

Số: 4180 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 01 tháng 8 năm 2016

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch ký hiệu B4 thuộc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội-Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500.**  
*Địa điểm: phường Trung Hòa và phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.*

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị;

Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011;

Căn cứ Quyết định số 4695/QĐ-UBND ngày 10/9/2014 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội- Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu H2-2 tỷ lệ 1/2000.

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3982/TTr-QHKT ngày 21/7/2016,

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch ký hiệu B4 thuộc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội-Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 phường Trung Hòa và phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

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

1.1. *Vị trí:* Khu đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại lô đất B4 thuộc phường Yên Hòa, Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

### 1.2. *Ranh giới:*

- + Phía Bắc giáp: Đường Mạc Thái Tổ
- + Phía Nam giáp: Đường quy hoạch
- + Phía Đông giáp: Đường Nguyễn Chánh
- + Phía Tây giáp: Đường quy hoạch

1.3. *Quy mô:* diện tích đất khoảng 15.716 m<sup>2</sup>.

### **2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:**

#### 2.1. Mục tiêu:

- Điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch ký hiệu B4 thuộc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội - Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 (thuộc phường Yên Hòa, Trung Hòa, quận Cầu Giấy) từ chức năng hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, ở,...), dịch vụ phục vụ đỗ xe và gara cao tầng (kết hợp trạm xăng) thành

chức năng hỗn hợp (xây dựng nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại tầng 1), dịch vụ phục vụ đỗ xe và gara cao tầng (kết hợp trạm xăng) phù hợp nhu cầu của chủ đầu tư nhằm sớm triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng hoàn thiện về kiến trúc cảnh quan đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nâng cao chất lượng tiện ích đô thị khu vực.

- Điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch ký hiệu B4 thuộc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội- Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 là cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư nghiên cứu, lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch và làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

## 2.2. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

- Phù hợp với ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố, tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt

- Điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch ký hiệu B4 thuộc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội - Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 đảm bảo giữ nguyên diện tích và chức năng sử dụng đất các lô đất thuộc ô B4, chỉ điều chỉnh ranh giới các lô đất, điều chỉnh giảm quy mô dân số, công năng sử dụng và tầng cao công trình tại lô đất hỗn hợp (B4/HH) thuộc ô B4, đảm bảo yêu cầu khớp nối không gian kiến trúc cảnh quan khu đô thị.

- Đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội- Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500, Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 được duyệt và quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên thực hiện theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội- Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4695/QĐ-UBND ngày 10/9/2014 và quy định pháp luật khác có liên quan.

## 3. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

### 3.1. Về Quy hoạch sử dụng đất:

Điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch ký hiệu B4 thuộc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội- khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 từ chức năng hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, ở,...), dịch vụ phục vụ đỗ xe và gara cao tầng (kết hợp trạm xăng) thành chức năng hỗn hợp (xây dựng nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại tầng 1), dịch vụ phục vụ đỗ xe và gara cao tầng (kết hợp trạm xăng) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

**Bảng tổng hợp số liệu điều chỉnh quy hoạch ô quy hoạch ký hiệu B4:**

TT	Nội dung	Theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội - Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4695/QĐ-UBND ngày 10/9/2014	Điều chỉnh cục bộ - Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội - Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500
1	Chức năng	Hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, ở,...), dịch vụ phục vụ đỗ xe và gara cao tầng (kết hợp trạm xăng)	Hỗn hợp (xây dựng nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại tầng 1), dịch vụ phục vụ đỗ xe và gara cao tầng (kết hợp trạm xăng)

2	Diện tích ô đất B4 (gồm ô đất B4/HH và ô đất B4/ĐX)	15747m <sup>2</sup>	15716 m <sup>2</sup> ( theo Quyết định thu hồi đất số 4646/QĐ-UBND ngày 06/01/2011 của UBND Thành phố )
3	Mật độ xây dựng	36,49 %	50 %
4	Tầng cao công trình	1÷19 tầng	1÷7 tầng
5	Hệ số sử dụng đất	4,86 lần	2,48 lần
6	Quy mô dân số	420 người	264 người

**Cụ thể**

1	<b>Ô đất B4/HH</b>		
	Diện tích	10747m <sup>2</sup>	10716m <sup>2</sup>
	Chức năng	Hỗn hợp cao tầng (văn phòng, dịch vụ thương mại, ở...)	Hỗn hợp (Nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại tầng 1)
	Mật độ (khoảng)	35%	50%
	Diện tích xây dựng (khoảng)	5746m <sup>2</sup>	5358m <sup>2</sup>
	Tầng cao	5-19 tầng	5 tầng
	Tổng diện tích sàn xây dựng (khoảng)	52232m <sup>2</sup> (chưa bao gồm tầng kỹ thuật, tum thang), diện tích sàn ở 15772m <sup>2</sup>	26790m <sup>2</sup>
	Dân số	420 người	264 người
	Tổng số căn hộ	70 căn	66 căn
	Diện tích đất giao thông (khoảng)		1974m <sup>2</sup>
	Diện tích đất cây xanh (khoảng)		326m <sup>2</sup>
2	<b>Ô đất B4/ĐX</b>		
	Diện tích	5000m <sup>2</sup> (bao gồm 4000m <sup>2</sup> đất xây dựng gara cao tầng, 1000m <sup>2</sup> đất trạm xăng)	5000m <sup>2</sup> (bao gồm 4000m <sup>2</sup> đất xây dựng gara cao tầng, 1000m <sup>2</sup> đất trạm xăng)
	Chức năng	Dịch vụ phục vụ đỗ xe và gara cao tầng (kết hợp trạm xăng)	Dịch vụ phục vụ đỗ xe và gara cao tầng (kết hợp trạm xăng)
	Mật độ (khoảng)	40%	40%
	Diện tích xây dựng (khoảng)	1994m <sup>2</sup>	1994m <sup>2</sup>



	Tầng cao	1-7 tầng	1-7 tầng
	Tổng diện tích sàn xây dựng (khoảng)	12158m <sup>2</sup>	12158m <sup>2</sup>
	Hệ số sử dụng đất	2,43 lần	2,43 lần
	Diện tích đất cây xanh (khoảng)		3006m <sup>2</sup>

### 3.2. Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Điều chỉnh khối công trình B4/HH cao tầng (19 tầng) sang xây dựng công trình thấp tầng (5 tầng), mở rộng không gian cây xanh trong lõi dự án (kết hợp cây xanh nhóm nhà và cây xanh khu vực đỗ xe, tăng diện tích cây xanh đô thị. Công trình xây dựng trong từng ô phố đảm bảo thống nhất về hình thức kiến trúc hình khối, sử dụng vật liệu màu sắc phù hợp chức năng sử dụng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực. Đảm bảo khoảng lùi xây dựng, khoảng cách công trình tới chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và công trình lân cận theo quy định.

### 3.3. Về hạ tầng kỹ thuật:

#### 3.3.1. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### a. Quy hoạch giao thông

- Giữ nguyên mạng lưới đường giao thông tiếp giáp khu đất quy hoạch cơ bản phù hợp với định hướng phát triển giao thông theo quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội và Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt và Quy hoạch điều chỉnh tổng thể chi tiết khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội – Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh.

- Xây dựng bổ sung các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang B=11,5m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè hai bên rộng 2,75m).

- Bãi đỗ xe:

+ Đối với các công trình thấp tầng cần tự đảm bảo đủ diện tích đỗ xe cho bản thân công trình.

+ Xây dựng gara cao tầng phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực.

##### b. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

##### San nền

- Hướng dốc: Cao độ thiết kế san nền tuân thủ định hướng cao độ san nền theo quy hoạch chung khu đô thị mới Nam Trung Yên trên cơ sở đảm bảo sự kết nối êm thuận với các tuyến đường hiện trạng.

- Cao độ nền các ô đất được xác định theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức  $\Delta H = 0,05m$ . Độ dốc nền thiết kế  $i \geq 0,004$ , đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Cao độ san nền khu đất:  $H_{min} = 6,5m$ ,  $H_{max} = 6.75m$ .

##### Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải, theo nguyên tắc tự chảy.

- Xây dựng mới hệ thống công thoát nước mưa, kích thước D400mm-:-D600mm dọc đường nội bộ thoát vào tuyến ống D600mm dọc theo đường phía Bắc ô đất để thoát vào mạng thoát nước của khu vực.

- Dọc theo hệ thống thoát nước mưa có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... khoảng cách các giếng đảm bảo theo quy định hiện hành.

- Trong quá trình triển khai tiếp theo cần khảo sát cao độ ga tại điểm đầu nối để có giải pháp thoát nước cho khu quy hoạch được thuận lợi.

c. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được cấp từ hệ thống cấp nước sạch của Thành phố (nhà máy nước mặt sông Đà và 02 nhà máy nước ngầm Mai Dịch, Cáo Đình).

- Mạng lưới cấp nước trong ô đất được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối D100mm được bố trí dọc đường phía Tây Bắc và phía Đông Bắc để cấp nước cho các công trình, cụ thể:

+ Xây dựng tuyến ống phân phối D75 mm, D50 mm dọc vỉa hè các tuyến đường xung quanh ô đất và đường nội bộ để cấp nước tới từng công trình.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa của các công trình sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn sau.

d. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Quy hoạch thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: Hệ thống thoát nước thải của ô đất nghiên cứu sẽ được đầu nối với đường ống thoát nước thải hiện có dọc đường phía Đông Nam ô đất.

- Hệ thống công thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống riêng với nước mưa. Hệ thống gồm các tuyến cống D300mm dọc theo đường nội bộ và đường xung quanh ô đất.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các giếng thăm tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống, đảm bảo khoảng cách giữa các giếng, độ sâu chôn cống theo quy định.

Vệ sinh môi trường:

- Đối với khu vực công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng công trình.

- Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Khoảng cách giữa các thùng rác là 50m-80m/1 thùng.

- Trong quá trình triển khai tiếp theo cần khảo sát cao độ ga tại điểm đầu nối để có giải pháp thoát nước cho khu quy hoạch được thuận lợi.

e. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 110/22KV Thanh Xuân hiện có ở phía Tây Nam thông qua trạm biến áp Nam Trung Yên 3 và tuyến cáp 22kV ở phía Nam khu quy hoạch.

- Trạm biến áp: Xây dựng 01 trạm biến áp hạ thế công suất 750kVA- 22/0,4KV trong ranh giới khu quy hoạch để cấp điện cho các công trình. Để đảm bảo an toàn và mỹ quan cho khu vực trạm biến thế 22/0,4KV sử dụng loại trạm biến thế kiểu kín (trạm xây) hoặc trạm kios.

- Lưới điện:

+ Xây dựng cáp trung thế 22KV đi ngầm dọc tuyến đường quy hoạch phía Đông Nam ô đất để cấp điện vào trạm biến áp tạo mạch vòng trung thế.

+ Xây dựng cáp hạ thế 0,4KV đi ngầm dọc đường nội bộ và các tuyến đường xung quanh ô đất để cấp điện từ trạm biến áp 750kVA- 22/0,4KV đến tủ điện tổng để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

+ Xây dựng tủ điện tổng đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời (trên vỉa hè, tại ranh giới giữa hai công trình).

+ Xây dựng hệ thống chiếu sáng dọc theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa (nguồn cấp từ các tủ phân phối trong khu quy hoạch).

f. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được định hướng cung cấp thông tin liên lạc từ trạm host Từ Liêm thông qua trạm vệ tinh Nam Trung Yên.

- Xây dựng các tủ cáp đảm bảo việc đấu nối thông tin liên lạc cho các công trình trong khu quy hoạch, vị trí đặt ở các khu đất công cộng, khu cây xanh công viên, gần đường giao thông và trung tâm vùng phục vụ.

- Xây dựng hệ thống công bề cáp để bố trí mạng lưới thông tin liên lạc ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường quy hoạch từ tuyến cáp gốc đến các tủ cáp và từ tủ cáp đến các công trình trong khu quy hoạch.

- Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình... được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, trên cơ sở căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật của đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

g. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

h. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được duyệt

- Bố trí các nhà vệ sinh công cộng, các thùng rác công cộng trong khu quy hoạch. Rác từ các công trình được thu gom và được đơn vị có chức năng vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển rác theo đúng quy định.

- Không vứt rác thải bừa bãi, giữ gìn cảnh quan chung của khu vực.

**Điều 2. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra xác nhận bản vẽ điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch ký hiệu B4 thuộc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội-Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 phường Trung Hòa và Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội phù hợp với Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của UBND Thành phố.**

- Giao UBND quận Cầu Giấy chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Liên danh Công ty cổ phần phát triển nhà ở Bắc Từ Liêm và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch ký hiệu B4 thuộc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội-Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 phường Trung Hòa và Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội để các tổ chức cơ quan có liên quan và nhân dân được biết theo quy định.

- Chủ tịch UBND quận Cầu Giấy, Chủ tịch UBND phường Trung Hòa, Chủ tịch UBND phường Yên Hòa chịu trách nhiệm: Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, kịp thời xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

**Điều 3.** Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường,

trường; Công thương; Liên danh Công ty cổ phần phát triển nhà ở Bắc Từ Liêm và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Cầu Giấy; Chủ tịch UBND các phường: Trung Hòa, Yên Hòa; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT Thành ủy; TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- VP UBND TP: các Đ/c PCVP;
- Các phòng: ĐT, KT, TKBT;
- Lưu: VT. N

28163(32)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung

www.LuatVietnam.vn