒ	31	184	5	620	3.051
11	NHÀ E6B TT VĨNH HỒ	14	104	2	485	1.109
12	NHÀ E6A TT VĨNH HỒ	11	75	3	449	1.454
13	NHÀ A1 TT VĨNH HỒ	42	149	4	627	2.509
14	NHÀ A2 TT VĨNH HỒ	31	108	4	689	2.736
15	NHÀ A3 TT VĨNH HỒ	35	173	4	687	2.728
16	NHÀ A4 TT VĨNH HỒ	40	193	4	687	2.728
17	NHÀ A5 TT VĨNH HỒ	43	239	4	689	2.737
18	NHÀ B1 TT VĨNH HỒ	64	373	4	689	2.737
19	NHÀ B2 TT VĨNH HỒ	46	258	4	689	2.737
20	NHÀ B3 TT VĨNH HỒ	53	317	4	687	2.727
21	NHÀ C1 TT VĨNH HỒ	72	318	4	787	3.092
22	NHÀ C2 TT VĨNH HỒ	47	248	5	690	3.368
23	NHÀ D7 TT VĨNH HỒ	52	287	5	679	3.319
24	NHÀ D8 TT VĨNH HỒ	69	349	5	690	3.367
25	NHÀ D9 TT VĨNH HỒ	54	327	5	690	3.367
26	NHÀ D10 TT VĨNH HỒ	25	158	5	344	1.796
27	NHÀ D11 TT VĨNH HỒ	54	355	5	689	3.366

- CÁC KHU TẬP THỂ CHỦ YẾU ĐƯỢC XÂY DỰNG TỪ NHỮNG NĂM 70-80 CỦA THẾ KỶ TRƯỚC. ĐÂY ĐÃ TỪNG LÀ MỘT MÔ HÌNH NHÀ Ở CÓ CHẤT LƯỢNG CAO VÀ NIỀM MƠ ƯỚC CỦA NHIỀU NGƯỜI DÂN.
- DO QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG LÂU NĂM, CÁC KHỐI NHÀ DẦN XUỐNG CẤP DO KHÔNG ĐƯỢC SỬA CHỮA BẢO DƯỠNG CÙNG VỚI NHU CẦU NHÀ Ở TẦNG CAO DẪN TỚI HIỆN TƯỢNG CƠI NÓI, SỬA CHỮA CẢI TẠO CỤC BỘ GÂY MẤT AN TOÀN SỬ DỤNG.



- TỔNG DIỆN TÍCH NHÀ Ở THẤP TẦNG: 54 911 M2
- SỐ CĂN NHÀ :1333
- RẤT NHIỀU NHÀ LIỀN KÈ XEN KẼ TRONG CÁC NHÀ TẬP THỂ.
- HÌNH THÀNH CÁC NGÕ HẸP, ĐIỀU KIỆN CHIẾU SÁNG KÉM





1 BỆNH VIỆN CHÂM CỨU



4 KHÁCH SẠN HACINCO



2 MẦM NON HOA HỒNG



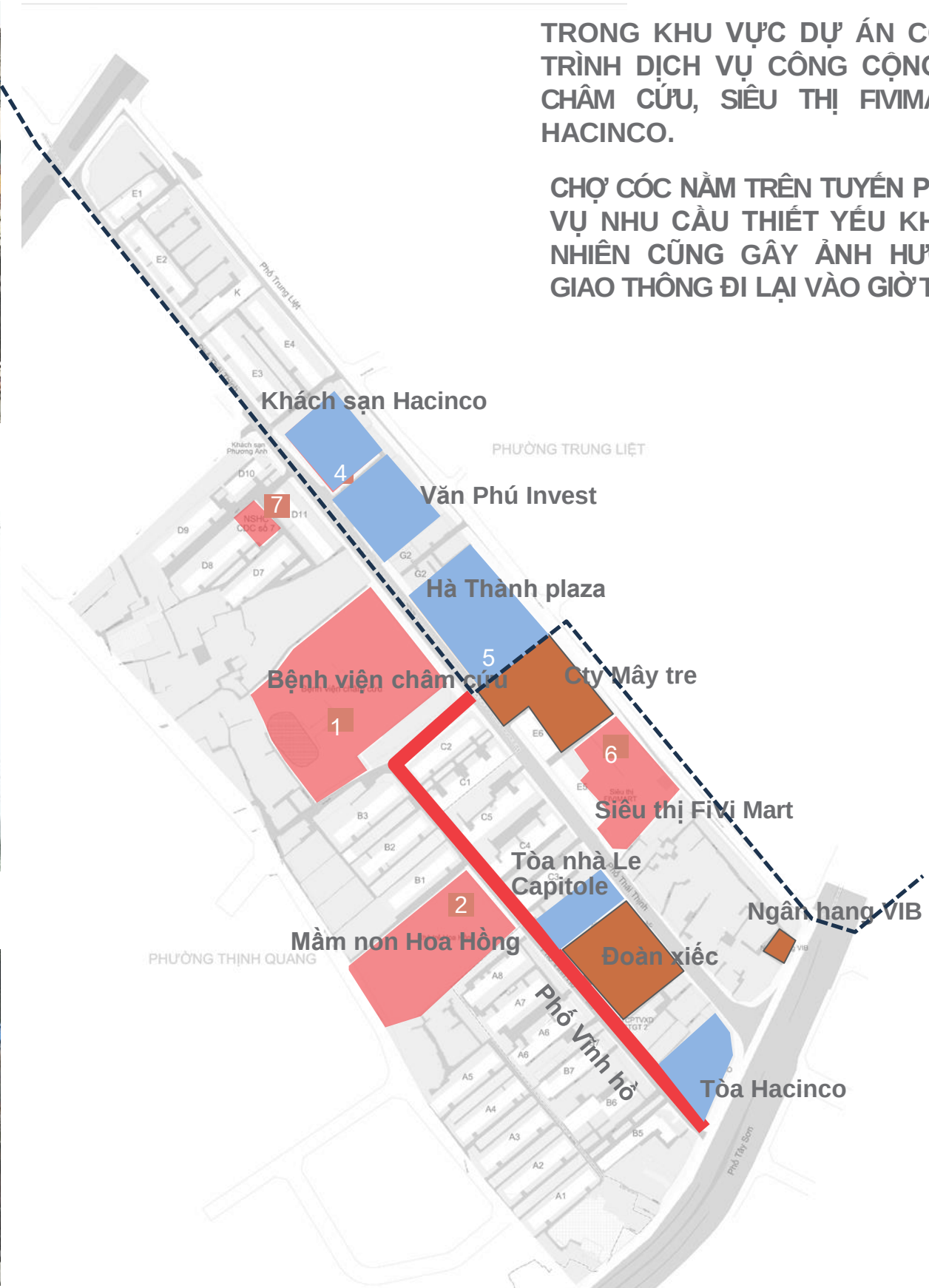
5 HA THANH PALAZA (CHỨC NĂNG HỖN HỢP)



3 CHỢ TRÊN TUYẾN PHỐ VĨNH HỒ



6 SIÊU THỊ FIVIMART/



TRONG KHU VỰC DỰ ÁN CÓ MỘT SỐ CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CỘNG NHƯ BỆNH VIỆN CHÂM CỨU, SIÊU THỊ FIVIMART, KHÁCH SẠN HACINCO.

CHỢ CỐC NẪM TRÊN TUYẾN PHỐ VĨNH HỒ PHỤC VỤ NHU CẦU THIẾT YẾU KHU DÂN CƯ, TUY NHIÊN CŨNG GÂY ẢNH HƯỞNG ĐẾN LƯỒNG GIAO THÔNG ĐI LẠI VÀO GIỜ TÀN TẮM.

NHÌN CHUNG, HỆ THỐNG DỊCH VỤ CÔNG CỘNG HIỆN NAY VẪN CHƯA ĐÁP ỨNG ĐỦ NHU CẦU CỦA NGƯỜI DÂN TRONG KHU VỰC

1. GIAO THÔNG ĐÔ THỊ:

- TUYẾN ĐƯỜNG CÁT LINH – YÊN LĂNG – LẮNG (MCN = 28,5-39M), PHỐ TÂY SƠN (MCN=43-53M).
- TUYẾN PHỐ THÁI HÀ (MCN=30M), ĐƯỜNG LẮNG (MCN=26-28M).
- TUYẾN ĐƯỜNG KHU VỰC : PHỐ THÁI THỊNH (MCN = 20,5-26,5M).

DO CÁC TUYẾN PHỐ CHƯA MỞ ĐỦ MẶT CẮT THEO QUY HOẠCH, DÂN CƯ TẬP TRUNG ĐỒNG ĐÚC NÊN HAY GÂY ÛN TẮC TRÊN CÁC TUYẾN ĐƯỜNG VÀO GIỜ CAO ĐIỂM.

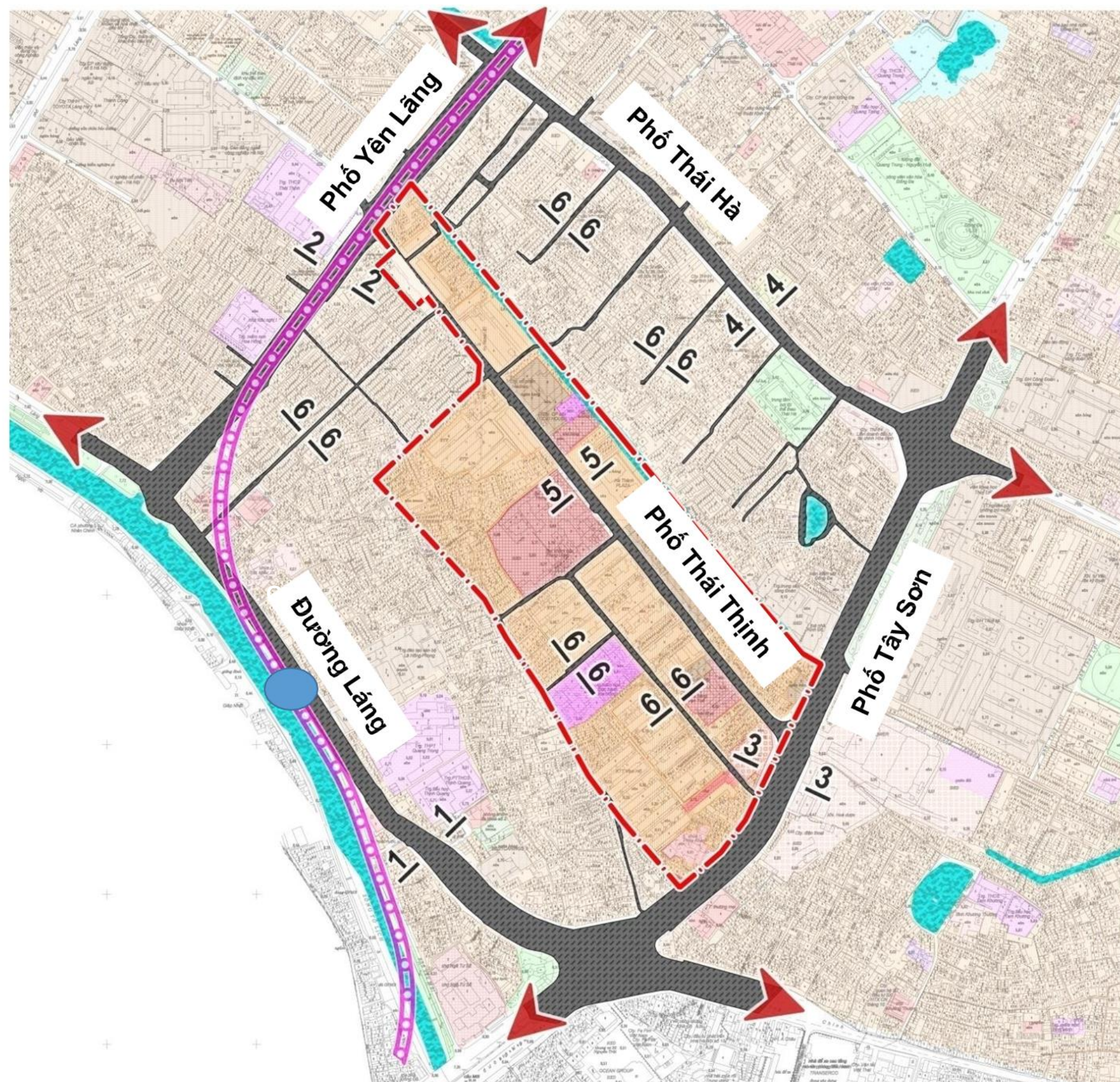
2. ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC:

- PHỐ THÁI THỊNH MẶT CẮT NGANG KHOẢNG 20M
- PHỐ VĨNH HỒ : MẶT CẮT NGANG KHOẢNG 4-9M, HÌNH THÀNH CHỢ CỐC 2 BÊN ĐƯỜNG NÊN HAY ÛN TẮC.
- ĐƯỜNG NGUYỄN VĂN TUYẾT: MỚI MỞ CÓ MẶT CẮT NGANG 11,5M.

3. CÁC ĐƯỜNG NGÕ TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU NẴM LEN LỎI TRONG KHU VỰC DÂN CƯ CÓ MCN TỪ 1-3M

4. GIAO THÔNG CÔNG CỘNG:

- HIỆN TẠI TUYẾN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ SỐ 2A ĐÃ ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG, GẦN KHU VỰC NGHIÊN CỨU CÓ 2 NHÀ GA (GA LẮNG, VÀ GA YÊN LĂNG)
- TRÊN CÁC TRỤC CHÍNH ĐÔ THỊ CÓ RẤT NHIỀU TUYẾN XE BUÝT CHẠY QUA. TẦN SUẤT XE BUÝT TỪ 15-20 PHÚT / CHUYẾN.





PHẦN 2: ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

STT	Loại đất	Tỷ lệ đền bù	Diện tích dự kiến TĐC (m2)	Ghi chú
A	Tổng diện tích sàn đền bù TĐC		226.540	*Bao gồm diện tích sàn ở + 25% diện tích hành lang, cầu thang, các khu kỹ thuật, sinh hoạt cộng đồng, kết cấu
1	Sàn chung cư cũ tầng 1	k = 2	45.308	Bao gồm diện tích sàn ở + 25% diện tích hành lang, cầu thang, các khu kỹ thuật, sinh hoạt cộng đồng, kết cấu công trình và hộp kỹ thuật các tiện ích khác cho nhà chung cư Áp dụng với phần diện tích hợp pháp theo kết cấu, tạm tính theo hệ số tối đa k=2 theo Nghị định 98/2024/NĐ-CP
2	Sàn chung cư cũ tầng 2 trở lên	k=1,5	135.924	Bao gồm diện tích sàn ở + 25% diện tích hành lang, cầu thang, các khu kỹ thuật, sinh hoạt cộng đồng, kết cấu công trình và hộp kỹ thuật các tiện ích khác cho nhà chung cư Áp dụng với phần diện tích hợp pháp theo kết cấu, tạm tính theo hệ số tối đa k=1,5 theo Nghị định 98/2024/NĐ-CP
3	Diện tích dự phòng	k = 0,5	45.308	

- Định hướng giao thông chính tuân thủ theo QHPK H1-3
- Hình thành 2 trục không gian bắc nam, đông tây kết nối các chức năng của khu ở, các không gian mở...

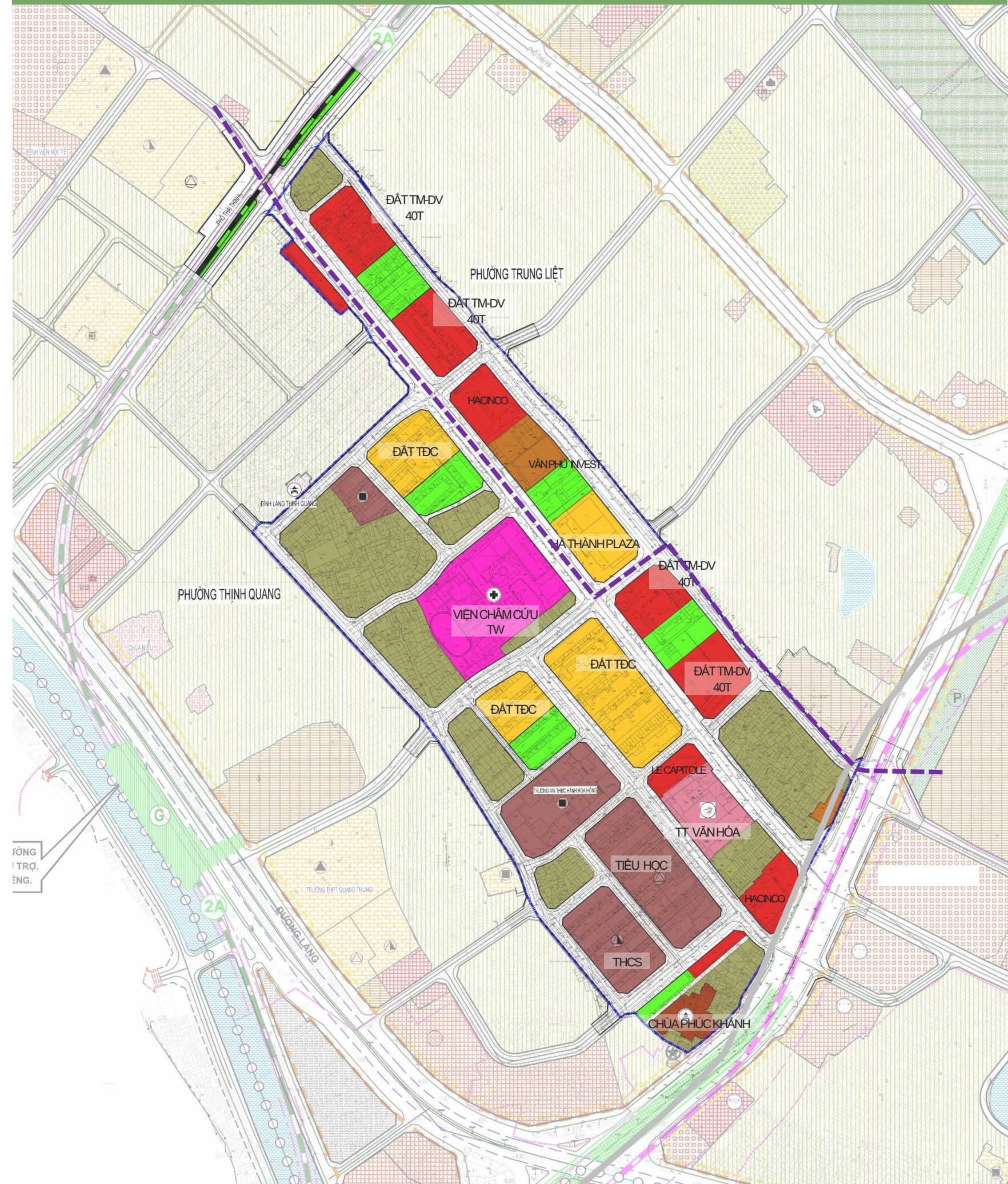
- Khu vực tái thiết:

- + Xây dựng các chung cư cao 40 tầng (17.313m²)
- + Bổ sung các công trình HTXH: trường học, nhà trẻ... không gian xanh (31.874m²)
- + Bổ sung bãi đỗ xe ngầm (4 tầng hầm đỗ xe)
- + Bổ sung quỹ đất thương mại dịch vụ thu hút đầu tư
- + Mở rộng các tuyến đường giao thông đảm bảo mật độ & PCCC

- Khu vực cải tạo chỉnh trang

- + Bổ sung đường giao thông nội bộ cho các khu vực dân cư hiện có đảm bảo PCCC và mật độ giao thông khu vực.
- + Cải tạo chỉnh trang các công trình công cộng hiện có, trường mầm non Hoa Hồng, viện Châm cứu TW
- + Bảo tồn, tôn tạo công trình di tích chùa Phúc Khánh

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



>>> DIỆN TÍCH NHÀ THẤP TẦNG BỊ ẢNH HƯỞNG DO MỞ ĐƯỜNG KHOẢNG **16.003M²**. ĐỀ XUẤT HỆ SỐ K=2 BỐ TRÍ TĐC TRÊN CÁC TÒA CAO TẦNG
TỔNG SÀN TĐC KHOẢNG **260.405M²**

BẢNG TỔNG HỢP SỐ LIỆU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng khối để tối đa (%)	Mật độ xây dựng khối thấp tối đa (%)	Tầng cao công trình tối đa (Tầng)	Diện tích sàn (M2)			Hệ số sử dụng đất (Lần)	Dân số (Người/hs)	Ghi chú
							Dịch vụ, thương mại	Nhà ở	Tổng			
1	Đất nhà ở	64.429	28,7									
1.1	Đất nhà ở hiện có	42.683	19,0								3.867	
1.2	Đất chung cư hiện có	4.373	1,9								950	Hà Thành Plaza
1.3	Đất chung cư tái định cư	17.373	7,7	50	40	40	17.373	260.595	277.968	16,0	9.282	
	Chung cư 40 tầng	17.373		50	40	40	17.373	260.595	277.968	16,0		
2	Đất hạ tầng xã hội	79.993	35,6									
2.1	Đất văn hóa	4.556	2,0	40		22	40.093		40.093			Công trình công cộng hỗn hợp
2.2	Đất y tế	13.195	5,9	40		5	26.390		26.390			Viện chăm cứu Trung ương
2.3	Đất giáo dục	25.845	11,5									
	Trường THCS	5.917	2,6	60		5	17.751		17.751			
	Trường Tiểu học	9.376	4,2	60		5	28.128		28.128			
	Trường mầm non	10.552	4,7	60		5	31.656		31.656			
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	13.384	6,0									
2.5	Đất thương mại dịch vụ hiện có	7.516	3,3									Tòa nhà Hacinco Tòa Le Capitole
2.6	Đất thương mại dịch vụ	15.497	6,9	50	40	40	255.701		255.701	16,5		
2.7	Đất thương mại dịch vụ thấp tầng	2.117	0,9	80	80	5	8.468		8.468	4,0		
3	Đất cơ quan trụ sở	3.901	1,7									Văn phòng, công ty hiện có
4	Đất tôn giáo di tích	2.158	1,0									Chùa Phúc Khánh
5	Đất giao thông	74.171	33,0									
6	Tổng	224.652	100,0								14.009	

Hiện trạng 1.938 căn (9.282 người)
Quy hoạch: Diện tích căn TB 70m2, TĐC cho dân cư nhà tập thể & dân cư thấp tầng bị ảnh hưởng do mở đường, tái thiết KTT



- **Phương án:**
Dân số: 14.009 người
Dân số tăng thêm: 0 người
Mật độ xây dựng: 40-50%
Tầng cao tối đa 40 tầng

PHỐI CẢNH TỔNG THỂ



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ



QUY HOẠCH GIAO THÔNG

Khu vực dự án nằm tại lô D2 thuộc QHPK H1-3 bao gồm các tuyến đường các phân cấp như sau:

1. Giao thông đô thị:

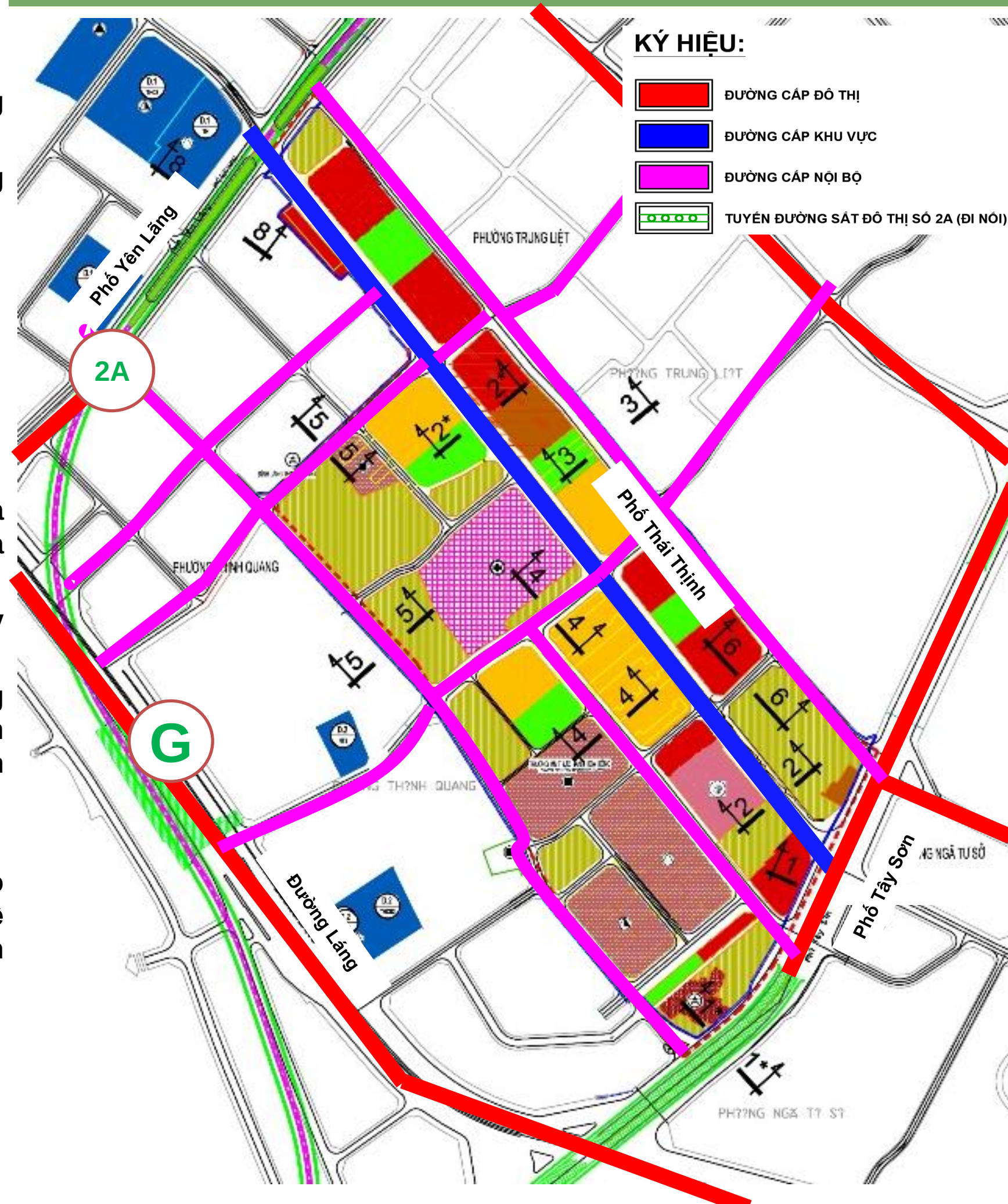
- * Trục Bắc – Nam : tuyến đường Cát Linh – Yên Lãng – Láng (MCN = 38-44m), Phố Tây Sơn (MCN=45-55m).
- * Trục Đông Nam : tuyến phố Thái Hà (MCN=30m), đường Láng (MCN=58,5m).
- * Tuyến đường khu vực : phố Thái Thịnh (MCN = 21,5-28,5m).
- * Tuyến phố phân khu vực:
 - Phố Trung Liet có mặt cắt dao động từ 13,5-16,6m.
 - Phố Vĩnh Hồ có mặt cắt 17-20,5m.
- * Các tuyến đường nội bộ dao động từ 11,5-13,5m.

2. Giao thông công cộng:

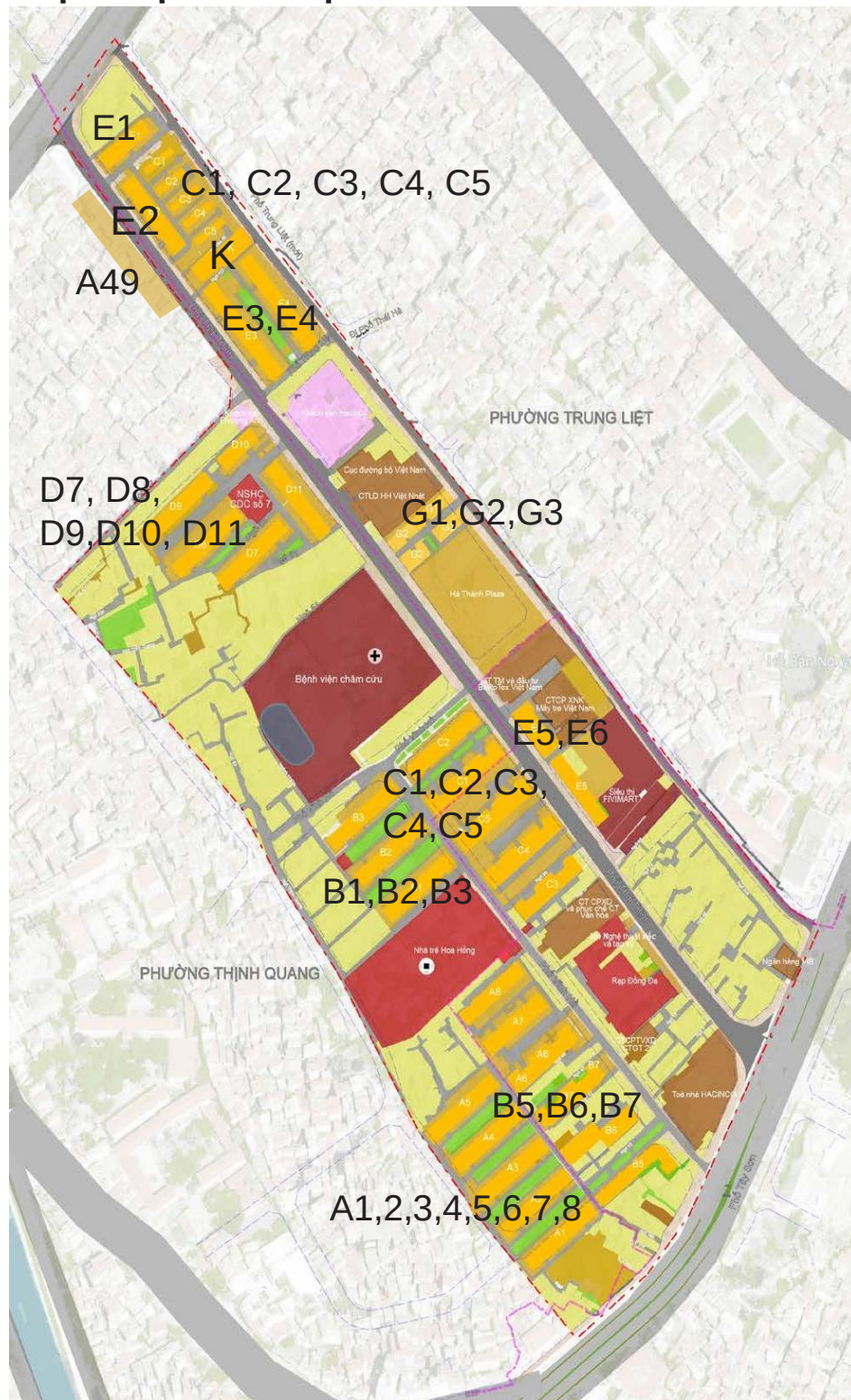
- Tuyến đường sắt đô thị số 2A đã được xây dựng xong và đang chạy thử nghiệm, gần khu vực nghiên cứu có 2 nhà ga (Ga Láng, và ga Yên Lãng).
- Trên các trục chính đô thị có rất nhiều tuyến xe buýt chạy qua. Tần suất xe buýt từ 15-20 phút / chuyến.
- Trong giai đoạn đến năm 2030: 25-30% dân số sẽ sử dụng giao thông công cộng. Vị trí ô đất tiếp giáp với các tuyến đường sắt và nhà ga là điều kiện thuận lợi trong việc giảm lưu lượng giao thông.

3. Bãi đỗ xe:

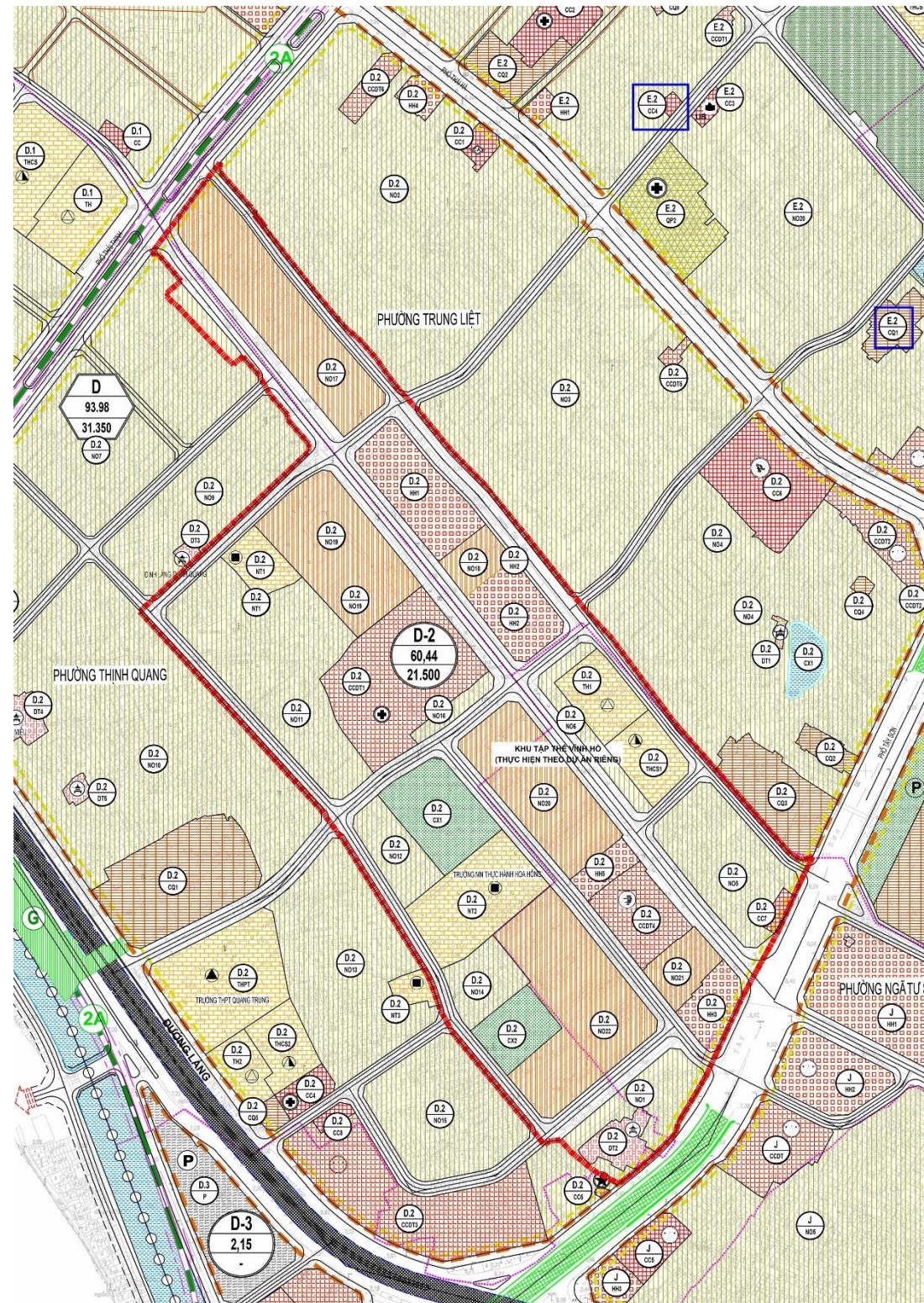
Trong khu vực nghiên cứu dự kiến xây dựng công trình cao tầng, tại các công trình cao tầng này đảm bảo tầng hầm để đỗ xe cho bản thân công trình cũng như các công trình lân cận.



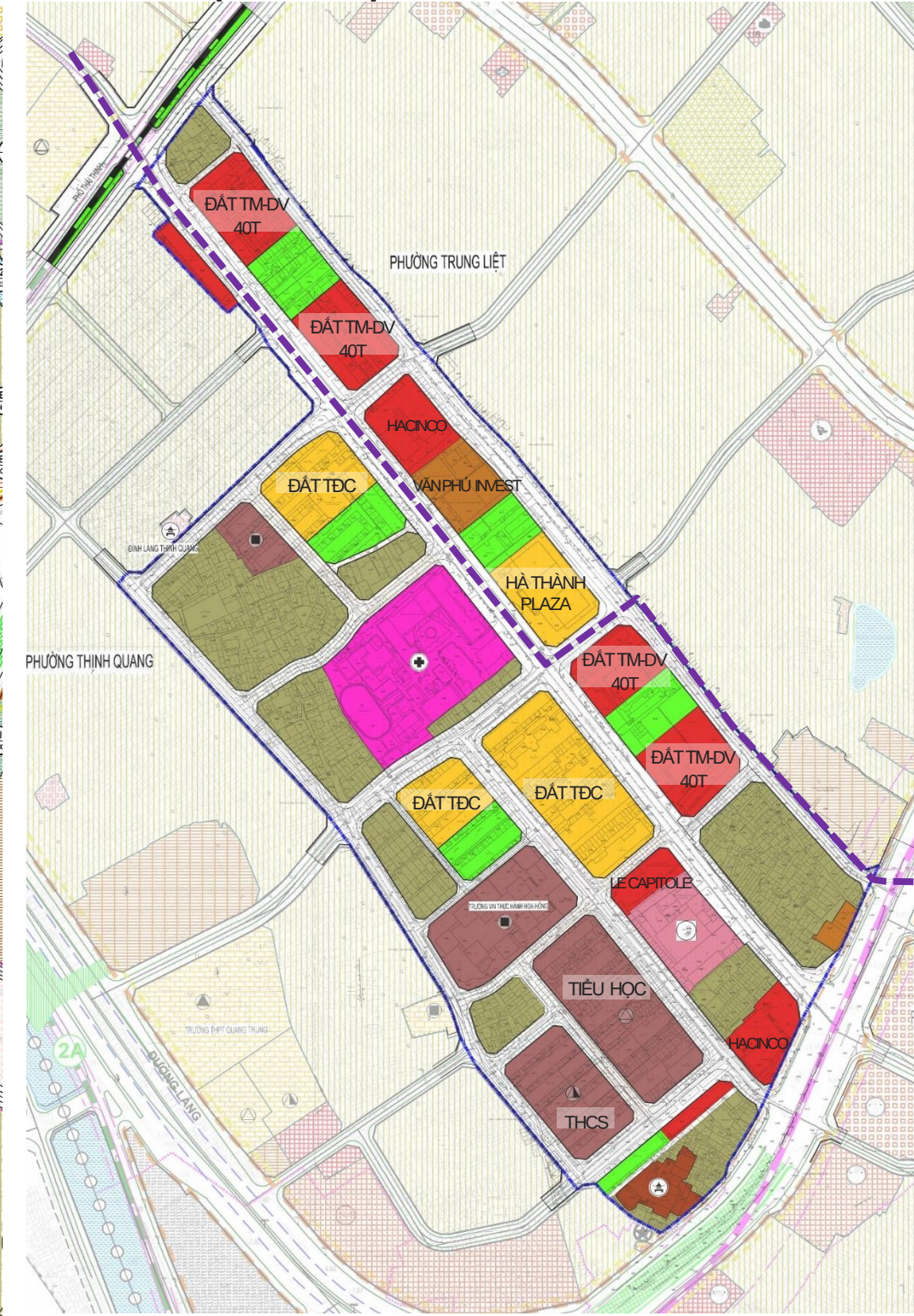
HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT



QUY HOẠCH PHÂN KHU H1-3



QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



• TRƯỚC QUY HOẠCH

- Mật độ xây dựng cao, hiệu quả sử dụng đất thấp
- Chưa tận dụng được lợi thế tiếp cận giao thông công cộng đô thị
- Thiếu hạ tầng xã hội, cây xanh, bãi đỗ xe
- Mật cắt các tuyến đường hiện trạng nhỏ, không đủ đáp ứng

• SAU QUY HOẠCH

- Phát triển theo định hướng TOD, giảm mật độ xây dựng, tăng tầng cao
- Bổ sung đất trường học, cây xanh, bãi đỗ xe ngầm,
- Bố trí quỹ đất Tái định cư 40 tầng theo từng nhóm ở đáp ứng dân số hiện trạng
- Bổ sung quỹ đất TMDV thu hút đầu tư làm động lực phát triển cho dự án
- Mở rộng mật cắt các tuyến đường, đồng bộ HTKT khu vực