

Số: **4695**./QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **10** tháng **9** năm **2014**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc 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  
Địa điểm: phường Mễ Trì - quận Nam Từ Liêm và phường Yên Hòa,  
phường Trung Hòa - quận Cầu Giấy - Hà Nội.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11;

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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 quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư;

Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 71/2001/QĐ-UB ngày 17/9/2001 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội - Khu xây dựng đợt đầu, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 73/2001/QĐ-UB ngày 17/9/2001 của UBND Thành phố ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo 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 144/2002/QĐ-UB ngày 01/11/2002 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội (khu xây dựng đợt đầu), tỷ lệ 1/500 (đối với các ô đất có ký hiệu A6, A14, B3, B11, B6, B10);

Căn cứ Quyết định số 116/2006/QĐ-UB ngày 07/7/2006 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng các ô đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội, tỷ lệ 1/500 (đối với các ô đất B5/CC1, B5/TH2, A3/TH2, C10/TH1, C5/TH2);

Căn cứ Quyết định số 190/2006/QĐ-UB ngày 25/10/2006 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh cục bộ chỉ tiêu quy hoạch các lô đất xây dựng nhà trẻ mẫu giáo trong khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội, tỷ lệ 1/500 (các lô đất ký hiệu A4/NT1, B9/NT1, C4/NT1, C10/NT2);

Căn cứ Quyết định số 2640/QĐ-UBND ngày 03/6/2009 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu B4 (phần quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan);

Căn cứ Quyết định số 5579/QĐ-UBND ngày 30/10/2009 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội - Khu xây dựng đợt đầu, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu: A10, A14 (phần quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan);

Căn cứ Quyết định số 6661/QĐ-UBND ngày 23/12/2009 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội - Khu xây dựng đợt đầu, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu C3/CC1, B9/CC1 và B9/CC3;

Căn cứ Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 11/3/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3514/TTr-QHKT ngày 29/8/2014,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** 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 tại phường Yên Hòa, phường Trung Hòa - quận Cầu Giấy và phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm - Hà Nội do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập và hoàn thành tháng 8/2014, với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** 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.

**2. Vị trí, ranh giới và quy mô:**

a) *Vị trí:* Khu vực xây dựng đợt đầu của Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội nằm phía Tây Nam Hà Nội, thuộc địa giới hành chính phường Yên Hòa, phường Trung Hòa - quận Cầu Giấy và phường Mỹ Trì - quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

b) *Phạm vi ranh giới:*

- Phía Đông Bắc giáp ruộng canh tác thuộc hai phường Yên Hòa và Trung Hòa - quận Cầu Giấy, đất dân cư làng Trung Kính Hạ và một phần đường hiện trạng phố Trung Kính.

- Phía Tây Bắc giáp ranh giới Khu đô thị mới Cầu Giấy.

- Phía Tây Nam giáp ranh giới Khu đô thị mới Cầu Giấy, khu đất Bộ Tư lệnh Thủ đô, khu nhà ở Vimeco và một phần đường Vành đai 3 (đường Phạm Hùng).

- Phía Đông Nam giáp đất dân cư làng Trung Kính Hạ, khu nhà ở Vimeco và một phần đường Trần Duy Hưng.

c) *Quy mô:*

- Tổng diện tích nghiên cứu  $\approx 563.958 \text{ m}^2$  ( $\approx 56,4 \text{ ha}$ ).

- Quy mô dân số  $\approx 19.544$  người.

### 3. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội; Tuân thủ Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết, các Quyết định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết của UBND Thành phố đã phê duyệt trong khu vực nghiên cứu; Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định khác của cấp có thẩm quyền đối với phạm vi khu đất lập quy hoạch.

- Giữ nguyên ranh giới, quy mô diện tích các ô đất theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Tổ chức lại không gian kiến trúc các công trình trong các lô đất nhằm hoàn thiện không gian kiến trúc cảnh quan của khu đô thị, gắn kết hài hòa với các dự án phát triển đô thị lân cận, đảm bảo không làm ảnh hưởng tới hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực; đủ chỗ đỗ xe cho công trình theo quy định.

- Quy mô dân số điều chỉnh được xác định tuân thủ theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 241/BXD-QLN ngày 17/02/2014 của Bộ Xây dựng, trên cơ sở tính toán đáp ứng đủ các nhu cầu về hạ tầng xã hội (trường học, nhà trẻ mẫu giáo, sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ công cộng, vườn hoa cây xanh ...), hạ tầng kỹ thuật khu vực, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định có liên quan.

### 4. Nội dung điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết:

#### 4.1. Quy hoạch kiến trúc:

##### 4.1.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Đồ án 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 bao gồm các chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất chính sau:

Bảng tổng hợp kết quả điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng	Theo Quyết định số 71/2001/QĐ-UB ngày 17/9/2001 của UBND Thành phố			Kết quả sau khi điều chỉnh tổng thể		
		DT đất	Tỷ lệ	Số người	DT đất	Tỷ lệ	Số người
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(người)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(người)
1	Đất công cộng thành phố và khu vực	56.954	10,10		17.899	3,17	
2	Đất hỗn hợp	-	-		42.503(*)	7,54	4.680
3	Đất công cộng đơn vị ở	5.896	1,04		10.925 (**)	1,94	-
4	Đất nhà trẻ - mẫu giáo	18.981	3,37		18.981	3,37	
5	Đất trường tiểu học và trung học cơ sở	54.013 (****)	9,58		54.013 (****)	9,58	
6	Đất nhà ở	144.635	25,65	13.000	177.047 (***)	31,39	14.864
-	Đất nhà ở cao tầng	102.305	18,14	10.309	105.961	18,79	12.214
-	Đất nhà ở thấp tầng	42.330	7,51	2.691	71.086	12,60	2.650
7	Đất cây xanh - thể thao đơn vị ở	20.291	3,60		9.052	1,60	
8	Mương thoát nước	11.597	2,05		11.579	2,05	
9	Bãi đỗ xe và dịch vụ kỹ thuật giao thông	41.727	7,40		12.077	2,14	
10	Đất đường	209.882	37,22		209.882	37,21	
	Tổng cộng	563.958	100,0	13.000	563.958	100,0	19.544

Chú thích:

- (\*) Bao gồm 7.020m<sup>2</sup> đất cây xanh TDTT đơn vị ở (tại các ô đất A7/HH, B4/HH, B12/HH và C3/HH).
- (\*\*) Bao gồm 1.028m<sup>2</sup> đất đường nội bộ tại ô A5/CC1.
- (\*\*\*) Bao gồm 27.698m<sup>2</sup> đất cây xanh, TDTT đơn vị ở; 18.300m<sup>2</sup> đất bãi đỗ xe; 25.464m<sup>2</sup> đất đường nội bộ.
- (\*\*\*\*) Bao gồm 3.939m<sup>2</sup> đất đường nội bộ tại ô C5/TH2 và C10/TH1.

Bảng thống kê các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Ô đất	Chức năng sử dụng	Ký hiệu	D.T đất	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Số người	Ghi chú
				(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(lần)	(người)	
<b>1</b>	<b>A3</b>			<b>15.559</b>	<b>24,2</b>	<b>1÷3</b>	<b>0,63</b>	<b>151</b>	
	-	Nhà ở thấp tầng	NO (*)	3.658	47,6	3	1,43	151	Bao gồm 1.094m <sup>2</sup> đất đường nội bộ
	-	Trường Tiểu học	TH1	11.901	17,0	1÷3	0,38		Đã xây dựng.
<b>2</b>	<b>A4</b>			<b>12.917</b>	<b>44.86</b>	<b>3</b>	<b>1,35</b>	<b>380</b>	
	-	Nhà trẻ, mẫu giáo	NT1	3.981	37,5	3	1,128		Đang xây dựng.
	-	Nhà ở thấp tầng	NO	8.936	48,14	3	1,44	380	Bao gồm 2.478m <sup>2</sup> đất đường nội bộ
<b>3</b>	<b>A5</b>			<b>10.095</b>	<b>25,13</b>	<b>1÷3</b>	<b>0,71</b>	<b>134</b>	
	-	Bãi đỗ xe	ĐX	1.950					
	-	Công cộng đơn vị ở (dịch vụ, văn hóa, câu lạc bộ)	CC1 (*)	3.477	28,19	1÷3	0,7		Bao gồm 1.028m <sup>2</sup> đất đường nội bộ
	-	Nhà ở thấp tầng	NO2	4.668	33,35	3	1,0	134	Bao gồm 946m <sup>2</sup> đất đường nội bộ và 1.439m <sup>2</sup> đất cây xanh
<b>4</b>	<b>A6</b>	<b>Nhà ở cao tầng</b>	<b>NO</b>	<b>12.766</b>	<b>22,65</b>	<b>11</b>	<b>2,49</b>	<b>880</b>	Bao gồm 9.206m <sup>2</sup> đất ở và đường nội bộ, 2.400m <sup>2</sup> đất bãi đỗ xe và 1.160m <sup>2</sup> đất CX. Đã xây dựng.
<b>5</b>	<b>A7</b>	<b>Đất hỗn hợp (siêu thị, văn phòng, dịch vụ thương mại, ở)</b>	<b>HH (*)</b>	<b>12.619</b>	<b>37,05</b>	<b>3÷25</b>	<b>8,44</b>	<b>1.200</b>	Bao gồm 1.800m <sup>2</sup> đất cây xanh
<b>6</b>	<b>A10</b>	<b>Nhà ở cao tầng và thấp tầng</b>	<b>NO (*)</b>	<b>33.747</b>	<b>40,4</b>	<b>2÷37</b>	<b>3,83</b>	<b>3.593</b>	
	-	Nhà ở cao tầng	NO1	8.649	33,95	2÷37	9,99	2.482	Bao gồm 1.655m <sup>2</sup> đất CX, 2.838m <sup>2</sup> đất sân bãi TDTT và 1.220m <sup>2</sup> đất đường nội bộ
	-	Nhà ở thấp tầng	NO2	25.098	42,56	4	1,7	1.111	Bao gồm 3.286m <sup>2</sup> đất CX và 6.818m <sup>2</sup> đất đường nội bộ
<b>7</b>	<b>A14</b>	<b>Nhà ở cao tầng</b>	<b>NO</b>	<b>20.175</b>	<b>37,3</b>	<b>3÷30</b>	<b>7,6</b>	<b>4.120</b>	Bao gồm 2.532m <sup>2</sup> đất đường nội bộ, 3.800m <sup>2</sup> , bãi đỗ xe, 1.675m <sup>2</sup> , cây xanh, 4.648m <sup>2</sup> TDTT. Đang xây dựng.

TT	Ô đất	Chức năng sử dụng	Ký hiệu	D.T đất	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SDD	Số người	Ghi chú
				(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(lần)	(người)	
8	B3	Nhà ở cao tầng	NO	15.998	19,04	13	2,48	1.176	Bao gồm 11.470m <sup>2</sup> đất ở, 3.000m <sup>2</sup> đất bãi đỗ xe, 1.528m <sup>2</sup> đất CX. Đã xây dựng
9	B4			15.747	36,49	1÷19	4,09	420	
	-	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, ở ...)	HH	10.747	35,0	5÷19	4,86	420	Bao gồm 630m <sup>2</sup> đất cây xanh
	-	Dịch vụ phục vụ khu đỗ xe và Gara cao tầng (kết hợp trạm xăng)	ĐX	5.000	40,0	1÷7	2,43		Bao gồm 4.000m <sup>2</sup> đất xây dựng Gara cao tầng và 1.000m <sup>2</sup> đất trạm xăng
10	B5			16.048	23,12	1÷5	0,69		
	-	Trường THCS	TH2	13.100	19,31	1÷3	0,4		Đã xây dựng.
	-	Công cộng đơn vị ở (Trụ sở, công an phường)	CC1 (*)	2.948	40,0	5	2,0		
11	B6	Nhà ở cao tầng	NO	15.801	15,3	3÷17	2,64	1.352	Bao gồm 11.489m <sup>2</sup> đất ở, 2.970m <sup>2</sup> đất bãi đỗ xe, 1.342m <sup>2</sup> đất CX. Đã xây dựng
12	B7	Cây xanh	CX1	3.485					
13	B8	Cây xanh	CX1	3.374					
14	B9			16.045	40,0	3÷8	2,16		
	-	Công cộng TP (thương mại, dịch vụ CC hàng ngày, phòng khám đa khoa, đỗ xe...)	CC1, CC3 (*)	9.145	40,0	3÷8	2,74		
	-	Nhà trẻ, mẫu giáo	NT1 (*)	6.900	40,0	4	1,4		
15	B10	Nhà ở cao tầng	NO	15.801	15,33	3÷17	2,53	1.052	Bao gồm 11.489m <sup>2</sup> đất ở, 2.970m <sup>2</sup> đất bãi đỗ xe, 1.342m <sup>2</sup> đất cây xanh. Đã xây dựng
16	B11	Nhà ở cao tầng	NO	16.771	19,17	13	2,49	1.152	Bao gồm 12.219m <sup>2</sup> đất ở, 3.160m <sup>2</sup> đất bãi đỗ xe, 1.392m <sup>2</sup> đất CX. Đã xây dựng.
17	B12			16.476	45,96	2÷25	7,0	1.860	
	-	Đất hỗn hợp (khách sạn, văn phòng, ở và gara cao tầng)	HH (*)	13.476	49,0	4÷25	8,2	1.860	Bao gồm 2.790m <sup>2</sup> đất cây xanh, 7.400m <sup>2</sup> sân gara cao tầng. Thực hiện theo dự án riêng
	-	Trạm y tế phường	CC1 (*)	1.000	28,4	2	0,57		
	-	Trạm vệ sinh phòng dịch-SOS	CC3 (*)	2.000	34,4	5	1,72		

TT	Ô đất	Chức năng sử dụng	Ký hiệu	D.T đất	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SDD	Số người	Ghi chú
				(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(lần)	(người)	
18	C2	Nhà ở thấp tầng	NO	9.381	34,9	3	1,04	286	Bao gồm 2.887m <sup>2</sup> đất cây xanh và 1.630m <sup>2</sup> đất đường nội bộ.
19	C3			9.161	41,39	2÷26	7,93	1.200	
	-	Đất hỗn hợp (siêu thị, dịch vụ thương mại, ô)	HH (*)	5.661	47,0	5÷26	12,22	1.200	Bao gồm 1.800m <sup>2</sup> đất cây xanh
	-	Chợ	CCI-1 (*)	2.000	29,3	2	0,59		
	-	Trụ sở, Phường	CCI-2 (*)	1.500	36,4	2÷5	1,54		
20	C4			13.902	30,87	3÷4	1,04		
	-	Nhà trẻ, mẫu giáo	NT1 (*)	3.859	40,0	4	1,4		
	-	Nhà ở thấp tầng	NO	7.615	36,08	3	1,08	246	Bao gồm 3.425m <sup>2</sup> đất đường nội bộ
	-	Mương thoát nước	M	2.428					
21	C5			15.874	15,11	1÷3	0,33		
	-	Trường THCS	TH2	13.675	17,5	1÷3	0,37		Bao gồm 1.445m <sup>2</sup> đất đường đã xây dựng.
	-	Mương thoát nước	M	2.199					
22	C8	Công cộng khu ở (dịch vụ, văn hóa, tổng hợp)	CC2	6.754	39,9	5	1,1		Dự án Nhà hát Tuổi trẻ (đã được UBND TP chấp thuận địa điểm tại CV số 1085/UB-XĐĐT ngày 15/4/2003)
23	C9			14.552	26,9	3	0,81		
	-	Nhà ở thấp tầng	NO	11.730	33,37	3	1,0	342	Bao gồm 3.408m <sup>2</sup> đất đường nội bộ, 2.506m <sup>2</sup> đất CX.
	-	Mương thoát nước	M	2.822					
24	C10			23.708	15,6	1÷3	0,33		
	-	Trường Tiểu học	TH1	15.337	13,2	3	0,29		
	-	Nhà trẻ, mẫu giáo	NT2	4.241	40,0	1÷3	0,81		Bao gồm 2.494m <sup>2</sup> đất đường. Đã xây dựng.
	-	Mương thoát nước	M	4.130					
25	C12-1			7.320	14,52	1÷2	0,25		
	-	Bãi đỗ xe	ĐX	5.127	20,7	1÷2	0,36		Bao gồm: Bãi đỗ xe, nhà điều hành và trạm xăng.
	-	Cây xanh	CX1	2.193					
26		Đất đường	ĐĐ	209.882					
<b>Tổng cộng</b>				<b>563.958</b>				<b>19.544</b>	

Ghi chú:

- (\*) bao gồm sàn tầng kỹ thuật, tum mái.
- Số liệu sẽ được xác định chính xác tại giai đoạn lập dự án đầu tư, được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Quy mô, số lượng các căn hộ tại các ô quy hoạch A6/NO, A14/NO, B3/NO, B4/HH, B6/NO, B10/NO, B11/NO và B12/HH được thống kê theo phương án kiến trúc sơ bộ đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận.
- Quy mô dân số tại các ô quy hoạch được tính toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 241/BXD-QLN ngày 17/02/2014 của Bộ Xây dựng.
- Đối với các ô đất có phát triển nhà ở thương mại thực hiện theo các quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 29/11/2013 của Chính phủ.
- Tại ô đất A3/NO: Việc xác định cơ chế đầu tư tại ô đất nêu trên sẽ được làm rõ tại giai đoạn lập dự án đầu tư sau khi đã xác định cân đối đủ quỹ nhà tái định cư tại khu vực, đảm bảo phù hợp quy định.
- Tại các ô đất A7/HH và C3/HH: Trong đó dành tối thiểu 50% diện tích sàn xây dựng nhà ở để bố trí nhu cầu tái định cư đáp ứng mục tiêu chung toàn khu đô thị, bổ sung thêm quỹ nhà tái định cư cho Thành phố.

#### **4.1.2 Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:**

Trong khu đô thị, đã xây dựng và đưa vào sử dụng một số công trình nhà ở cao tầng (13 và 17 tầng). Các ô quy hoạch còn lại chưa xây dựng hai bên trục đường 40m (đường Nguyễn Chánh) nối từ đường Trần Duy Hưng vào được xây dựng cao tầng, tạo trục không gian theo hướng Đông Nam - Tây Bắc, chuyển tiếp về không gian cảnh quan với khu đô thị mới Cầu Giấy, khu tòa nhà KeangNam, khu trụ sở các Tổng công ty, các Tập đoàn kinh tế lớn.

Các công trình trường học, nhà trẻ, mẫu giáo được giữ nguyên vị trí, quy mô, diện tích đất theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 71/2001/QĐ-UB ngày 17/9/2001 của UBND Thành phố; số lượng lớp học, quy mô học sinh tuân thủ theo các Quyết định đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ của UBND Thành phố.

Trục vườn hoa, cây xanh trung tâm bố trí tại các ô quy hoạch B7, B8 gắn kết khu công viên hồ điều hòa của khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội với các khu vực lân cận. Trong các nhóm nhà ở cao tầng bố trí vườn hoa, cây xanh thâm cỏ và tổ chức sân chơi cho trẻ em, nơi thư giãn cho người già, sân thể thao loại nhỏ phục vụ nhu cầu của người dân.

#### **4.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

##### **4.2.1. Quy hoạch giao thông:**

Các tuyến đường giao thông có mặt cắt ngang điển hình  $B \geq 13,5m$  giữ nguyên theo hiện trạng đã xây dựng và đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội-khu xây dựng đợt đầu, tỷ lệ 1/500 được duyệt. Các vị trí góc vát giao lộ, bán kính bó vỉa đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.

*a) Mạng lưới đường thành phố và khu vực:*

Mạng lưới đường thành phố xung quanh khu quy hoạch đã được xây dựng hoàn chỉnh, bao gồm: đường Phạm Hùng rộng B=68m ở phía Tây; đường Trần Duy Hưng rộng B=50m ở phía nam; phố Dương Đình Nghệ rộng B=50m ở phía Bắc; phố Trung Kính kéo dài rộng B=40m ở phía Đông.

*b) Mạng lưới đường trong khu quy hoạch:*

- Các tuyến đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt I-I): bề rộng mặt cắt ngang B=40m thành phần gồm: 04 làn xe cơ giới, vỉa hè hai bên, mương thoát nước chạy giữa và vỉa hè hai bên mương.

+ Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt II-II); bề rộng mặt cắt ngang B=30m thành phần gồm: 04 làn xe cơ giới và vỉa hè hai bên.

+ Tuyến đường khu vực (mặt cắt III-III): bề rộng mặt cắt ngang B=21,5m thành phần gồm: 03 làn xe cơ giới và vỉa hè hai bên.

- Các tuyến đường cấp nội bộ:

+ Tuyến đường phân khu vực (mặt cắt IV-IV, V-V): bề rộng mặt cắt ngang B=13,5m-17,5m, thành phần gồm: 02 làn xe cơ giới và vỉa hè hai bên.

+ Các tuyến đường vào nhà được xác định theo dự án riêng.

*c) Bãi đỗ xe:*

- 03 Bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu công cộng với tổng diện tích là 12.077m<sup>2</sup>, bao gồm: Bãi đỗ xe P1 (diện tích 1.950m<sup>2</sup>, tại ô A5); Bãi đỗ xe P2 (diện tích 5.000m<sup>2</sup>, tại ô B4); Bãi đỗ xe P3 (diện tích 5.127m<sup>2</sup>, tại ô C12-1)

- Trong các ô đất quy hoạch phải dành quỹ đất xây dựng bố trí bãi đỗ xe, bao gồm các ô đất có ký hiệu: A6 (diện tích 2400m<sup>2</sup>); A14 (diện tích 3800m<sup>2</sup>); B3 (diện tích 3000m<sup>2</sup>); B6 (diện tích 2970m<sup>2</sup>); B10 (diện tích 2970m<sup>2</sup>); B11 (diện tích 3160m<sup>2</sup>); tại ô đất B12 xây dựng gara cao tầng.

\* Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch : 56,4ha (100%).

- Tổng diện tích đất giao thông : 22,20ha (39,36%).

Trong đó:

+ Diện tích đường cấp khu vực (B $\geq$ 21,5m) : 15,9ha(28,2%).

+ Diện tích đường cấp nội bộ (B $\geq$ 13,5m) : 5,1ha (9,02%).

+ Bãi đỗ xe công cộng (chưa tính diện tích đất đỗ xe trong các ô quy hoạch và diện tích gara cao tầng) : 1,207ha (2,17%).

**4.2.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

- Giữ nguyên mạng lưới thoát nước mưa và cao độ san nền của khu đô thị đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 71/2001/QĐ-UB ngày 17/9/2001 phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội – khu xây dựng đợt đầu, tỷ lệ 1/500.

- Đối với khu vực phía Tây Bắc khu đô thị, cần phối hợp với UBND quận Cầu Giấy để xây dựng đồng bộ đường giao thông và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực Trụ sở các Tổng công ty.



#### **4.2.3 Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn cấp: Từ các nhà máy nước ngầm Mai Dịch, Cáo Đình và các nhà máy nước mặt Sông Đà, Sông Hồng thông qua hệ thống tuyến ống truyền dẫn trên đường Phạm Hùng, đường Trần Duy Hưng và phố Dương Đình Nghệ.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cơ bản giữ nguyên so với Quy hoạch đã được duyệt gồm các đường ống phân phối D100mm-D150mm được bố trí dọc theo các trục đường xung quanh các ô đất trong khu vực nghiên cứu. Xây dựng bổ sung một số tuyến cấp nước dịch vụ D50mm, D75mm, D100mm và một số điểm đầu nối với mạng lưới cấp nước khu vực để đáp ứng nhu cầu cấp nước của khu quy hoạch. Phải đảm bảo quy mô, công suất trạm bơm bể chứa riêng để đáp ứng nhu cầu cấp nước phục vụ cho công trình cao tầng (*Việc xác định quy mô, công suất trạm bơm bể chứa được thực hiện trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư xây dựng*).

- Cấp nước cứu hỏa: Các trụ cứu hỏa thực hiện theo quy hoạch đã được duyệt, đảm bảo khoảng cách theo quy chuẩn. Trong các công trình, tùy theo tính chất và quy mô công trình cần có các giải pháp cấp nước chữa cháy riêng cho công trình theo các quy chuẩn hiện hành.

#### **4.2.4. Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn cấp điện từ trạm biến áp: 110/22KV Thanh Xuân, 110/22KV Nghĩa Đô.

- Trạm biến áp 22/0.4KV: 16 trạm biến thế với tổng công suất 27.500 KVA. Trong đó: xây dựng mới 9 trạm biến áp 22/0,4 KV với tổng công suất 16.440KVA. Đối với các khu cao tầng, khu phức hợp có phụ tải lớn, xây dựng các điểm đầu trung thế trên mạch chính cho từng khu. Vị trí trạm biến áp được xác định cụ thể theo dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Mạng lưới điện hạ thế 0,4KV và chiếu sáng: Cơ bản thực hiện theo Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội- Khu xây dựng đợt đầu, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt. Ngoài ra bổ sung thêm một số tuyến cáp hạ thế đảm bảo cấp điện đến các ô quy hoạch sau điều chỉnh.

#### **4.2.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Giữ lại các mạng cáp thông tin và tử cáp đã được xây dựng theo quy hoạch; xây dựng bổ sung mạng lưới cáp thông tin và tử cáp để đảm bảo nhu cầu thuê bao cho khu vực.

#### **4.2.6. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:**

##### **a) Thoát nước thải:**

- Giữ nguyên mạng lưới công thoát nước thải đã được đầu tư xây dựng; xây dựng mới công thoát nước thải D300mm- D400mm để thu gom nước thải của các công trình tại các ô đất A10-NO, A14-NO.

- Nâng công suất 02 trạm bơm nước thải trong khu đô thị phù hợp với lưu lượng nước thải và được bơm đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của thành phố, dẫn về trạm xử lý nước thải Phú Đô.

##### **b) Quản lý chất thải rắn:**

- Phương thức thu gom chất thải rắn: Rác được tiến hành phân loại tại nguồn và được thu gom đưa về khu xử lý rác thải tập chung của thành phố theo quy định. Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu

gom vào các thùng rác, container kín. Đối với công trình công cộng, khu vực cây xanh, trục đường chính ... đặt các thùng rác có nắp kín thu gom rác thải.

- Nhà vệ sinh công cộng phải được bố trí trong khu đô thị tuân thủ quy định Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (Quy mô, vị trí chính xác sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

#### **4.2.7. 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 không 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 cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- 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.

#### **4.3. 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.

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước và thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

**Điều 2:** Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án; phê duyệt Quy định quản lý theo Đồ án và kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ bản vẽ Đồ án 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 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; chủ trì phối hợp với UBND các quận: Cầu Giấy, Nam Từ Liêm và Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội chịu trách nhiệm tổ chức lập bản đồ đánh giá môi trường chiến lược tỷ lệ 1/500 500 theo đúng quy định, phù hợp hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt theo Quyết định này; phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các chủ đầu tư dự án lân cận trong quá trình thực hiện quy hoạch đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

- Chủ tịch UBND các quận: Cầu Giấy, Nam Từ Liêm và Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; phối hợp và tạo điều kiện cho chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

**Điều 3** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, thay thế các nội dung liên quan trong các Quyết định đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội - Khu xây dựng đợt đầu, tỷ lệ 1/500: Số 144/2002/QĐ-UB ngày 01/11/2002 về các ô đất có ký hiệu A6, A14, B3, B11, B6, B10; số 116/2006/QĐ-UB ngày 07/7/2006 về các ô đất có ký hiệu B5/CC1, B5/TH2, A3/TH2, C10/TH1, C5/TH2; số 190/2006/QĐ-UB ngày 25/10/2006 về các lô đất ký hiệu A4/NT1, B9/NT1, C4/NT1, C10/NT2; số 2640/QĐ-UBND ngày 03/6/2009 tại ô đất ký hiệu B4; số 5579/QĐ-UBND ngày 30/10/2009 về các ô đất ký hiệu: A10, A14; số 6661/QĐ-UBND ngày 23/12/2009 về các ô đất ký hiệu C3/CC1, B9/CC1 và B9/CC3.

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, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận: Cầu Giấy và Nam Từ Liêm; Chủ tịch UBND các phường: Yên Hòa, Trung Hòa, Mễ Trì; Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: PCVP Nguyễn Văn Thịnh,  
các phòng: TH, QHKT Trà, XDGT;
- Lưu: VT, QH Hùng  
7620-30



**Nguyễn Thế Thảo**