

Số: 145/2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 18 tháng 12 năm 2007

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu vực trung tâm  
khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: Phường Xuân La (quận Tây Hồ), phường Nghĩa Đô (quận Cầu Giấy),  
xã Xuân Đình và xã Cổ Nhuế (huyện Từ Liêm).

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân 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 Quyết định số 108/1998/QĐ - TTg ngày 20/6/1998 của Thủ tướng Chính phủ 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 về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 13/2005/QĐ-UB, ngày 01/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Hồ Tây (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông) tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 101/2006/QĐ-UBND, ngày 15/6/2006 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Hồ Tây (phần quy hoạch hạ tầng kỹ thuật) tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Giấy phép đầu tư số 2542/GP, ngày 19/01/2006 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn phát triển T.H.T;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND, ngày 03/01/2007 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt: Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu vực Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 565/CHK-QLHĐB, ngày 20/3/2007 của Cục hàng không Việt Nam về việc thoả thuận chiều cao Khu Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây;

Căn cứ Công văn số 3057/BKH-ĐTNN, ngày 07/5/2007 của Bộ Kế hoạch Đầu tư về việc góp ý chỉ tiêu Quy hoạch Khu vực Trung tâm đô thị Tây Hồ Tây;

Căn cứ Công văn số 1082/BXD-KTQH, ngày 23/5/2007 của Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh chỉ tiêu Quy hoạch Khu vực Trung tâm khu đô thị mới Tây Hồ Tây;

Căn cứ Công văn số 817/TM, ngày 13/6/2007 của Bộ Tổng tham mưu quân đội nhân dân Việt Nam về việc thoả thuận độ cao công trình của Khu Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây;

Căn cứ Công văn số 1768/BXD-KTQH, ngày 15/8/2007 của Bộ Xây dựng về quy hoạch chi tiết 1/500 Khu vực Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 1874/TTr-QHKT, ngày 21/11/2007,

## QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu vực Trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chính như sau:

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

#### 1.1- Vị trí:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết nằm phía Tây của Hồ Tây, thuộc địa giới hành chính của phường Xuân La (quận Tây Hồ), phường Nghĩa Đô (quận Cầu Giấy), xã Xuân Đình và xã Cổ Nhuế (huyện Từ Liêm).

#### 1.2- Ranh giới:

- + Phía Bắc là đường quy hoạch và khu Đoàn ngoại giao.
- + Phía Nam là đường quy hoạch (có mặt cắt ngang 40m).
- + Phía Đông là đường quy hoạch (đường vành đai 2, đường Lạc Long Quân).
- + Phía Tây là đường quy hoạch (có mặt cắt ngang 40m).

#### 1.3- Quy mô:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng: 2.104.282m<sup>2</sup> (210,43ha).

#### Trong đó :

- Phần đất để lập dự án đầu tư xây dựng Khu vực Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây có diện tích khoảng 2.076.600m<sup>2</sup> (207,66ha) (Giấy phép đầu tư số 2542/GP, ngày 19/01/2006 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư).
- Phần đất dành để làm đường vành đai 2 có diện tích khoảng 27.682 m<sup>2</sup> (2,77 ha) (thực hiện theo dự án riêng).
- Quy mô dân số khoảng 20.000 người.

### 2. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hoá quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt và một phần quy hoạch chi tiết quận Tây Hồ, quận Cầu Giấy, huyện Từ Liêm.

- Xây dựng khu vực chức năng trung tâm đô thị: hiện đại, đồng bộ với các công trình kiến trúc, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Xác định chức năng sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho từng lô đất. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính đặc thù cho khu vực trung tâm mới của thành phố, phù hợp không gian trong khu vực, tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại cho khu vực Tây Hồ Tây.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành; Khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới với khu vực dân cư làng xóm và các dự án xung quanh theo quy hoạch.

- Lập điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch, làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo, lập dự án đầu tư xây dựng và làm cơ sở pháp lý để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Đánh giá tác động môi trường và thiết kế đô thị theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

### 3. Nội dung quy hoạch chi tiết:

#### 3.1- Quy hoạch sử dụng đất:

a/ Quy hoạch sử dụng đất khu vực Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây có quy mô diện tích nghiên cứu khoảng 2104282m<sup>2</sup>, phân bố như sau:

- Phần đất dành để làm đường vành đai 2 có diện tích khoảng 27.682 m<sup>2</sup> (thực hiện theo dự án đã được UBND TP phê duyệt).

- Phần đất để nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng khu vực Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây có diện tích khoảng 2.076.600m<sup>2</sup> (207,66ha), được phân chia thành 8 khu (có ký hiệu A, B, C, D, E, G, H, K) với 40 ô đất để kiểm soát phát triển và đường quy hoạch. Các ô quy hoạch (có ký hiệu A1, B1...B6, C1...C3, D1...D2, E1...E6, G1...G3, H1...H10, K1...K9) được giới hạn bởi các tuyến đường có mặt cắt ngang từ 15,5m trở lên. Trong đó: phần đất Chủ đầu tư phải chuẩn bị đầy đủ cơ sở hạ tầng bàn giao cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội xây dựng công trình theo quy hoạch, có diện tích khoảng 250.200 m<sup>2</sup>, bao gồm các lô đất có ký hiệu D1-CC1, D2-QT1, E1-CC1, E1-CC2, E5-CC1, E5-CC2 và H5-CC1.

b/ Quy hoạch sử dụng đất khu vực Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây có các chức năng sử dụng đất chính như sau:

- Đất trung tâm tài chính, ngân hàng, thương mại, dịch vụ quốc tế, khách sạn cao cấp, văn phòng giao dịch, văn hoá tổng hợp, hỗn hợp, nhà ở, quảng trường trung tâm, trục đi bộ trung tâm, công cộng cấp đơn vị ở, cây xanh, mặt nước... Các khu chức năng này được phân bố hợp lý trên cơ sở Quy hoạch chi tiết 1/2000 được UBND Thành phố duyệt làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

#### 3.2- Các chỉ tiêu quy hoạch:

##### a- Phân khu chức năng sử dụng đất:

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu:	2104282	m <sup>2</sup>	100,00	%
Trong đó:				
1/ Đất hạ tầng kỹ thuật:	19289	m <sup>2</sup>	0,92	%
Gồm: - Mương và hành lang cách ly	19289	m <sup>2</sup>	0,92	%
2/ Đất cây xanh, công viên, đường dạo:	273030	m <sup>2</sup>	12,97	%
Gồm: - Cây xanh đường dạo	208736	m <sup>2</sup>	9,91	%
- Quảng trường	64294	m <sup>2</sup>	3,06	%
3/ Hồ điều hoà:	50000	m <sup>2</sup>	2,38	%
4/ Đất công cộng thành phố và khu vực	755455	m <sup>2</sup>	35,9	%
Gồm: - Tài chính, ngân hàng	154078	m <sup>2</sup>	7,32	%
- Trung tâm thương mại	215952	m <sup>2</sup>	10,26	%
- Khách sạn cao cấp	86065	m <sup>2</sup>	4,09	%
- Văn phòng giao dịch	91477	m <sup>2</sup>	4,35	%
- Văn hoá tổng hợp	63531	m <sup>2</sup>	3,02	%
- Trung tâm văn hoá đa chức năng	144352	m <sup>2</sup>	6,86	%
5/ Đất hỗn hợp	35448	m <sup>2</sup>	1,68	%
Gồm: - Dịch vụ công cộng, văn phòng, kết hợp nhà ở cao cấp	35448	m <sup>2</sup>	1,68	%
6/ Đất giao thông	646203	m <sup>2</sup>	30,71	%
Gồm: - Đường vành đai 2	27682	m <sup>2</sup>	1,32	%

	- Đường chính thành phố, liên khu vực, khu vực, phân khu vực, đường nhánh	618521 m <sup>2</sup>	29,39 %
7/	Đất công cộng đơn vị ở	3908 m <sup>2</sup>	0,19 %
8/	Đất công trình giáo dục	59309 m <sup>2</sup>	2,82 %
	Gồm: - Nhà trẻ, mẫu giáo	19255 m <sup>2</sup>	0,92 %
	- Trường học phổ thông	40054 m <sup>2</sup>	1,9 %
9/	Đất ở	261640 m <sup>2</sup>	12,43 %
	Gồm: - Đất ở cao tầng	167693 m <sup>2</sup>	7,97 %
	- Đất ở biệt thự	93947 m <sup>2</sup>	4,46 %

Bảng thống kê chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Ô QH	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất  (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất			Chức năng sử dụng đất chính
				Mật độ XD  (%)	Hệ số SĐĐ  (lần)	TCBQ  (tầng)	
A		Đất hạ tầng kỹ thuật	19289				Sẽ được xác định cụ thể ở bước lập dự án
		Mương và hành lang bảo vệ	19289				
1	B4	M1	6250				Mương và hành lang bảo vệ
2	D2	M1	7256				
3	H4	M1	2150				
4	H8	M1	3633				
B		Đất cây xanh, công viên, đường dạo	273030				
I		Cây xanh, đường dạo	208736	5.00	0.05	1	
1	B2	CX1	1505	5.00	0.05	1	Cây xanh, đường dạo
2	B5	CX1	3300	5.00	0.05	1	
3	C1	CX1	12675	5.00	0.05	1	
4	C2	CX1	5556	5.00	0.05	1	
5	C3	CX1	5035	5.00	0.05	1	
6	E1	CX1	1262	5.00	0.05	1	
7	E2	CX1	1485	5.00	0.05	1	
8	E3	CX1	27651	5.00	0.05	1	Trục không gian đi bộ
9	E4	CX1	34209	5.00	0.05	1	
10	E5	CX1	1262	5.00	0.05	1	Cây xanh, đường dạo
11	E6	CX1	1485	5.00	0.05	1	
12	G1	CX1	1485	5.00	0.05	1	
13	G2	CX1	41446	5.00	0.05	1	Trục không gian đi bộ
14	G3	CX1	3369	5.00	0.05	1	Cây xanh, đường dạo Lô đất H10-CX1 bao gồm cả mương thoát nước (có thể nghiên cứu cống hoá ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng)
15	H1	CX1	1551	5.00	0.05	1	
16	H2	CX1	754	5.00	0.05	1	
17	H5	CX1	2776	5.00	0.05	1	
18	H7	CX1	8861	5.00	0.05	1	
19	H8	CX1	4627	5.00	0.05	1	

20	H9	CX1	1929	5.00	0.05	1	
21	H10	CX1	22643	5.00	0.05	1	
22	K1	CX1	2462	5.00	0.05	1	
23	K2	CX1	2462	5.00	0.05	1	
24	K3	CX1	2059	5.00	0.05	1	
25	K4	CX1	2165	5.00	0.05	1	
26	K5	CX1	9033	5.00	0.05	1	
27	K7	CX1	2889	5.00	0.05	1	
28	K8	CX1	1395	5.00	0.05	1	
29	K9	CX1	1405	5.00	0.05	1	
II	Đất quảng trường		64294				
1	D2	QT1	64294				
C	Hộ điều hoà		50000				
1	H10	H1	50000		=		
D	Đất công cộng TP và khu vực		755455	38.16	4.6	12	
I	Tài chính, ngân hàng		154078	43.32	7.59	17.5	
1	B1	CC1	28555	45.68	5.57	12.2	Văn phòng giao dịch (Tài chính, ngân hàng) khách sạn, trung tâm thương mại
2	B2	CC1	8569	42.36	5.36	12.6	Văn phòng giao dịch (Tài chính, ngân hàng)
3	B2	CC2	8593	42.24	5.34	12.6	
4	B3	CC1	6836	42.66	4.98	11.7	
5	B4	CC1	55319	43.35	10.7	24.7	
6	C1	CC1	18008	44.18	5.29	12	
7	B6	CC1	15254	37.52	3.45	9.2	
8	C2	CC1	12944	45.36	11.1	24.4	
II	Trung tâm thương mại		215952	43.10	4.71	10.9	
1	C2	CC2	13131	43.74	5.21	11.9	Trung tâm Thương mại
2	C3	CC1	40277	34.34	3.94	11.4	
3	C3	CC2	40183	29.88	5.23	17.5	
4	E1	CC1	9318	50.99	4.11	8.1	
5	E1	CC2	9505	51.77	7.02	13.6	
6	E2	CC1	11816	48.62	6.2	12.7	
7	E2	CC2	11779	48.48	4.99	10.3	
8	E5	CC1	9318	50.99	4.11	8.1	
9	E5	CC2	9505	51.77	7.02	13.6	
10	E6	CC1	11816	48.62	6.2	12.7	
11	E6	CC2	11629	47.91	5.02	10.5	
12	G1	CC1	18094	50.79	3.1	6.1	Trung tâm thương mại
13	G1	CC2	10944	52.03	2.76	5.3	
14	K8	CC1	8637	52.16	2.49	4.8	
III	Khách sạn cao cấp		86065	45.29	4.64	10.3	
1	G3	CC2	25031	31.98	1.45	4.5	Khách sạn cao cấp, trung tâm hội thảo quốc tế

2	K1	CC1	19606	41.83	8.73	20.9	Khách sạn
3	G3	CC1	41428	54.97	-4.64	8.4	Khách sạn (Trung tâm thông tin du lịch quốc tế)
IV	Văn phòng giao dịch		91477	46.52	5.1	11	
1	A1	CC1	35853	41.13	4.82	11.7	Văn phòng giao dịch
2	H1	CC1	12895	45.29	5.39	11.9	
3	H4	CC1	23184	51.02	6.24	12.2	Văn phòng giao dịch, khách sạn, trung tâm thương mại
4	K2	CC1	19545	51.89	4.06	7.8	Văn phòng giao dịch
V	Văn hoá tổng hợp		63531	40.63	3.84	9.4	
1	B5	CC1	18908	35.41	2.87	8.1	Trung tâm thương mại, văn hoá tổng hợp
2	B5	CC2	18961	35.31	2.87	8.1	
3	H2	CC1	3217	48.62	5.83	12	
4	H2	CC2	4661	50.72	6.09	12	
5	H3	CC1	17784	47.76	4.95	10.4	
VI	Trung tâm văn hoá đa chức năng		144352	14.62	1.22	8.4	Công trình văn hoá tiêu biểu cấp Quốc gia và Thành phố
1	D1	CC1	144352	14.62	1.22	8.4	(thực hiện theo dự án riêng)
E	Đất hỗn hợp		35448	48.62	4.34	8.9	
	Văn phòng giao dịch kết hợp nhà ở cao cấp		35448	48.62	4.34	8.9	
1	K1	HH1	15716	49.54	4.27	8.6	Dịch vụ công cộng, văn phòng kết hợp nhà ở cao cấp
2	K2	HH1	19732	47.88	9.18	9.2	Dịch vụ công cộng, văn phòng kết hợp nhà ở cao cấp
G	Đất giao thông		646203				
1		VD2	27682				Đường vành đai 2
2		GT	618521				Đường có mặt cắt ngang từ 15,5m trở lên
H	Đất công cộng đơn vị ở		3908	37.79	1.08	2.9	
1	H5	CC1	3908	37.79	1.08	2.9	Trụ sở hành chính cấp phường
K	Đất công trình giáo dục		59309	28.99	0.94	3.3	
I	Nhà trẻ, mẫu giáo		19255	33.25	0.66	2	
1	H6	NT1	4678	34.46	0.69	2	Nhà trẻ, mẫu giáo
2	H7	NT1	5159	30.65	0.61	2	
3	K5	NT1	4520	33.76	0.68	2	
4	K7	NT1	4898	34.36	0.69	2	
II	Trường học phổ thông		40054	26.95	1.08	4	
1	H5	TH1	11401	25.00	1	4	Trường tiểu học
2	H7	TH1	7981	25.00	1	4	Trường trung học cơ sở
3	K5	TH1	12517	25.00	1	4	Trường tiểu học
4	K6	TH1	8155	34.58	1.38	4	Trường trung học cơ sở

M	Đất ở		261640	24.28	3.18	13.1	
I	Đất ở cao tầng		167693	26.87	4.64	17.3	
1	H1	CT1 (**)	10774	46.63	6.32	13.6	Nhà ở cao tầng (bao gồm phần "dề" tầng 1-3 phục vụ mục đích công cộng); Khuyến khích khai thác tầng hầm.
2	H7	CT1	6416	18.70	5.05	27	
3	H7	CT2	7758	15.47	4.64	30	
4	H8	CT1	13561	20.29	3.65	18	
5	H8	CT2	14082	17.04	4.86	28.5	
6	H9	CT1	24775	31.23	4.55	14.6	
7	H9	CT2	6582	18.23	4.38	24	
8	K5	CT1	10198	17.65	3.18	18	
9	K5	CT2	12569	19.09	5.16	27	
10	K7	CT1	12628	20.16	3.33	16.5	
11	K7	CT2	4172	19.32	3.48	18	
12	K8	CT1	8900	13.48	3.64	27	
13	K9	CT1	11192	19.69	4.73	24	
14	K9	CT2 (**)	24086	52.29	5.92	11.3	
II	Đất ở biệt thự		93947	19.65	0.59	3	
1	H5	BT1	11107	13.31	0.4	3	Nhà ở biệt thự
2	H6	BT1	7930	18.45	0.55	3	
3	H7	BT1	25711	19.82	0.59	3	
4	K3	BT1	2169	23.65	0.71	3	
5	K3	BT2	12290	23.82	0.71	3	
6	K4	BT1	17370	21.68	0.65	3	
7	K4	BT2	17370	18.53	0.56	3	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>2104282</b>	<b>18.92</b>	<b>2.15</b>	<b>11.4</b>	

**Ghi chú:**

- (\*) Độ cao công trình trong lô đất có ký hiệu B4-CC1 (Trung tâm Tài chính-ngân hàng) phải được thoả thuận chính thức của Bộ Quốc phòng trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- (\*\*) Công trình nhà ở cao tầng khi lập dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Trường hợp áp dụng Tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài, phải báo cáo Bộ Xây dựng để được chấp thuận.

- Khu vực để thi tuyển: Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trực đi bộ trung tâm, bao gồm: Hệ thống cây xanh, sân vườn, đường đi bộ trung tâm ( sẽ do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định ).

- Các lô đất khác dọc 2 bên trục đi bộ trung tâm, trong quá trình thực hiện sẽ xem xét có thể tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình cụ thể sẽ do Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định.

**b- Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

**- Giao thông:**

- Tỷ trọng đất đường (tính đến đường nhánh): 31,75%

- Bãi đỗ xe ngầm :

Nằm trong các khu đất chức năng.

- Mật độ mạng lưới đường:

9,67 km/km<sup>2</sup>

- Cấp nước:

- + Nước sinh hoạt: 200 lít/người ngày đêm.
- + Nước công cộng, tưới cây, rửa đường, dự phòng : Theo quy định.

- Cấp điện:

- + Nhà ở 0,7 Kw/người
- + Biệt thự 5 Kw/hộ
- + Công cộng 0,05 Kw/m<sup>2</sup> sàn XD

- Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- + Nước thải sinh hoạt: 200 lít/người/ngày-đêm
- + Rác thải sinh hoạt: 1,2kg/người-ngày

**3.3-Tổ chức hệ thống công trình công cộng ngầm:**

Trong khu vực Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây phải tổ chức hệ thống công trình công cộng, giao thông ngầm để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo thuận lợi trong khai thác, sử dụng khu vực trung tâm này. Hệ thống công trình ngầm này phải đồng bộ, hoàn chỉnh và gắn với chức năng sử dụng đất của các công trình trên mặt đất, cụ thể sẽ được nghiên cứu trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng. Trên nguyên tắc sau:

- Tuân thủ Nghị định 41/2007/NĐ-CP, ngày 22/3/2007 về xây dựng ngầm đô thị và các quy định khác có liên quan.

- Có thể áp dụng Tiêu chuẩn Xây dựng của nước ngoài, nhưng phải thực hiện theo Quyết định số 09/2005/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng và được sự chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng.

- Các công trình cao tầng và các công trình công cộng đều xây dựng tầng hầm (phần công trình ngầm dưới mặt đất), số tầng, diện tích và chức năng sử dụng sẽ được xác định cụ thể theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình ngầm phải đáp ứng nhu cầu phục vụ cho bản thân công trình và có các chức năng chính sau: Đỗ xe; Kỹ thuật phụ trợ; Dịch vụ thương mại.

- Khuyến khích nghiên cứu kết nối các công trình ngầm với nhau bằng hệ thống giao thông ngầm để đảm bảo nhu cầu phục vụ và sử dụng thuận tiện.

- Tuyến đường sắt đô thị đi qua khu vực nghiên cứu và ga đường sắt đô thị dự kiến bố trí tại lô đất quảng trường có ký hiệu D2-QT1, có thể nghiên cứu kết hợp với bãi đỗ xe ngầm tập trung, trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê... sẽ được thực hiện theo dự án riêng, do Thành phố quyết định.

- Tất cả các lô đất có chức năng công cộng thành phố, khu vực phải tổ chức bãi đỗ xe ngầm có đủ diện tích đỗ xe theo quy định, đảm bảo chỗ đỗ xe cho bản thân từng công trình. Ngoài ra bố trí kết hợp bãi đỗ xe ngầm với các hoạt động dịch vụ thương mại và các dịch vụ kỹ thuật khác. Đối với các lô đất : B4-CC1; C1-CC1; C1-CX1; C2-CC1; C2-CX1; C2-CC2; C3-CC1; C3-CX1; C3-CC2; E1-CC1; E1-CX1; E1-CC2; E2-CC1; E2-CX1; E2-CC2; E3-CX1; E4-CX1; E5-CC1; E5-CX1; E5-CC2; E6-CC1; E6-CX1; E6-CC2; G1-CC1; G1-CX1; G1-CC2; G2-CX1; G3-CC1; G3-CX1; G3-CC2; H4-CC1; K1-CC1 khi lập dự án đầu tư xây dựng có thể nghiên cứu dành 3 đến 5 tầng ngầm để đỗ xe, khu kỹ thuật cho công trình và thương mại dịch vụ kết hợp.

- Hệ thống công trình ngầm nêu trên được kết nối với nhau bằng đường hầm đi bộ, dọc theo các tuyến đường hầm này kết hợp tổ chức các hoạt động dịch vụ thương mại công cộng để phục vụ người dân, hệ thống đường hầm đi bộ phải bảo đảm liên hệ thuận tiện với hệ thống đường dạo, đi bộ trên mặt đất, trên cao (cầu vượt).

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



- Ý đồ tổ chức không gian chung khu vực tuân thủ Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Hồ Tây tỷ lệ 1/2000 đã duyệt:

+ Hình thành trục đi bộ trung tâm, cây xanh - mặt nước - văn hoá, gắn kết các công trình bộ mặt tiêu biểu của Thành phố hiện đại ở hai bên trục đường này. Nghiên cứu kết nối không gian hiện đại với cảnh quan Hồ Tây ở phía Đông và công viên Hữu Nghị ở phía Tây thành một quần thể hài hoà về không gian và cảnh quan kiến trúc.

+ Hình thành quảng trường trung tâm hoạt động quần chúng trong những ngày lễ hội, gắn kết với công trình văn hoá tiêu biểu của Quốc gia và Thành phố, tạo thành công trình chủ thể của trục đi bộ chính.

+ Các công trình kiến trúc tiêu biểu hai bên trục đi bộ sẽ được xem xét, cân nhắc kỹ trên nguyên tắc phù hợp với các chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất đề xuất trong giải pháp quy hoạch được Bộ Xây dựng thống nhất cho phép điều chỉnh. Đồng thời tổ chức không gian kiến trúc hai bên trục theo nguyên tắc: Các công trình kiến trúc cao tầng, quy mô lớn tập trung tại khu vực quảng trường trung tâm, thấp dần về phía Hồ Tây và phía công viên Hữu Nghị. Việc tổ chức không gian trên mặt đất cần được nghiên cứu đồng bộ với hệ thống không gian ngầm cho trục đi bộ trung tâm.

+ Lớp không gian phía Bắc trục trung tâm tiếp giáp khu Đoàn Ngoại giao, được gắn kết hợp lý tạo thành một quần thể các công trình kiến trúc tiêu biểu, phù hợp chức năng sử dụng đất và tạo được bộ mặt kiến trúc hiện đại cho khu vực trung tâm.

+ Lớp không gian phía Nam trục trung tâm : Gồm các công trình cao, thấp tầng với chức năng công cộng, dịch vụ, nhà ở hiện đại, các công trình hỗn hợp, gắn kết hài hoà với các dự án đã triển khai trong khu vực.

- Tổ chức cây xanh gắn kết với kiến trúc cảnh quan công viên, hồ điều hoà khu vực, kiến trúc đô thị để tạo được hiệu quả cao nhất về thẩm mỹ kiến trúc và tạo được dấu ấn đặc trưng riêng cho Thủ đô.

### 3.5- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

#### 3.5.1- Quy hoạch giao thông:

##### a/ Đường chính thành phố, liên khu vực:

- Tuyến đường Hồ Tây - Nam Thăng Long có mặt cắt ngang điển hình  $B = 60,5m \div 64,5m$ , cụ thể:

+ Đoạn từ Công viên Hữu Nghị đến đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài có mặt cắt ngang  $B = 60,5m$  gồm: Dải phân cách trung tâm rộng 5m. phần đường xe cơ giới mỗi bên rộng 11,25m (3 làn xe). Dải phân cách giữa xe thô sơ và xe cơ giới mỗi bên rộng 1,5m. Phần đường xe thô sơ mỗi bên rộng 7m. Vĩa hè mỗi bên rộng 8m.

+ Đoạn từ đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài đến đường vành đai 2 có mặt cắt ngang  $B = 64,5 m$  gồm: Dải phân cách trung tâm rộng 6m, phần đường xe cơ giới mỗi bên rộng 11,25m (3 làn xe), dải phân cách giữa xe thô sơ và xe cơ giới phía Bắc tuyến đường rộng 1m và phía Nam tuyến đường rộng 5m (dự kiến bố trí tuyến đường sắt đô thị). phần đường xe thô sơ mỗi bên rộng 7m, vĩa hè mỗi bên rộng 8m.

- Tuyến đường vành đai 2 (đoạn đi qua khu vực nghiên cứu, sẽ được thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng đường vành đai 2) đã được phê duyệt tại Quyết định số 1837/QĐ-UBND, ngày 10/5/2007, có mặt cắt ngang điển hình  $B = 57,5m$  (thành phần mặt cắt ngang cụ thể của tuyến đường này sẽ được xác định theo dự án riêng được duyệt).

- Tuyến đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài có mặt cắt ngang điển hình  $B = 50m$ . Có dự kiến bố trí tuyến đường sắt đô thị, gồm: Dải phân cách trung tâm rộng 4-6m. lòng đường mỗi bên rộng 15m (4 làn xe). Vĩa hè mỗi bên rộng 7-8m. Phương án bố trí tuyến

đường sắt đô thị trên tuyến đường này, cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b/ Đường khu vực:

- Đường có mặt cắt ngang điển hình  $B = 40\text{m}$  gồm dải phân cách trung tâm rộng  $3\text{m}$ , lòng đường mỗi bên rộng  $11,25\text{m}$  (3 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng  $7,25\text{m}$ .

c/ Đường phân khu vực:

- Đường có mặt cắt ngang  $B = 30\text{m}$ , gồm dải phân cách rộng  $3\text{m}$ , lòng đường mỗi bên rộng  $7,5\text{m}$  (2 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng  $6\text{m}$ .

- Đường có mặt cắt ngang  $B = 25\text{m}$ , gồm lòng đường rộng  $15\text{m}$  (4 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng  $5\text{m}$ . Riêng đoạn đường Lạc Long Quân (giáp phía Đông khu vực nghiên cứu) có mặt cắt ngang  $B = 24,5\text{m}-25\text{m}$ , thực hiện theo dự án riêng đã được duyệt.

d/ Đường nhánh:

- Đường có  $B = 23,5\text{m}$ , là hai tuyến đường dọc theo trục không gian trung tâm, bao gồm lòng đường rộng  $11,5\text{m}$  (3 làn xe), vỉa hè có bề rộng  $B = 4\text{m}$  và  $8\text{m}$ .

- Đường có  $B = 21,25\text{m}$  bao gồm lòng đường rộng  $11,25\text{m}$  (3 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng  $5\text{m}$ .

- Đường có  $B = 15,5\text{m}$  bao gồm lòng đường rộng  $7,5\text{m}$  (2 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng  $4\text{m}$ .

e/ Bãi đỗ xe:

- Đối với nhu cầu đỗ xe công cộng từ nơi khác đến (với thời gian đỗ  $\leq 6$  tiếng), bãi đỗ xe công cộng tập trung được xây dựng ngầm phía dưới khu vực quảng trường trung tâm và trục không gian đi bộ trung tâm nối ra Hồ Tây, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong quy hoạch hệ thống công trình công cộng ngầm. Ngoài ra còn có các bãi đỗ xe phân tán nằm trong khu công viên cây xanh.

- Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng, biệt thự ... trong quá trình thiết kế phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình này, tính toán áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng hiện hành.

g/ Giao thông công cộng:

- Đối với đường sắt đô thị: Nên bố trí tuyến đi ngầm và một số ga chính, vị trí tuyến, nhà ga sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng được duyệt.

- Đối với mạng lưới xe buýt công cộng: Bố trí các tuyến xe buýt hoạt động trên các tuyến đường từ cấp phân khu vực và một số tuyến đường nhánh có mặt cắt từ  $21,25\text{m}$  trở lên, dọc theo các tuyến đường này bố trí các điểm đỗ xe buýt, khoảng cách giữa các điểm đỗ xe theo đúng quy định hiện hành.

h/ Đường đi bộ:

Tổ chức trục không gian đi bộ chính, kết hợp dịch vụ mua sắm nối Hồ Tây với quảng trường trung tâm. Tổ chức giao thông giữa đường đi bộ với đường ô tô để đảm bảo sự thuận tiện, liên thông an toàn cho dòng người bộ hành, trên nguyên tắc:

+ Đối với đường cấp khu vực trở lên (lòng đường rộng  $\geq 15\text{m}$ ) và tại một số vị trí các trục không gian cây xanh kết hợp với đi bộ giao cắt với các trục đường giao thông có thể thiết kế giao cắt khác mức (hầm đi ngầm hoặc cầu vượt) tuân thủ theo quy định hiện hành và được nghiên cứu cụ thể trong các giai đoạn tiếp theo.

+ Chiều rộng của lối đi bộ qua đường giao thông phải được tính toán theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

**3.5.2- Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:**

a/ Quy hoạch san nền:

- Cao độ nền trung bình  $7,00\text{m}$ , dốc dần về phía Tây, trong từng ô đất nền được san với độ dốc nền  $\geq 0,004$  đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình. Cao độ nền được xác định phù hợp với cao độ đường.

- Trong quá trình thi công san lấp nền, kết hợp với cao độ nền của các công trình xây dựng xung quanh để có biện pháp xử lý phù hợp, tránh gây úng ngập và ảnh hưởng đến nền và thoát nước của khu vực.

b/ Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng.  
- Hệ thống cống thoát nước mưa được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực có đường kính từ D600 ÷ D2500 và các cống hộp, rãnh thu nước. Trên hệ thống thoát nước có các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

- Nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước mưa bố trí dọc các trục đường quy hoạch rồi đổ vào tuyến cống hộp chính, thoát theo mương Cổ Nhuế ở phía Tây khu vực nghiên cứu, để ra sông Nhuế.

- Xây dựng hệ thống rãnh thu gom nước mưa cho khu vực dân cư làng xóm hiện có để thoát vào hệ thống cống thoát nước chung, tránh gây úng ngập cục bộ.

c/ Hệ thống hồ điều hoà và mương thoát nước:

- Hồ điều hoà có diện tích tối thiểu 5ha và dung tích điều hoà tối thiểu đảm bảo yêu cầu  $H_{dh}=1,0m$ .

- Không cho phép nước bẩn và nước mưa đợt đầu xả vào hồ. Bố trí các bể lắng tại các điểm xả vào hồ điều hoà trên hệ thống thoát nước. Nước mưa sau khi lắng cặn và tách nước mưa đợt đầu rồi xả vào hồ qua cống điều tiết.

- Tuyến mương thoát nước chính của khu vực còn đảm nhận chức năng liên kết hệ thống thoát nước của khu vực phía Bắc và phía Nam, liên kết mương Nghĩa Đô với mương Cổ Nhuế để hỗ trợ thoát nước giữa 2 lưu vực nói trên khi cần thiết. Tuyến mương này có mặt cắt ngang phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được duyệt ( $B_m=20m$ ,  $H=3,6m$ ). Trong quá trình lập dự án đầu tư, để phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực, đồng thời đảm bảo hiệu quả sử dụng đất, có thể lựa chọn giải pháp kênh hở hoặc cống kín, song phải đảm bảo lưu lượng thoát nước theo quy định.

**3.5.3- Quy hoạch cấp nước:**

a/ Nguồn nước:

Nguồn nước cấp được lấy từ nhà máy nước Cáo Đình, nhà máy nước Mai Dịch, nhà máy nước Ngọc Hà thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn D800 hiện có trên Đường Phạm Văn Đồng (Vành đai 3), tuyến D600 trên đường Hoàng Quốc Việt, tuyến D600 trên đường Nguyễn Hoàng Tôn, tuyến D400 trên Đường Lạc Long Quân và các tuyến truyền dẫn D400 xây dựng mới đi qua khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây.

b/ Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới cấp nước là mạng vòng kết hợp nhánh cụt, cấp nước trực tiếp từ mạng phân phối và cấp nước gián tiếp thông qua trạm bơm bể chứa.

- Mạng lưới ống cấp nước phân phối có đường kính D90 - D110 đầu nối với các tuyến phân phối chính D160mm tại một số điểm là các tuyến ống cấp nước trực tiếp đến công trình.

- Ống cấp nước dịch vụ tới công trình là nhánh cụt. Giải pháp cấp nước theo nguyên tắc đối với công trình thấp tầng được cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối, đối với các công trình cao tầng được cấp thông qua trạm bơm, bể chứa cục bộ tập trung hoặc phân tán (xây dựng trong ô đất hoặc trong công trình).

- Các tuyến ống cấp nước phân phối bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác.

c/ Cấp nước cứu hỏa:

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào đường ống cấp nước phân phối có đường kính  $d \geq 110$  và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn... phải đảm bảo đáp ứng được yêu cầu của cơ quan phòng cháy, chữa cháy.

- Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành khoảng 150m.

- Bố trí các hố lấy nước cứu hỏa từ hồ điều hoà để tăng cường khả năng phục vụ lấy nước cứu hỏa khi cần thiết.

#### 3.5.4- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

##### ai Quy hoạch thoát nước bản:

Hệ thống thoát nước bản là hệ thống cống riêng giữa nước mưa và nước bản. Nước bản từ công trình sẽ theo các tuyến cống thoát nước bản tự chảy về trạm bơm chuyển bậc và được đưa về xử lý tại trạm xử lý Cổ Nhuế.

Hệ thống cống thoát nước bản sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn có kích thước từ D300- D800. Bảo đảm độ dốc dọc cống  $\geq 1/D$  (D- đường kính cống). Trên hệ thống, tại các đường cống giao nhau và trên các đoạn cống có đặt giếng thăm theo Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

Đối với các lô đất xây dựng biệt thự, các cống thu gom nước thải có đường kính D300mm được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách đối với các công trình kỹ thuật hạ tầng khác. Trên hệ thống thu gom bố trí các giếng thăm chờ để đầu nối hệ thống thoát nước từ bên trong ô đất.

Đối với khu nhà cao tầng bố trí các giếng thăm chờ, là các điểm sẽ đầu nối cống thoát nước bản từ bên trong ô đất xây dựng công trình ra hệ thống cống chính có đường kính D300mm- D800mm. Tại các khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện có đang sử dụng hệ thống cống chung với nước mưa sẽ xây dựng hệ thống cống bao tách nước thải để thoát vào hệ thống cống thoát nước bản của khu vực. Đối với trạm bơm nước thải là trạm bơm chung theo quy hoạch, do đó khi đầu tư xây dựng cần xét đến công suất và yếu tố kỹ thuật để đáp ứng yêu cầu của hệ thống, đồng thời đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành. Trạm bơm nước thải có thể xây dựng ngầm để đảm bảo yêu cầu mỹ quan và khai thác sử dụng đất hợp lý.

Hệ thống thoát nước bản được thiết kế tuân thủ theo quy hoạch, cho nên để hoạt động được Chủ đầu tư cần có kế hoạch đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống, bao gồm cả phần nằm ngoài ranh giới nghiên cứu, nối tiếp từ khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây ra tới trạm xử lý và xây dựng trạm xử lý tập trung Cổ Nhuế như Giấy phép đầu tư đã quy định. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu chưa xây dựng trạm xử lý nước thải Cổ Nhuế thì cần nghiên cứu giải pháp xử lý quá độ cho các công trình xây dựng trong khu vực, đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của thành phố. Cụ thể sẽ được giải quyết trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

##### b/ Vệ sinh môi trường:

- Rác thải phải được phân loại và vận chuyển đến nơi tập kết rác theo quy định.

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

- Đối với khu vực xây nhà ở biệt thự 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 hoặc vào các thùng tập kết sẵn (đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường)

- Đối với các cơ quan và các công trình công cộng, rác được thu gom thông qua hợp đồng với cơ quan có chức năng.

- Khi xây dựng các công trình công cộng tại khu vực thường xuyên tập trung đông người, phải có giải pháp xây dựng các nhà vệ sinh công cộng và đặt các thùng rác công cộng để đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

+ Đối với các yếu tố môi trường khác phải xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

### **3.5.5- Quy hoạch cấp điện:**

#### **a/ Nguồn cấp điện:**

Nguồn cấp điện chính được lấy từ trạm 110/22KV HNT1 xây dựng phía Tây khu vực nghiên cứu và được hỗ trợ từ các trạm 110KV Nghĩa Đô ở phía Nam, 110KV Nhật Tân ở phía Đông Bắc. Chi tiết cụ thể về nguồn cấp điện, Chủ đầu tư cần liên hệ với Công ty Điện lực thành phố Hà Nội để giải quyết.

Nguồn 22KV cấp cho các trạm hạ thế trong khu vực được lấy từ 2 phân đoạn thanh cái của trạm 110KV hoặc từ 2 trạm 110KV đến. Vị trí các tuyến cáp được bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

Về nguồn trung thế bên ngoài ranh giới Khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Chủ đầu tư cần làm việc với cơ quan quản lý chuyên ngành để giải quyết và lập thành dự án riêng.

#### **b/ Trạm biến thế:**

- Xây dựng 92 trạm biến áp 22/0,4KV tổng công suất 201200 KVA để cấp cho các phụ tải trong khu vực dự án.

- Vị trí và công suất các trạm biến thế có thể điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của công trình trong phạm vi ô đất đó. Đối với các nhà cao tầng có phụ tải lớn, có thể đặt trạm biến thế ngay trong công trình để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế, hoặc có thể bố trí các trạm biến thế ngầm để đảm bảo kiến trúc cảnh quan cũng như khai thác sử dụng đất. Cụ thể sẽ được xem xét trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

#### **c/ Hệ thống hạ thế, chiếu sáng đường và chiếu sáng công cộng:**

- Xây dựng mạng lưới cáp hạ thế đi ngầm.

- Chiếu sáng đường bằng đèn thủy ngân cao áp, chiếu sáng khu cây xanh sẽ được thiết kế riêng, nguồn chiếu sáng được lấy từ các trạm biến thế trong khu vực.

### **3.5.6- Đánh giá tác động môi trường:**

Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp tục thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình cấp thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt theo quy định.

### **Điều 2.**

- Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định, xác nhận hồ sơ, bản vẽ phù hợp với Quyết định phê duyệt này trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký; Chủ trì phối hợp với Công ty trách nhiệm hữu hạn T.H.T và Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, quận Cầu Giấy, huyện Từ Liêm tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết Khu vực Trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính có trách nhiệm cùng Chủ đầu tư tổ chức xem xét phương án điều hoà lợi ích giữa các bên trên cơ sở công văn 3057/BKH-ĐTNN, ngày 07/5/2007 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư trước khi trình phê duyệt dự án.

- Ủy ban nhân dân các quận Tây Hồ, Cầu Giấy và Từ Liêm có trách nhiệm giám sát thực hiện xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt và xử lý việc xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm xin ý kiến thoả thuận của địa phương trước khi tiến hành thực hiện dự án.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Xây dựng, Giao thông công chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện: Tây Hồ, Cầu Giấy, Từ Liêm; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã: Xuân La, Nghĩa Đô, Xuân Đình, Cổ Nhuế; Tổng Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn phát triển T.H.T; 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.

**Nơi nhận:**

- TT TƯ, TT HĐND TP;
- CT UBND TP;
- Các PCT UBND TP
- Các Bộ : Xây dựng, KH & ĐT, TNMT;
- V4, V5, TH, NN, XDn;
- Lưu VT.

*BT*

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH *ll*



Nguyễn Thế Thảo

UỶ BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 146/2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 18 tháng 12 năm 2007

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết  
Khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: Phường Xuân La (quận Tây Hồ), phường Nghĩa Đô (quận Cầu Giấy),  
xã Xuân Đình và xã Cổ Nhuế (huyện Từ Liêm).

### UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng;

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô;

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

Căn cứ Quyết định số 145/2007/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2007 của Ủy  
ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm  
khu đô thị Tây Hồ Tây tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này "Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy  
hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây tỷ lệ 1/500".

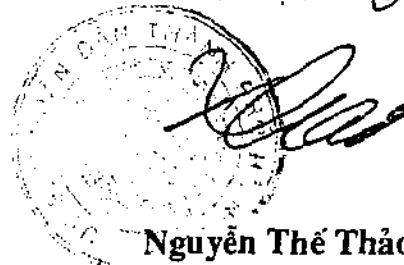
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến  
trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Xây dựng, Giao thông công  
chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện: Tây Hồ, Cầu Giấy, Từ Liêm; Chủ tịch  
Ủy ban nhân dân các phường, xã: Xuân La, Nghĩa Đô, Xuân Đình, Cổ Nhuế; Tổng Giám  
đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn phát triển T.H.T; 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.

**Nơi nhận:**

- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- Bộ Xây dựng;
- V4, TH, XDn;
- Lưu VT.

T/M UỶ BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo





Hà Nội, ngày 18 tháng 12 năm 2007

**ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT  
KHU VỰC TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TỶ LỆ 1/500**

Địa điểm: Phường Xuân La (quận Tây Hồ), phường Nghĩa Đô (quận Cầu Giấy),  
xã Xuân Đình và xã Cổ Nhuế (huyện Từ Liêm).

(Ban hành theo Quyết định số 14.6/2007/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2007  
của UBND Thành phố Hà Nội)

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt theo Quyết định số 14.5/2007/QĐ-UBND, ngày 18 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Điều 2: Ngoài những quy định trong Điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong khu vực nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tỷ lệ 1/500 còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật Nhà nước có liên quan.

Điều 3: Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Điều lệ này phải được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 4: Chủ tịch UBND các quận, huyện: Tây Hồ, Cầu Giấy, Từ Liêm; Giám đốc các sở: Quy hoạch Kiến trúc, Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng tại Khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tỷ lệ 1/500 theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 5. Vị trí, ranh giới và quy mô**

**1/ Vị trí:**

Khu vực Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tỷ lệ 1/500 nằm phía Tây của Hồ Tây, thuộc địa giới hành chính của phường Xuân La (quận Tây Hồ), phường Nghĩa Đô (quận Cầu Giấy), xã Xuân Đình và xã Cổ Nhuế (huyện Từ Liêm).

**2/ Ranh giới quy hoạch:**

- + Phía Bắc là đường quy hoạch và khu Đoàn ngoại giao.
- + Phía Nam là đường quy hoạch (có mặt cắt ngang 40m).
- + Phía Đông là đường quy hoạch (đường vành đai 2, đường Lạc Long Quân).
- + Phía Tây là đường quy hoạch (có mặt cắt ngang 40m).

**3/ Quy mô:**

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng: 2.104.282m<sup>2</sup> (210,43ha).

**Trong đó :**

- Phần đất để Chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tỷ lệ 1/500 có diện tích khoảng 2.076.600m<sup>2</sup> (207,66ha) (theo Giấy phép đầu tư số 2542/GP, ngày 19/01/2006 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư).

- Phần đất dành để làm đường vành đai 2 có diện tích khoảng 27.682 m<sup>2</sup> (2,77 ha) (thực hiện theo dự án riêng).

- Tổng số người theo quy hoạch: khoảng 20.000 người

#### Điều 6. Những nguyên tắc:

- Ý đồ tổ chức không gian chung khu vực tuân thủ Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Hồ Tây tỷ lệ 1/2000 đã duyệt:

+ Hình thành trục đi bộ trung tâm, cây xanh - mặt nước - văn hoá, gắn kết các công trình bộ mặt tiêu biểu của Thành phố hiện đại ở hai bên trục đường này. Nghiên cứu kết nối không gian hiện đại với cảnh quan Hồ Tây ở phía Đông và công viên Hữu Nghị ở phía Tây thành một quần thể hài hoà về không gian và cảnh quan kiến trúc.

+ Hình thành quảng trường trung tâm hoạt động quần chúng trong những ngày lễ hội, gắn kết với công trình văn hoá tiêu biểu của Quốc gia và Thành phố, tạo thành công trình chủ thể của trục đi bộ chính.

+ Các công trình kiến trúc tiêu biểu hai bên trục đi bộ sẽ được xem xét, cân nhắc kỹ trên nguyên tắc phù hợp với các chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất đề xuất trong giải pháp quy hoạch được Bộ Xây dựng thống nhất cho phép điều chỉnh. Đồng thời tổ chức không gian kiến trúc hai bên trục theo nguyên tắc: Các công trình kiến trúc cao tầng, quy mô lớn tập trung tại khu vực quảng trường trung tâm, thấp dần về phía Hồ Tây và phía công viên Hữu Nghị. Việc tổ chức không gian trên mặt đất cần được nghiên cứu đồng bộ với hệ thống không gian ngầm cho trục đi bộ trung tâm.

+ Lớp không gian phía Bắc trục trung tâm tiếp giáp khu Đoàn Ngoại giao, được gắn kết hợp lý tạo thành một quần thể các công trình kiến trúc tiêu biểu, phù hợp chức năng sử dụng đất và tạo được bộ mặt kiến trúc hiện đại cho khu vực trung tâm.

+ Lớp không gian phía Nam trục trung tâm: Gồm các công trình cao, thấp tầng với chức năng công cộng, dịch vụ, nhà ở hiện đại, các công trình hỗn hợp, gắn kết hài hoà với các dự án đã triển khai trong khu vực.

- Tổ chức cây xanh gắn kết với kiến trúc cảnh quan công viên, hồ điều hoà khu vực, kiến trúc đô thị để tạo được hiệu quả cao nhất về thẩm mỹ kiến trúc và tạo được dấu ấn đặc trưng riêng cho Thủ đô.

#### Điều 7. Các khu chức năng

Khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây được xác định các chức năng theo quy hoạch như sau:

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu:	2104282	m <sup>2</sup>	100,00	%
Trong đó:				
1/ Đất hạ tầng kỹ thuật:	19289	m <sup>2</sup>	0,92	%
Gồm: - Mương và hành lang cách ly	19289	m <sup>2</sup>	0,92	%
2/ Đất cây xanh, công viên, đường dạo:	273030	m <sup>2</sup>	12,97	%
Gồm: - Cây xanh đường dạo	208736	m <sup>2</sup>	9,91	%
- Quảng trường	64294	m <sup>2</sup>	3,06	%
3/ Hồ điều hoà:	50000	m <sup>2</sup>	2,38	%
4/ Đất công cộng thành phố và khu vực	755455	m <sup>2</sup>	35,9	%
Gồm: - Tài chính, ngân hàng	154078	m <sup>2</sup>	7,32	%
- Trung tâm thương mại	215952	m <sup>2</sup>	10,26	%
- Khách sạn cao cấp	86065	m <sup>2</sup>	4,09	%

	- Văn phòng giao dịch	91477 m <sup>2</sup>	4,35 %
	- Văn hoá tổng hợp	63531 m <sup>2</sup>	3,02 %
	- Trung tâm văn hoá đa chức năng	144352 m <sup>2</sup>	6,86 %
5/	Đất hỗn hợp	35448 m <sup>2</sup>	1,68 %
	Gồm: - Dịch vụ công cộng, văn phòng, kết hợp nhà ở cao cấp	35448 m <sup>2</sup>	1,68 %
6/	Đất giao thông	646203 m <sup>2</sup>	30,71 %
	Gồm: - Đường vành đai 2	27682 m <sup>2</sup>	1,32 %
	- Đường chính thành phố, liên khu vực, khu vực, phân khu vực, đường nhánh	618521 m <sup>2</sup>	29,39 %
7/	Đất công cộng đơn vị ở	3908 m <sup>2</sup>	0,19 %
8/	Đất công trình giáo dục	59309 m <sup>2</sup>	2,82 %
	Gồm: - Nhà trẻ, mẫu giáo	19255 m <sup>2</sup>	0,92 %
	- Trường học phổ thông	40054 m <sup>2</sup>	1,9 %
9/	Đất ở	261640 m <sup>2</sup>	12,43 %
	Gồm: - Đất ở cao tầng	167693 m <sup>2</sup>	7,97 %
	- Đất ở biệt thự	93947 m <sup>2</sup>	4,46 %

- Vị trí cụ thể từng lô đất chức năng được xác định trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH04B) của đồ án quy hoạch này được duyệt.

#### **Điều 8. Quy định chung toàn khu vực**

##### **1/ Không gian ngoài công trình:**

- Tất cả các hệ thống đường dây đường ống kỹ thuật phải được đi ngầm.
- Đối với khu ở cao tầng (chung cư) biệt thự hệ thống máy điều hòa, ăng ten, chỗ phơi quần áo... phải được nghiên cứu, bố trí, thiết kế tạo mỹ quan. Cấm các hộ gia đình tự cải tạo mặt đứng công trình.
- Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn (không xây hàng rào đặc), chiều cao hàng rào tối đa là 2m.
- Diện tích không gian trống của các khu đất phải bố trí sân vườn, cây xanh cảnh quan và bãi đỗ xe. Diện tích sân vườn phải chiếm ít nhất là 30% diện tích đất trống.
- Đối với công trình cao tầng, từ tầng 1 đến tầng 5 sử dụng mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ thì chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình không vượt quá chỉ giới xây dựng đã khống chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH04B). Các tầng trên phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Khuyến khích các công trình xây dựng lùi vào so với chỉ giới xây dựng đã được duyệt.
- Về khoảng cách giữa các công trình, cách ly tiếng ồn, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

##### **2/ Bãi đỗ xe:**

Bãi đỗ xe được bố trí chủ yếu ở tầng ngầm (hầm) các công trình. Không khuyến khích làm bãi đỗ xe nổi. Nếu có sẽ được bố trí tại những khu vực còn đủ diện tích làm bãi đỗ xe với các chỉ tiêu tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (hoặc tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan), có lối ra vào, vịnh đậu xe thuận tiện, đảm bảo giao thông thông suốt. Không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

### 3/ Thoát nước mưa:

Nước mưa trong khu vực công trình được thoát vào hệ thống rãnh, cống thu nước liền kề rồi chảy vào đường cống của thành phố và được đấu nối vào đường cống gần nhất.

+ Đối với các công trình nằm giáp các trục đường có xây dựng giếng thu nước mưa thì cho phép được thoát vào các giếng này.

+ Hệ thống thoát nước phải tiêu thoát nhanh, không ứ đọng gây ô nhiễm môi trường; xây dựng phải thuận tiện cho công tác duy tu, bảo dưỡng.

+ Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

### 4/ Cấp nước:

Nước cấp cho công trình từ mạng lưới đường ống phân phối chính trong khu vực. Đối với các công trình cao tầng được cấp nước thông qua bể chứa nước và trạm bơm tăng áp. Đối với công trình thấp tầng được cấp nước trực tiếp từ đường ống phân phối.

### 5/ Cấp điện:

Được tổ chức thành mạng riêng và cấp tới tận công trình, không ảnh hưởng tới điện sinh hoạt của dân cư và các công trình khác.

### 6/ Nước thải:

Được xử lý đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo đúng quy định hiện hành sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất.

### 7/ Rác thải:

Được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố.

### 8/ Phòng chống cháy:

Đảm bảo phòng hoả và thiết bị phòng hoả theo đúng quy định hiện hành.

### 9/ Sử dụng:

Tuỳ theo chức năng công trình, lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật.

## **Điều 9. Đất công cộng thành phố và khu vực**

- Tổng diện tích đất: 755455m<sup>2</sup>.

- Chức năng: Tài chính, ngân hàng; Thương mại; Khách sạn; Văn phòng; Văn hoá; Trung tâm văn hoá đa chức năng bao gồm phần đất xây dựng bản thân công trình, khoảng cách giữa các công trình bố trí cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân, bãi đỗ xe và lối vào công trình.

- Số lượng: 35 lô đất

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

**Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất công cộng thành phố, khu vực**

TT	Hạng mục		Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất			Chức năng sử dụng đất chính
	Ký hiệu ô QH	Ký hiệu lô đất		Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	TCBQ (tầng)	
I	Tài chính, ngân hàng		154078	43.32	7.59	17.5	
1	B1	CC1	28555	45.68	5.57	12.2	Văn phòng giao dịch (Tài chính, ngân hàng) khách sạn, trung tâm thương mại

VI	Trung tâm văn hoá đa chức năng		144352	14.62	1.22	8.4	Công trình văn hoá tiêu biểu cấp Quốc gia và Thành phố
1	D1	CC1	144352	14.62	1.22	8.4	(thực hiện theo dự án riêng)

**\* Các yêu cầu cụ thể:**

- Khu đất xây dựng trung tâm tài chính, ngân hàng :

+ Vị trí: chủ yếu tập trung tại khu B, khu C nằm kề cận với tuyến đường cấp thành phố có mặt cắt ngang khoảng 60,5-64,5m.

+ Chức năng: Là trụ sở giao dịch, các hoạt động liên quan tới giao dịch tiền tệ: ngân hàng, chứng khoán... của các tổ chức, tập đoàn tài chính, ngoài ra còn kết hợp bố trí các khách sạn, thương mại và các dịch vụ khác.

+ Các đặc trưng kiến trúc chính: Là các tổ hợp công trình hiện đại, tiêu biểu thể hiện sức mạnh kinh tế của các tập đoàn tài chính, ngân hàng.

\* Riêng công trình trong lô đất có ký hiệu B4-CC1 là tổ hợp công trình "siêu cao tầng", là điểm nhấn không chế chiều cao chung của khu vực trung tâm Tây Hồ Tây phải được thiết kế hiện đại, tiêu biểu, đặc trưng nhất về hình thức kiến trúc (Độ cao công trình cụ thể phải được Bộ Quốc phòng thoả thuận theo quy định).

- Khu đất xây dựng trung tâm thương mại:

+ Vị trí: chủ yếu tập trung tại khu C, khu E và khu G nằm kề cận với tuyến đường có mặt cắt ngang khoảng 60,5-64,5m, đường vành đai 2 và trục không gian, cây xanh đi bộ trung tâm.

+ Chức năng: Là các tổ hợp công trình chủ yếu phục vụ mục đích thương mại, kinh doanh dịch vụ tổng hợp và các hoạt động mua sắm... ngoài ra còn kết hợp bố trí các văn phòng giao dịch phục vụ mục đích thương mại.

+ Các đặc trưng kiến trúc chính: Là các tổ hợp công trình hiện đại, thuận lợi cho hoạt động thương mại, mua sắm, tạo nên không gian sắm uất, sinh động với các tổ hợp công trình thương mại lớn và khu phố mua sắm kết hợp không gian đi bộ.

\* Riêng lô đất có ký hiệu K8-CC1 là trung tâm thương mại chủ yếu phục vụ hàng ngày cho đơn vị ở (công cộng cấp I). Bãi đỗ xe tại công trình này được tổ chức ngầm hoặc cao tầng phục vụ chung cho khu vực.

- Khu đất xây dựng khách sạn cao cấp:

+ Vị trí: chủ yếu tập trung tại khu G và khu K, nằm kề cận với Hồ Tây và quảng trường trung tâm.

+ Chức năng: Là tổ hợp các công trình xây dựng khách sạn cao cấp và trung tâm hội thảo quốc tế... ngoài ra còn kết hợp bố trí các dịch vụ thương mại, du lịch, văn hoá.

+ Các đặc trưng kiến trúc chính: Là các tổ hợp công trình hiện đại, có đặc trưng riêng.

- Khu đất xây dựng văn phòng giao dịch:

+ Vị trí: chủ yếu được bố trí tại khu A, khu H và khu K, nằm kề cận với các tuyến đường cấp thành phố, khu vực và quảng trường trung tâm.

+ Chức năng: Là tổ hợp các công trình văn phòng giao dịch... ngoài ra còn kết hợp bố trí các dịch vụ thương mại, du lịch, văn hoá.

+ Các đặc trưng kiến trúc chính: Là các tổ hợp công trình hiện đại.

- Khu đất xây dựng văn hoá tổng hợp:

2	B2	CC1	8569	42.36	5.36	12.6	Văn phòng giao dịch (Tài chính, ngân hàng)
3	B2	CC2	8593	42.24	5.34	12.6	
4	B3	CC1	6836	42.66	4.98	11.7	
5	B4	CC1	55319	43.35	10.7	24.7	
6	C1	CC1	18008	44.18	5.29	12	
7	B6	CC1	15254	37.52	3.45	9.2	
8	C2	CC1	12944	45.36	11.1	24.4	
II	Trung tâm thương mại		215952	43.10	4.71	10.9	
1	C2	CC2	13131	43.74	5.21	11.9	Trung tâm Thương mại
2	C3	CC1	40277	34.34	3.94	11.4	
3	C3	CC2	40183	29.88	5.23	17.5	
4	E1	CC1	9318	50.99	4.11	8.1	Trung tâm Thương mại, văn hoá, khu phố mua sắm
5	E1	CC2	9505	51.77	7.02	13.6	
6	E2	CC1	11816	48.62	6.2	12.7	
7	E2	CC2	11779	48.48	4.99	10.3	
8	E5	CC1	9318	50.99	4.11	8.1	
9	E5	CC2	9505	51.77	7.02	13.6	
10	E6	CC1	11816	48.62	6.2	12.7	
11	E6	CC2	11629	47.91	5.02	10.5	
12	G1	CC1	18094	50.79	3.1	6.1	
13	G1	CC2	10944	52.03	2.76	5.3	
14	K8	CC1	8637	52.16	2.49	4.8	Trung tâm thương mại
III	Khách sạn cao cấp		86065	45.29	4.64	10.3	
1	G3	CC2	25031	31.98	1.45	4.5	Khách sạn cao cấp, trung tâm hội thảo quốc tế
2	K1	CC1	19606	41.83	8.73	20.9	Khách sạn
3	G3	CC1	41428	54.97	4.64	8.4	Khách sạn (Trung tâm thông tin du lịch quốc tế)
IV	Văn phòng giao dịch		91477	46.52	5.1	11	
1	A1	CC1	35853	41.13	4.82	11.7	Văn phòng giao dịch
2	H1	CC1	12895	45.29	5.39	11.9	
3	H4	CC1	23184	51.02	6.24	12.2	Văn phòng giao dịch, khách sạn, trung tâm thương mại
4	K2	CC1	19545	51.89	4.06	7.8	Văn phòng giao dịch
V	Văn hoá tổng hợp		63531	40.63	3.84	9.4	
1	B5	CC1	18908	35.41	2.87	8.1	Trung tâm thương mại, văn hoá tổng hợp
2	B5	CC2	18961	35.31	2.87	8.1	
3	H2	CC1	3217	48.62	5.83	12	
4	H2	CC2	4661	50.72	6.09	12	
5	H3	CC1	17784	47.76	4.95	10.4	

+ Vị trí: chủ yếu được bố trí tại khu B và khu H, nằm kề cận với quảng trường và công trình trung tâm.

+ Chức năng: Là tổ hợp các công trình văn hoá (triển lãm, trưng bày, phim, thời trang...) và văn phòng giao dịch, dịch vụ văn hoá, du lịch, thương mại...

+ Các đặc trưng kiến trúc chính: Là các tổ hợp công trình hiện đại, với không gian lớn phù hợp với khai thác sử dụng công trình.

- Khu đất xây dựng Trung tâm văn hoá đa chức năng (được thực hiện theo dự án riêng):

+ Vị trí: nằm tại khu D kề cận với quảng trường trung tâm và công viên Hữu Nghị .

+ Chức năng: Là tổ hợp công trình văn hoá tiêu biểu cấp Quốc gia và Thành phố.

+ Các đặc trưng kiến trúc chính: Là công trình trọng tâm bố cục không gian của khu vực trung tâm Tây Hồ Tây, với tổ hợp công trình hiện đại, kiến trúc công trình bề thế, hoành tráng mang tính đại diện, đặc trưng, tiêu biểu cho tính hiện đại và dân tộc.

Khu vực xây dựng trung tâm tài chính, ngân hàng, thương mại, văn hoá tổng hợp được nghiên cứu tổ chức hình thái kiến trúc đồng bộ, hài hoà với nhau, đồng thời tạo ra một lối cây xanh, đi bộ xuyên suốt giữa các công trình kết nối với công viên cây xanh công viên Hữu Nghị hình thành một không gian cây xanh, đi bộ, sinh động: thương mại, mua sắm các sản phẩm văn hoá, hoạt động văn nghệ và các dịch vụ vui chơi giải trí.

- Tất cả các lô đất có chức năng công cộng thành phố, khu vực phải tổ chức bãi đỗ xe ngầm có đủ diện tích đỗ xe cho bản thân từng công trình theo quy định và kết hợp bãi đỗ xe ngầm với việc tổ chức xây dựng các công trình ngầm phục vụ hoạt động dịch vụ thương mại, dịch vụ, kỹ thuật khác.

#### Điều 10. Đất hỗn hợp

- Tổng diện tích đất: 35448m<sup>2</sup>.

- Chức năng: Thương mại, dịch vụ, văn phòng giao dịch và nhà ở, bao gồm phần đất xây dựng bản thân công trình, khoảng cách giữa các công trình bố trí cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân, bãi đỗ xe và lối vào công trình.

- Số lượng: 02 lô đất

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

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất hỗn hợp

TT	Hạng mục		Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất			Chức năng sử dụng đất chính
	Ký hiệu ô QH	Ký hiệu lô đất		Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	TCBQ (tầng)	
	Văn phòng giao dịch kết hợp nhà ở cao cấp		35448	48.62	4.34	8.9	
1	K1	HH1	15716	49.54	4.27	8.6	Dịch vụ công cộng, văn phòng kết hợp nhà ở cao cấp
2	K2	HH1	19732	47.88	9.18	9.2	Dịch vụ công cộng, văn phòng kết hợp nhà ở cao cấp

\* Các yêu cầu cụ thể:

+ Vị trí: nằm tại khu K kề cận với khu nhà ở .

+ Chức năng: Là tổ hợp các công trình văn phòng, thương mại dịch vụ công cộng và nhà ở cao cấp.

+ Các đặc trưng kiến trúc chính: Là công trình tạo tuyến phố cấp đường khu vực có mặt cắt ngang 40m, tạo không gian chuyển tiếp từ khu ở tới các công trình công cộng.

**Điều 11. Đất công cộng đơn vị ở**

- Tổng diện tích đất: 3908m<sup>2</sup>.
- Chức năng: Trụ sở hành chính, y tế, văn hoá cấp phường, bao gồm phần đất xây dựng bản thân công trình, khoảng cách giữa các công trình bố trí cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân, bãi đỗ xe và lối vào công trình
- Số lượng: 01 lô đất
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất công cộng đơn vị ở :

TT	Hạng mục		Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất			Chức năng sử dụng đất chính
	Ký hiệu ở QH	Ký hiệu lô đất		Mật độ XD	Hệ số SĐĐ	TCBQ	
				(%)	(lần)	(tầng)	
1	H5	CC1	3908	37.79	1.08	2.9	Trụ sở hành chính cấp phường

**Điều 12. Đất công trình giáo dục**

- Tổng diện tích đất: 59309m<sup>2</sup>.
- Chức năng: Trường Trung học cơ sở; Tiểu học; Nhà trẻ, mẫu giáo, bao gồm phần đất xây dựng bản thân công trình, sân tập trung, sân chơi, khoảng cách giữa các công trình bố trí cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân và lối vào công trình.
- Số lượng: 08 lô đất
- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng lô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất công trình giáo dục:

TT	Hạng mục		Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất			Chức năng sử dụng đất chính
	Ký hiệu ở QH	Ký hiệu lô đất		Mật độ XD	Hệ số SĐĐ	TCBQ	
				(%)	(lần)	tầng	
I	Nhà trẻ, mẫu giáo		19255	33.25	0.66	2	
1	H6	NT1	4678	34.46	0.69	2	Nhà trẻ, mẫu giáo
2	H7	NT1	5159	30.65	0.61	2	
3	K5	NT1	4520	33.76	0.68	2	
4	K7	NT1	4898	34.36	0.69	2	
II	Trường học phổ thông		40054	26.95	1.08	4	
1	H5	TH1	11401	25.00	1	4	Trường tiểu học
2	H7	TH1	7981	25.00	1	4	Trường trung học cơ sở
3	K5	TH1	12517	25.00	1	4	Trường tiểu học
4	K6	TH1	8155	34.58	1.38	4	Trường trung học cơ sở

\* Các yêu cầu cụ thể:



- Hình thức kiến trúc hiện đại, mẫu 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, tạo môi trường sư phạm phù hợp với từng cấp học.

- Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, đảm bảo an toàn cho trường học và quản lý các cháu học sinh.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tối thiểu:

+ Trường trung học cơ sở, tiểu học, nhà trẻ mẫu giáo chỉ giới xây dựng tối thiểu 6m và được xác định cụ thể trên bản vẽ.

+ Các hạng mục công trình: cổng, nhà thường trực, để xe có thể được nghiên cứu lấy trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Chỉ giới xây dựng cụ thể sẽ phụ thuộc vào dự án, đồ án thiết kế chi tiết do các cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải phù hợp với tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Khi lập dự án hoặc thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo chiếu sáng tự nhiên cho các phòng học.

### Điều 13. Đất ở

- Tổng diện tích đất: 261640m<sup>2</sup>.

- Chức năng: Đất ở, bao gồm :

+ Đất ở cao tầng, gồm: Đất xây dựng công trình nhà ở cao tầng và cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân chơi, sân thể thao nhỏ, bãi đỗ xe và lối vào nhà.

+ Đất ở biệt thự, gồm: Đất để xây dựng, sân vườn của bản thân công trình và lối vào nhà.

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

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất ở :

TT	Hạng mục		Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất			Chức năng sử dụng đất chính
	Ký hiệu ở QH	Ký hiệu lô đất		Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	TCBQ (tầng)	
I	Đất ở cao tầng		167693	26.87	4.64	17.3	
1	H1	CT1	10774	46.63	6.32	13.6	Nhà ở cao tầng (bao gồm phần "đề" tầng 1-3 phục vụ mục đích công cộng), Khuyến khích khai thác tầng hầm.
2	H7	CT1	6416	18.70	5.05	27	
3	H7	CT2	7758	15.47	4.64	30	
4	H8	CT1	13561	20.29	3.65	18	
5	H8	CT2	14082	17.04	4.86	28.5	
6	H9	CT1	24775	31.23	4.55	14.6	
7	H9	CT2	6582	18.23	4.38	24	
8	K5	CT1	10198	17.65	3.18	18	
9	K5	CT2	12569	19.09	5.16	27	
10	K7	CT1	12628	20.16	3.33	16.5	
11	K7	CT2	4172	19.32	3.48	18	
12	K8	CT1	8900	13.48	3.64	27	
13	K9	CT1	11192	19.69	4.73	24	

14	K9	CT2	24086	52.29	5.92	11.3	
II	Đất ở biệt thự		93947	19.65	0.59	3	
1	H5	BT1	11107	13.31	0.4	3	Nhà ở biệt thự
2	H6	BT1	7930	18.45	0.55	3	
3	H7	BT1	25711	19.82	0.59	3	
4	K3	BT1	2169	23.65	0.71	3	
5	K3	BT2	12290	23.82	0.71	3	
6	K4	BT1	17370	21.68	0.65	3	
7	K4	BT2	17370	18.53	0.56	3	

**\* Các yêu cầu cụ thể:**

Đối với đất ở cao tầng:

+ Quy mô căn hộ tối thiểu; tối đa tuân thủ quy định hiện hành và theo dự án được duyệt.  
 + Trong từng lô đất hoặc từng khu vực xây dựng nhà ở cao tầng cụ thể, phải có giải pháp thiết kế công trình có tính đồng bộ, thống nhất, gắn kết với nhau (như chiều cao tầng, hình thức, chi tiết ban công, lô gia, màu sắc công trình...)

+ Tầng 1 đến tầng 3 tùy từng công trình, được nghiên cứu sử dụng mục đích công cộng: Thương mại, dịch vụ, khu để xe, hạ tầng kỹ thuật cho toà nhà; Nơi sinh hoạt cộng đồng cho khu dân cư trong toà nhà như. Tuyệt đối không sử dụng để ở.

+ Bãi đỗ xe của công trình phải tổ chức ngầm, hạn chế tổ chức đỗ xe trên sân bãi của công trình.

+ Khoảng cách giữa các công trình bố trí cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân chơi, sân thể thao nhỏ và lối vào nhà.

+ Các điều kiện khống chế cụ thể khác đối với công trình nhà ở cao tầng tuân thủ theo Tiêu chuẩn: TCXDVN 323:2004 "Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế" và các quy định khác có liên quan.

- Đối với đất ở biệt thự:

+ Quy mô từng khu đất xây dựng biệt thự từ 300m<sup>2</sup> - 400m<sup>2</sup>/hộ, mật độ xây dựng không quá 30%, phần còn lại làm sân, vườn, cây xanh và diện tích cây xanh, vườn không nhỏ hơn 30%.

+ Trong từng lô đất hoặc từng khu vực xây dựng biệt thự cụ thể, phải có giải pháp thiết kế công trình có tính đồng bộ, thống nhất, gắn kết với nhau (như chiều cao tầng, hình thức, chi tiết ban công, lô gia, màu sắc công trình, chi tiết hàng rào, cổng, cửa...)

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh cục bộ phải được cấp thẩm quyền cho phép.

+ Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tuân thủ khống chế trong quy hoạch (tối thiểu lùi từ 3m đến 6m tùy cấp đường).

+ Việc nghiên cứu thiết kế xây dựng công trình và các điều kiện khống chế cụ thể khác đối với công trình nhà ở biệt thự tuân thủ Tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

**Điều 14. Đất cây xanh, công viên, đường dạo**

- Tổng diện tích đất: 273030m<sup>2</sup>.

- Chức năng: Đất cây xanh, quảng trường

+ Đất cây xanh, gồm: Đất trồng cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, đường dạo, nơi đặt tượng đài, đài phun nước, công trình văn hoá nhỏ...

+ Đất quảng trường là khu đất trống để có thể tập hợp đông người, tổ chức các hoạt động văn hoá, xã hội; có thể là sân hoặc thảm cỏ kết hợp đài phun nước.

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

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh, công viên đường dạo:

TT	Hạng mục		Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất			Chức năng sử dụng đất chính
	Ký hiệu ô QH	Ký hiệu lô đất		Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	TCBQ (tầng)	
I	Cây xanh, đường dạo		208736	5.00	0.05	1	
1	B2	CX1	1505	5.00	0.05	1	Cây xanh, đường dạo
2	B5	CX1	3300	5.00	0.05	1	
3	C1	CX1	12675	5.00	0.05	1	
4	C2	CX1	5556	5.00	0.05	1	
5	C3	CX1	5035	5.00	0.05	1	
6	E1	CX1	1262	5.00	0.05	1	
7	E2	CX1	1485	5.00	0.05	1	
8	E3	CX1	27651	5.00	0.05	1	
9	E4	CX1	34209	5.00	0.05	1	
10	E5	CX1	1262	5.00	0.05	1	Cây xanh, đường dạo
11	E6	CX1	1485	5.00	0.05	1	
12	G1	CX1	1485	5.00	0.05	1	
13	G2	CX1	41446	5.00	0.05	1	Trục không gian đi bộ
14	G3	CX1	3369	5.00	0.05	1	
15	H1	CX1	1551	5.00	0.05	1	Cây xanh, đường dạo. Lô đất H10-CX1 bao gồm cả mương thoát nước (có thể nghiên cứu công hoá ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng)
16	H2	CX1	754	5.00	0.05	1	
17	H5	CX1	2776	5.00	0.05	1	
18	H7	CX1	8861	5.00	0.05	1	
19	H8	CX1	4627	5.00	0.05	1	
20	H9	CX1	1929	5.00	0.05	1	
21	H10	CX1	22643	5.00	0.05	1	
22	K1	CX1	2462	5.00	0.05	1	
23	K2	CX1	2462	5.00	0.05	1	
24	K3	CX1	2059	5.00	0.05	1	
25	K4	CX1	2165	5.00	0.05	1	
26	K5	CX1	9033	5.00	0.05	1	
27	K7	CX1	2889	5.00	0.05	1	
28	K8	CX1	1395	5.00	0.05	1	
29	K9	CX1	1405	5.00	0.05	1	
II	Đất quảng trường		64294				
1	D2	QT1	64294				

**Ghi chú:** Trục đi bộ trung tâm sẽ được tổ chức thi thiết kế để lựa chọn phương án tối ưu nhất. Nội dung cụ thể sẽ do Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định.

**\* Các yêu cầu cụ thể:**

- Khu vực đất cây xanh, đường dạo, quảng trường và khu trung tâm văn hoá đa chức năng hình thành trục đi bộ trung tâm, cây xanh - mặt nước - văn hoá, gắn kết các công trình bộ mặt tiêu biểu của Thành phố hiện đại ở hai bên trục đường này. Kết nối không gian hiện đại với cảnh quan Hồ Tây ở phía Đông và công viên Hữu Nghị ở phía Tây thành một quần thể hài hoà về không gian và cảnh quan kiến trúc.

- Quảng trường trung tâm hoạt động quần chúng trong những ngày lễ hội, gắn kết với công trình văn hoá tiêu biểu của Quốc gia và Thành phố, tạo thành công trình chủ thể của trục đi bộ chính.

- Trong các khu cây xanh, đường dạo xen kẽ trong các lô đất khác, các công trình xây dựng có quy mô nhỏ, hình thức kiến trúc hài hoà, phù hợp với cảnh quan chung.

- Thảm cỏ, vườn hoa, cây trồng... trong khu vực này phải nghiên cứu, thiết kế cụ thể, đảm bảo cây trồng không gây độc hại tới sức khoẻ con người, bốn mùa cây xanh tươi tốt, sắc màu hoa lá phong phú, gây ấn tượng tốt.

- Các công trình phục vụ văn hoá xã hội xây dựng trong các lô đất này phải được nghiên cứu xây dựng có tính chất tổng hợp, sử dụng chung phù hợp cho mọi đối tượng.

- Phải bố trí công trình vệ sinh công cộng phục vụ chung (có thể kết hợp với các công trình công cộng trong khu vực), với hình thức công trình đẹp, trang nhã, hài hoà và thuận tiện cho người sử dụng

- Phải nghiên cứu tổ chức hệ thống đèn chiếu sáng nhằm tôn tạo cảnh quan của trục cây xanh đường dạo.

**Điều 15. Đất hồ điều hoà**

- Tổng diện tích đất: 50000m<sup>2</sup>.

- Chức năng: Hồ điều hoà

- Số lượng: 01 lô đất

- Vị trí lô đất ký hiệu H10-H1 nằm phía Nam ranh giới nghiên cứu.

**\* Các yêu cầu cụ thể:**

- Vận hành và quản lý mực nước trong hồ do cơ quan chuyên ngành quản lý hệ thống thoát nước của thành phố, nhằm đảm bảo chức năng điều tiết của hệ thống.

- Hồ điều hoà có thể khai thác mặt nước để vui chơi giải trí hoạt động thể thao song không được làm ô nhiễm môi trường.

- Hình thức hồ điều hoà phải được nghiên cứu thiết kế trong một tổng thể thống nhất, gắn kết hài hoà với đất cây xanh, thể dục thể thao vui chơi giải trí trong khu vực.

- Việc khai thác, sử dụng mặt nước do cấp thẩm quyền cho phép chỉ phục vụ mục đích công cộng, vui chơi giải trí (nhà thuyền, đài phun nước, nhạc nước...), tuyệt đối không xả rác, nước thải và gây ô nhiễm môi trường.

**Điều 16. Đất hạ tầng kỹ thuật**

- Tổng diện tích đất: 19289m<sup>2</sup>.

- Chức năng: Mương và hành lang bảo vệ

- Số lượng: 04 lô đất

- Vị trí: các lô đất ký hiệu B4-M1; D2-M1; H4-M1; H8-M1 trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH04B).

Bảng thống kê đất nương và hành lang bảo vệ:

TT	Hạng mục		Diện tích đất (m <sup>2</sup> )
	Ký hiệu ở QH	Ký hiệu lô đất	
	Nương và hành lang bảo vệ		
1	B4	M1	6250
2	D2	M1	7256
3	H4	M1	2150
4	H8	M1	3633

**\* Các yêu cầu cụ thể:**

- Đất nương và hành lang bảo vệ phải được nghiên cứu, thiết kế và thi công xây dựng đồng bộ cho toàn tuyến nương này để đảm bảo tiêu thoát nước cho toàn bộ khu vực.
- Tại một số đoạn để khai thác sử dụng đất có hiệu quả hơn và để thiết kế tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung khu vực được hợp lý thì nương có thể được cồng hoá trên nguyên tắc không ảnh hưởng đến tới hoạt động của hệ thống thoát nước.

**Điều 17. Hệ thống giao thông**

**1/ Mạng lưới đường chính thành phố, đường liên khu vực**

- Tuyến đường Hồ Tây - Nam Thăng Long có mặt cắt ngang điển hình B = 60,5m ÷ 64,5m, cụ thể:
  - + Đoạn từ Công viên Hữu Nghị đến đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài có mặt cắt ngang B = 60,5m gồm: Dải phân cách trung tâm rộng 5m, phần đường xe cơ giới mỗi bên rộng 11,25m (3 làn xe). Dải phân cách giữa xe thô sơ và xe cơ giới mỗi bên rộng 1,5m. Phần đường xe thô sơ mỗi bên rộng 7m. Vĩa hè mỗi bên rộng 8m.
  - + Đoạn từ đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài đến đường vành đai 2 có mặt cắt ngang B = 64,5 m gồm: Dải phân cách trung tâm rộng 6m, phần đường xe cơ giới mỗi bên rộng 11,25m (3 làn xe), dải phân cách giữa xe thô sơ và xe cơ giới phía Bắc tuyến đường rộng 1m và phía Nam tuyến đường rộng 5m (dự kiến bố trí tuyến đường sắt đô thị). phần đường xe thô sơ mỗi bên rộng 7m, vĩa hè mỗi bên rộng 8m
- Tuyến đường vành đai 2 (đoạn đi qua khu vực nghiên cứu), có mặt cắt ngang điển hình B = 57,5m (mặt cắt ngang cụ thể của tuyến đường này sẽ thực hiện theo dự án tuyến đường vành đai 2 được duyệt).
- Tuyến đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài có mặt cắt ngang điển hình B= 50m. Có bố trí tuyến đường sắt đô thị, gồm: Dải phân cách trung tâm rộng 4-6m, lòng đường mỗi bên rộng 15m (4 làn xe). Vĩa hè mỗi bên rộng 7-8m. Đường sắt đô thị trên tuyến đường này nên bố trí đi ngầm để đảm bảo yêu cầu cảnh quan khu vực và khai thác hiệu quả quỹ đất. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

**2/ Mạng lưới đường khu vực:**

- Đường có mặt cắt ngang điển hình B = 40m gồm dải phân cách rộng 3m, lòng đường mỗi bên rộng 11,25m (3 làn xe), vĩa hè mỗi bên rộng 7,25m.

**3/ Mạng lưới đường phân khu vực:**

- Đường có mặt cắt ngang B = 30m, gồm dải phân cách rộng 3m, lòng đường mỗi bên rộng 7,5m (2 làn xe), vĩa hè mỗi bên rộng 6m.
- Đường có mặt cắt ngang B = 25m, gồm lòng đường rộng 15m (4 làn xe), vĩa hè mỗi bên rộng 5m. Riêng đoạn đường Lạc Long Quân (giáp phía Đông khu vực nghiên

cứu) có mặt cắt ngang  $B = 24,5\text{m}-25\text{m}$ , gồm lòng đường rộng  $15\text{m}$  (4 làn xe), được thực hiện theo dự án riêng đã được duyệt.

4) Mạng lưới đường nhánh:

- Đường có  $B = 23,5\text{m}$  bao gồm lòng đường rộng  $11,5\text{m}$  (3 làn xe), vỉa hè có bề rộng  $B = 4\text{m}$  và  $8\text{m}$  (hai tuyến đường dọc theo trục không gian trung tâm).

- Đường có  $B = 21,25\text{m}$  bao gồm lòng đường rộng  $11,25\text{m}$  (3 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng  $5\text{m}$ .

- Đường có  $B = 15,5\text{m}$  bao gồm lòng đường rộng  $7,5\text{m}$  (2 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng  $4\text{m}$ .

5) Bãi đỗ xe:

- Đối với nhu cầu đỗ xe công cộng từ nơi khác đến (với thời gian đỗ  $\leq 6$  tiếng), bãi đỗ xe công cộng tập trung được xây dựng ngầm phía dưới khu vực quảng trường trung tâm và trục không gian đi bộ trung tâm nối ra Hồ Tây, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong quy hoạch hệ thống công trình công cộng ngầm. Ngoài ra còn có các bãi đỗ xe phân tán nằm trong khu công viên cây xanh.

- Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng, biệt thự ... trong quá trình thiết kế phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình này, tính toán áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng hiện hành.

6) Mạng lưới giao thông công cộng:

- Đối với đường sắt đô thị: Nên bố trí tuyến đi ngầm, vị trí tuyến và nhà ga do dự án riêng xác định.

- Đối với mạng lưới xe buýt công cộng: Bố trí các tuyến xe buýt hoạt động trên các tuyến đường từ cấp phân khu vực và một số tuyến đường nhánh có mặt cắt từ  $21,25\text{m}$  trở lên, dọc theo các tuyến đường này bố trí các điểm dừng đỗ xe buýt, khoảng cách giữa các điểm dừng đỗ xe theo đúng quy định hiện hành.

7) Đường đi bộ:

Khu vực nghiên cứu có tính chất là trung tâm đô thị mới của thành phố Hà Nội, vì vậy khi lập dự án đầu tư xây dựng trong khu vực phải nghiên cứu thiết kế tổ chức giao thông giữa đường đi bộ với đường ô tô để đảm bảo sự thuận tiện, liên thông an toàn cho dòng người bộ hành, trên nguyên tắc:

+ Đối với đường cấp khu vực trở lên (lòng đường rộng  $\geq 15\text{m}$ ) và tại một số vị trí các trục không gian cây xanh kết hợp với đi bộ giao cắt với các trục đường giao thông có thể thiết kế giao cắt khác mức (hầm đi ngầm hoặc cầu vượt) tuân thủ theo quy định hiện hành và được nghiên cứu cụ thể trong các giai đoạn tiếp theo.

+ Chiều rộng của lối đi bộ qua đường giao thông phải được tính toán theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

**Điều 18. Các công trình đầu mối và các tuyến hạ tầng kỹ thuật**

1. Các yêu cầu chung :

- Hệ thống HTKT được thiết kế cần đảm bảo tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật theo Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành và phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết được duyệt. Các công trình đầu mối HTKT có liên quan nằm ngoài phạm vi nghiên cứu cần được đầu tư xây dựng đồng bộ để đáp ứng yêu cầu hoạt động của hệ thống.

- Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cần phối hợp với các dự án do các chủ đầu tư khác thực hiện để khớp nối thống nhất về hệ thống HTKT có liên quan.

- Trường hợp nếu có điều chỉnh phương án kiến trúc : Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần được rà soát lại để đáp ứng yêu cầu theo phương án kiến trúc được duyệt.

2) San nền và thoát nước mưa:

a) San nền:

- Cao độ nền trung bình 7,00m dốc dần về phía Tây, trong từng ô đất được san tạo mái dốc ra đường với độ dốc nền  $i \geq 0,004$  đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình. Cao độ nền được xác định phù hợp với cao độ đường.

- Trong quá trình thi công san đắp nền, kết hợp với cao độ nền của các công trình xây dựng xung quanh để có biện pháp xử lý phù hợp, tránh gây úng ngập và ảnh hưởng đến nền và thoát nước của khu vực.

*b/ Thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực có đường kính từ D600 ÷ D2500 và các cống hộp, rãnh thu nước. Trên hệ thống thoát nước có các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

- Nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước mưa bố trí dọc các trục đường quy hoạch rồi đổ vào tuyến cống hộp chính, thoát theo mương Cổ Nhuế ở phía Tây khu vực nghiên cứu, đổ ra sông Nhuệ.

*c/ Hệ thống hồ điều hoà và mương thoát nước:*

- Hồ điều hoà bố trí theo qui hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt, với diện tích mặt nước hồ tối thiểu 5ha và dung tích điều hoà tối thiểu đảm bảo yêu cầu Hđh=1,0m.

- Nước mưa không trực tiếp xả vào hồ điều hoà. Bố trí các bể lắng tại các điểm xả vào hồ điều hoà trên hệ thống thoát nước. Nước mưa được tập trung tại các bể lắng sau khi lắng cặn và tách nước mưa đợt đầu rồi xả vào hồ.

- Trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch có tuyến mương thoát nước đầu nối vào tuyến cống hộp chính rồi chảy vào mương Cổ Nhuế ở phía Tây khu vực. Tuyến mương này có mặt cắt ngang phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được duyệt. Trong quá trình lập dự án để phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực, đồng thời đảm bảo hiệu quả sử dụng đất. Có thể lựa chọn giải pháp kênh hở hoặc cống kín, song phải đảm bảo lưu lượng và yêu cầu kỹ thuật của hệ thống thoát nước theo quy định.

*3/ Cấp nước:*

*a/ Nguồn nước:*

Nguồn nước cấp được lấy từ nhà máy nước Cáo Đình, nhà máy nước Mai Dịch, nhà máy nước Ngọc Hà thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn D800 hiện có trên Đường Phạm Văn Đồng (Vành đai 3), tuyến D600 trên đường Hoàng Quốc Việt, tuyến D600 trên đường Nguyễn Hoàng Tôn, tuyến D400 trên Đường Lạc Long Quân và các tuyến truyền dẫn D400 xây dựng mới đi qua khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây.

*b/ Mạng lưới đường ống cấp nước:*

- Mạng lưới cấp nước là mạng vòng kết hợp nhánh cụt, cấp nước trực tiếp từ mạng phân phối và cấp nước gián tiếp thông qua trạm bơm bể chứa.

- Ống cấp nước dịch vụ tới công trình là nhánh cụt. Giải pháp cấp nước theo nguyên tắc đối với công trình thấp tầng được cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối, đối với các công trình cao tầng được cấp thông qua trạm bơm, bể chứa cục bộ tập trung hoặc phân tán (xây dựng trong ô đất hoặc trong công trình). Cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án được duyệt.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác.

*c/ Cấp nước cứu hỏa:*

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào đường ống cấp nước có đường kính  $d \geq 110\text{mm}$  và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn... phải đảm bảo đáp ứng được yêu cầu của cơ quan phòng cháy, chữa cháy.

- Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành khoảng 150m.

- Bố trí các hố lấy nước cứu hỏa từ hồ điều hoà để tăng cường khả năng phục vụ lấy nước cứu hỏa khi cần thiết.

#### 4/ Cấp điện:

##### a/ Nguồn cấp:

Nguồn cấp điện chính được lấy từ trạm 110/22KV HNT1 xây dựng phía Tây khu vực nghiên cứu và được hỗ trợ từ các trạm 110KV Nghĩa Đô ở phía Nam, 110KV Nhật Tân ở phía Đông Bắc. Chi tiết cụ thể về nguồn cấp điện, Chủ đầu tư cần liên hệ với Công ty Điện lực thành phố Hà Nội để giải quyết.

Nguồn 22KV cấp cho các trạm hạ thế trong khu vực được lấy từ 2 phân đoạn thanh cái của trạm 110KV hoặc từ 2 trạm 110KV đến. Vị trí các tuyến cáp được bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

##### b/ Trạm biến thế:

- Xây dựng 92 trạm biến áp 22/0,4KV, tổng công suất 201200KVA để cấp cho các phụ tải trong khu vực dự án.

- Vị trí và công suất các trạm biến thế có thể điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của công trình trong phạm vi ô đất. Đối với các nhà cao tầng có phụ tải lớn, có thể đặt trạm biến thế ngay trong công trình để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế, hoặc có thể bố trí các trạm biến thế ngầm để đảm bảo kiến trúc cảnh quan cũng như khai thác sử dụng đất. Cụ thể sẽ được xem xét trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

##### c/ Chiếu sáng đường:

- Xây dựng mạng lưới cáp hạ thế đi ngầm.

- Chiếu sáng trên đường nội bộ bằng đèn thủy ngân cao áp, chiếu sáng khu cây xanh sẽ được thiết kế riêng, nguồn chiếu sáng được lấy từ các trạm biến thế trong khu vực.

#### 5/ 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 công trình sẽ theo tuyến cống tự chảy về trạm bơm chuyển bậc và được đưa về xử lý tại trạm xử lý Cổ Nhuế.

- Hệ thống cống thoát nước bản sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn có kích thước từ D300- D800. Bảo đảm độ sâu chôn cống tại các điểm đầu  $\geq 0,7m$  (tính đến đỉnh cống). Độ dốc dọc cống  $\geq 1/D$  (D- đường kính cống). Trên hệ thống, tại các đường cống giao nhau và trên các đoạn cống có đặt giếng thăm. Khoảng cách giữa các giếng thăm đối với cống D300mm khoảng 20m÷30m/1giếng. Đối với cống D400÷800 khoảng 40m÷50m/1giếng.

- Đối với các lô đất xây dựng biệt thự, các cống thu gom nước thải có đường kính D300mm được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách đối với các công trình kỹ thuật hạ tầng khác. Trên hệ thống thu gom bố trí các giếng thăm chờ để đấu nối hệ thống thoát nước từ bên trong ô đất.

- Đối với khu nhà cao tầng bố trí các giếng thăm chờ, là các điểm sẽ đấu nối cống thoát nước bản từ bên trong ô đất xây dựng công trình ra hệ thống cống chính có đường kính D300mm- D800mm. Tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện có xây dựng hệ thống cống bao, tách nước thải để thoát vào hệ thống thoát nước bản.

- Để giải quyết triệt để thoát nước bản theo quy hoạch, Chủ đầu tư cần có kế hoạch đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống, bao gồm cả phần nằm ngoài ranh giới nghiên cứu, nối tiếp từ khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây ra tới trạm xử lý và xây dựng trạm xử lý tập trung



Cổ Nhuế. Nước thải phải được xử lý đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường và được cơ quan quản lý môi trường cho phép trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của thành phố.

*b/ Vệ sinh môi trường:*

- Rác thải phải được phân loại và vận chuyển đến nơi tập kết rác theo quy định.
- Đối với khu vực xây nhà cao tầng xây dựng hệ thống thu gom rác từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.
- Đối với khu vực xây nhà ở biệt thự 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 hoặc vào các thùng tập kết sẵn (đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường)
- Đối với các cơ quan và các công trình công cộng, rác được thu gom thông qua hợp đồng với cơ quan có chức năng.
- Khi xây dựng các công trình công cộng tại khu vực thường xuyên tập trung đông người, phải có giải pháp xây dựng các nhà vệ sinh công cộng và đặt các thùng rác công cộng để đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.
- + Đối với các yếu tố môi trường khác phải được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

*6. Công trình hạ tầng kỹ thuật:*

Bao gồm: Đường ống cấp nước, cấp điện, thông tin, thoát nước mưa, thoát nước bẩn... được xây dựng ngầm, chủ yếu đi dọc theo đường quy hoạch. Trên các tuyến phố chính, những tuyến đường có nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật cần nghiên cứu xây dựng tuy-nen hoặc hào kỹ thuật để bố trí lắp đặt đường dây, đường ống kỹ thuật tuân thủ Nghị định về xây dựng ngầm đô thị, Cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

#### **Điều 19. Các công trình ngầm**

Trong khu vực Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây phải tổ chức hệ thống công trình công cộng, giao thông ngầm để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo thuận lợi trong khai thác, sử dụng khu vực trung tâm này. Hệ thống công trình ngầm này phải đồng bộ, hoàn chỉnh và gắn với chức năng sử dụng đất của các công trình trên mặt đất, cụ thể sẽ được nghiên cứu trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng. Trên nguyên tắc sau:

- Tuân thủ Nghị định 41/2007/NĐ-CP, ngày 22/3/2007 về xây dựng ngầm đô thị và các quy định khác có liên quan.

- Có thể áp dụng Tiêu chuẩn Xây dựng của nước ngoài, nhưng phải thực hiện theo Quyết định số 09/2005/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng và được sự chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng.

- Các công trình cao tầng và các công trình công cộng đều xây dựng tầng hầm (phần công trình ngầm dưới mặt đất), số tầng, diện tích và chức năng sử dụng sẽ được xác định cụ thể theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình ngầm phải đáp ứng nhu cầu phục vụ cho bản thân công trình và có các chức năng chính sau: Đỗ xe; Kỹ thuật phụ trợ; Dịch vụ thương mại.

- Khuyến khích nghiên cứu kết nối các công trình ngầm với nhau bằng hệ thống giao thông ngầm để đảm bảo nhu cầu phục vụ và sử dụng thuận tiện.

- Tuyến đường sắt đô thị đi qua khu vực nghiên cứu và ga đường sắt đô thị dự kiến bố trí tại lô đất quảng trường có ký hiệu D2-QT1, có thể nghiên cứu kết hợp với bãi đỗ xe ngầm tập trung, trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê... sẽ được thực hiện theo dự án riêng, do Thành phố quyết định.

- Tất cả các lô đất có chức năng công cộng thành phố, khu vực phải tổ chức bãi đỗ xe ngầm có đủ diện tích đỗ xe theo quy định, đảm bảo chỗ đỗ xe cho bản thân từng công

trình. Ngoài ra bố trí kết hợp bãi đỗ xe ngầm với các hoạt động dịch vụ thương mại và các dịch vụ kỹ thuật khác. Đối với các lô đất : B4-CC1; C1-CC1; C1-CX1; C2-CC1; C2-CX1; C2-CC2; C3-CC1; C3-CX1; C3-CC2; E1-CC1; E1-CX1; E1-CC2; E2-CC1; E2-CX1; E2-CC2; E3-CX1; E4-CX1; E5-CC1; E5-CX1; E5-CC2; E6-CC1; E6-CX1; E6-CC2; G1-CC1; G1-CX1; G1-CC2; G2-CX1; G3-CC1; G3-CX1; G3-CC2; H4-CC1; K1-CC1 khi lập dự án đầu tư xây dựng có thể nghiên cứu dành 3 đến 5 tầng ngầm để đỗ xe, khu kỹ thuật cho công trình và thương mại dịch vụ kết hợp.

- Hệ thống công trình ngầm nêu trên được kết nối với nhau bằng đường hầm đi bộ, dọc theo các tuyến đường hầm này kết hợp tổ chức các hoạt động dịch vụ thương mại công cộng để phục vụ người dân, hệ thống đường hầm đi bộ phải bảo đảm liên hệ thuận tiện với hệ thống đường dạo, đi bộ trên mặt đất, trên cao (cầu vượt).

## **Điều 20. Các tiện ích đô thị**

### **1/ Đèn chiếu sáng:**

Cần có thiết kế chi tiết hệ thống đèn chiếu sáng đường phố và các công trình với hình thức hiện đại, phong phú.

### **2/ Mặt lát hè phố:**

Mặt lát hè phố được làm bằng những vật liệu bền vững, màu sắc trang nhã, tránh thiết kế đơn điệu.

### **3/ Hàng rào:**

- Khuyến khích dùng hàng rào thấp, hàng rào bằng cây cắt xén hoặc các vật kiến trúc ngăn chia không gian;

- Hàng rào kim loại được phép xây dựng phải thưa, tỷ lệ đặc/rỗng là 3/7, sơn màu xanh lá cây sẫm, màu hạt dẻ, màu xanh da trời sẫm.

### **4/ Biển báo:**

- Biển quảng cáo, biển chỉ dẫn, biển báo phải được thiết kế đẹp, hấp dẫn, đảm bảo không che chắn tầm nhìn của các công trình với nhau, không cản trở giao thông và ảnh hưởng cho lối đi bộ nhằm đạt hiệu quả và tiện sử dụng.

- Biển báo, đèn tín hiệu giao thông phải được thiết kế theo đúng quy định hiện hành về tổ chức giao thông.

### **5/ Các tiện ích đô thị khác:**

- Thiết kế lại hệ thống lối xuống đường ngầm dành cho người đi bộ đảm bảo mỹ thuật, chiếu sáng và an ninh cho người đi bộ, lối dành cho người tàn tật.

- Kiểu dáng thùng rác công cộng và vị trí đặt phải được nghiên cứu đảm bảo mỹ thuật.

### **6/ Cây xanh đường phố:**

Đối với các tuyến đường có vỉa hè rộng cần trồng cây xanh dọc đường để đảm bảo cảnh quan đô thị, cải tạo vi khí hậu, cần lựa chọn cây xanh phù hợp với điều kiện của địa phương.

### **7/ Công trình kỹ thuật hỗ trợ:**

Các trạm đầu mối, các hệ thống hỗ trợ như các nắp hố ga, trạm hạ thế, cột điện thoại công cộng, cột điện chiếu sáng và những tiện ích khác đều phải được thiết kế có kiểu dáng đẹp và tương xứng với tầm vóc của khu Trung tâm Tây Hồ Tây.

## **Chương III**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 21.** Điều lệ này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 22.** Mọi vi phạm các điều khoản của Điều lệ này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 23.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết và Điều lệ này, để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

**Điều 24.** Đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây tỷ lệ 1/500 và bản Điều lệ này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây :

- UBND thành phố Hà Nội.
- Sở Quy hoạch Kiến trúc.
- Sở Xây dựng.
- Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất.
- UBND quận Tây Hồ.
- UBND quận Cầu Giấy.
- UBND huyện Từ Liêm.
- Công ty TNHH phát triển T.H.T

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo

