

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn sinh thái Yên Bình, tỷ lệ 1/500.**

Địa điểm: tại xã Yên Bình, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5785/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Thạch Thất đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày 28/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 700/QĐ-TTg ngày 16/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hòa Bình: số 742/QĐ-UBND ngày 07/4/2006 về việc cho phép Công ty TNHH Xuân Cầu thực hiện dự án đầu tư Trường dạy nghề Yên Bình; số 1958/QĐ-UBND ngày 27/6/2006 về việc thu hồi đất để cho Công ty TNHH Xuân Cầu thuê xây dựng Trường dạy nghề Yên Bình; số 433/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Biệt thự nhà vườn sinh thái - Công ty TNHH Xuân Cầu thuộc xã Yên Bình, huyện Lương Sơn; Giấy chứng nhận đầu tư số 25121000077 ngày 29/02/2008 cấp cho Công ty TNHH Xuân Cầu để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng biệt thự nhà vườn sinh thái Yên Bình và Quyết định số 1650/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 về việc cho phép Công ty TNHH Xuân Cầu chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Biệt thự nhà vườn sinh thái;

Căn cứ Thông báo số 451-TB/BCSD ngày 20/11/2023 của Ban cán sự đảng UBND Thành phố về Kết luận của Ban cán sự đảng UBND Thành phố về chủ trương

thông qua nội dung các đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL3, HL4, HL5, HL6), tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Báo cáo thẩm định số 1794/BC-QHKT-ĐTVT-KTHT ngày 02/5/2024 và Tờ trình số 1795/TTr-QHKT ngày 02/5/2024.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn sinh thái Yên Bình, tỷ lệ 1/500 tại xã Yên Bình, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Yên Bình, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) đã được UBND tỉnh Hòa Bình trước đây phê duyệt tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn sinh thái Yên Bình, tỷ lệ 1/500.

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

**2.1. Vị trí, ranh giới:** Khu đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn sinh thái Yên Bình, tỷ lệ 1/500 có vị trí nằm tại xã Yên Bình, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội và được giới hạn: Phía Tây Bắc giáp sông Cò; Phía Đông Nam giáp đất thổ canh xóm Dân Lập, xã Yên Bình; Phía Nam giáp khu đất đồi; Phía Tây Bắc giáp khu dân cư xóm Cò, xã Yên Bình, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

### **2.2. Quy mô nghiên cứu:**

a. Quy mô đất đai:

- Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Hòa Bình (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 29/02/2008, Khu biệt thự nhà vườn sinh thái Yên Bình có diện tích: 64.235m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất điều chỉnh thành 62.413,8m<sup>2</sup> (theo Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và thương mại Việt Mỹ lập tháng 10/2020 có xác nhận của UBND xã Yên Bình tháng 11/2020 và của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 03/12/2020).

b. Quy mô dân số:

- Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Hòa Bình (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 không xác định quy mô dân số.

- Dân số sau khi điều chỉnh khoảng 336 người.

### **3. Mục tiêu điều chỉnh:**

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày 28/5/2020.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết cho phù hợp với phạm vi ranh giới, mốc giới, diện tích đất thực tế của dự án; khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt tại khu vực; cơ cấu sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường, yêu cầu phát triển đô thị của khu vực cũng như những yếu tố tác động của xã hội.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc cảnh quan và những yêu cầu khác đối với khu vực thiết kế. Đề xuất giải pháp quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch. Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ

tăng kỹ thuật vệ sinh môi trường khu vực dự án với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã và đang triển khai tại khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư, đất đai, xây dựng theo quy hoạch.

#### **4. Nội dung điều chỉnh:**

##### **4.1. Giải pháp điều chỉnh:**

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn sinh thái Yên Bình, tỷ lệ 1/500 tại xã Yên Bình, huyện Thạch Thất với các giải pháp chính như sau:

- Về ranh giới, diện tích đất dự án: Cập nhật phạm vi ranh giới, diện tích thực tế của dự án khoảng 62.413,8m<sup>2</sup> (giảm 1.821,2m<sup>2</sup> so với tổng diện tích 64.235m<sup>2</sup> theo Quy hoạch chi tiết được duyệt trước đây).

- Về cơ cấu sử dụng đất: Cập nhật những yếu tố mới tác động đến khu vực dự án (như: tuyến đường phân khu vực quy mô mặt cắt ngang B=13,5m cắt qua khu đất theo Bản vẽ Chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 được Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội xác định ngày 30/8/2023; Sông Cò ở phía Tây Bắc khu đất được giữ lại phục vụ tiêu thoát nước khu vực theo định hướng của Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được duyệt, đồ án cần phải bổ sung phạm vi hành lang bảo vệ sông Cò đảm bảo yêu cầu của Nghị định 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước) ảnh hưởng đến cơ cấu sử dụng các chức năng sử dụng đất của quy hoạch chi tiết đã được duyệt, do vậy cần sắp xếp lại cơ cấu quy hoạch của dự án cho hợp lý. Trong đó:

+ Quy hoạch các khu đất cây xanh kết hợp mặt nước xen cài vào các khu đất xây dựng nhà ở để tạo cảnh quan, tăng cường môi trường sinh thái, nâng cao chất lượng sống; bố trí đất công trình công cộng tại vị trí tiếp giáp tuyến đường phân khu vực (đoạn qua dự án) để người dân dễ tiếp cận sử dụng và bổ sung đất bãi đỗ xe phục vụ cộng đồng dân cư.

+ Cơ cấu lại các lô đất biệt thự nhà vườn (do hầu hết các lô đất ở trong dự án trước đây được duyệt có diện tích lớn từ 500-1.000m<sup>2</sup> đến nay không còn phù hợp với nhu cầu thị trường), chia nhỏ thành các lô đất có diện tích trung bình từ khoảng 200-450m<sup>2</sup>/lô đất. Tổng số lô đất biệt thự nhà vườn tăng từ 31 lô đất lên thành 84 lô đất, nhưng không làm tăng tổng diện tích đất ở của dự án đầu tư theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (tổng diện tích đất ở sau khi điều chỉnh 23.495,2m<sup>2</sup>, giảm 634,8m<sup>2</sup> đất ở so với tổng diện tích đất ở 24.130m<sup>2</sup> theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trước đây được duyệt).

- Về dân số: Trước đây UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư không xác định dân số. Tổng số lô biệt thự nhà vườn sau khi điều chỉnh có 84 lô × 04 người/lô ≈ 336 người phù hợp cơ cấu sử dụng đối với nhà ở thấp tầng và Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc đến năm 2030 tỷ lệ 1/10.000 được duyệt (mật độ dân số tại khu vực đô thị Hòa Lạc khoảng 68 người/ha; với diện tích đất của dự án sau khi điều chỉnh khoảng 6,24ha và chỉ tiêu mật độ dân số như nêu trên thì tại dự án có thể dung nạp tối đa 424 người).

- Về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt: Mật độ xây dựng trung bình 30-50%; Tầng cao từ 1-2 tầng. Phương án đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500: Mật độ xây dựng <30%; Tầng cao từ 1-3 tầng.

##### **4.2. Kết quả điều chỉnh:**

Tổng diện tích đất sau khi điều chỉnh quy hoạch khoảng 62.413,8m<sup>2</sup> (giảm 1.821,2m<sup>2</sup> so với tổng diện tích 64.235m<sup>2</sup> theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 29/02/2008). Trong đó:

- Đất công trình dịch vụ, công cộng: tổng diện tích khoảng 3.908,6m<sup>2</sup> (chiếm khoảng 6,3% diện tích đất nghiên cứu), gồm các ô đất ký hiệu: CTDV-01 đến CTDV-03.

- Đất ở (biệt thự nhà vườn): tổng diện tích khoảng 23.495,2m<sup>2</sup> (chiếm khoảng 37,6% diện tích đất nghiên cứu), gồm các ô đất ký hiệu: BT-01 đến BT-11.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: tổng diện tích khoảng 12.486,1m<sup>2</sup> (chiếm khoảng 20% diện tích đất nghiên cứu), gồm các ô đất ký hiệu: CX-01 đến CX-06.
- Đất cây xanh chuyên dụng: tổng diện tích khoảng 2.617,2m<sup>2</sup> (chiếm khoảng 4,2% diện tích đất nghiên cứu), gồm các ô đất ký hiệu: CXCD-01 đến CXCD-03.
- Đất mặt nước: tổng diện tích khoảng 3.165,1m<sup>2</sup> (chiếm khoảng 5,1% diện tích đất nghiên cứu), gồm các ô đất ký hiệu: MN-01, MN-02.
- Đất giao thông: tổng diện tích khoảng 15.265,2m<sup>2</sup> (chiếm khoảng 24,5% diện tích đất nghiên cứu).
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích khoảng 486,2m<sup>2</sup> (chiếm khoảng 0,8% diện tích đất nghiên cứu), gồm các ô đất ký hiệu: HTKT-01, HTKT-02.
- Đất bãi đỗ xe: tổng diện tích khoảng 990,3m<sup>2</sup> (chiếm khoảng 1,6% diện tích nghiên cứu), gồm các ô đất ký hiệu: BDX-01, BDX-02.

Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất sau điều chỉnh quy hoạch.

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất ở biệt thự	23.495,2
2	Đất công cộng dịch vụ	3.908,6
3	Đất cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng	18.268,4
a	Đất cây xanh sử dụng công cộng	12.486,1
b	Đất mặt nước	3.165,1
c	Đất cây xanh chuyên dụng	2.617,2
4	Đất giao thông	15.265,2
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	486,2
6	Đất bãi đỗ xe	990,3
	Tổng	62.413,8

(Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Phụ lục kèm theo)

Các dữ liệu, số liệu hiện trạng, số liệu quy hoạch trong đồ án quy hoạch do chính quyền địa phương, đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế và do Công ty cổ phần Xuân Cầu Holdings là đơn vị chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch sẽ chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh, hiện trạng thực tế dự án.

## 5. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

### 5.1. Quan điểm về bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được xác định trên nguyên tắc:

- Đảm bảo tính hài hoà giữa khu vực dự án và khu vực xung quanh, giữa các không gian cảnh quan với nhau, không phá vỡ cấu trúc cảnh quan tổng thể của dự án đầu tư theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Các công trình thiết kế thấp tầng, với quy mô diện tích hợp lý, giải pháp kiến trúc hài hòa với cảnh quan và khai thác tốt không gian cây xanh, mặt nước. Công trình công cộng,

dịch vụ được bố trí xen lẫn trong khu nhà ở, đảm bảo thuận tiện khi giải quyết nhu cầu sử dụng công trình công cộng của dân cư trong khu nhà ở và lân cận.

## 5.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Hình dáng của các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã không chế trong đồ án quy hoạch.

- Hình thức kiến trúc các công trình hiện đại; màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo được điểm nhấn về không gian cảnh quan cho khu vực.

- Trong các lô đất chức năng có thể bố trí một số công trình như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác... vị trí, quy mô, hành lang bảo vệ cụ thể sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư, tuân thủ theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

- Đối với các khu đất cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực... hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện. Để tăng cường hiệu quả sử dụng, không được làm hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

## 6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Đồ án điều chỉnh, bổ sung, tổ chức lại mạng lưới đường nội bộ và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật bên trong ô đất cho thống nhất với quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, đáp ứng cung cấp hạ tầng kỹ thuật cho các công trình, phù hợp Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày 20/5/2020. Cụ thể như sau:

### \* Giao thông:

- Điều chỉnh, bổ sung và tổ chức lại mạng lưới đường nội bộ bên trong các ô đất, hướng tiếp cận của khu quy hoạch với mạng lưới giao thông khu vực, đảm bảo thống nhất với quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phục vụ phòng cháy, chữa cháy, giao thông đi bộ, lối vào nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các tuyến đường phân khu vực và nhóm nhà ở trong khu vực có bề rộng mặt cắt ngang đường điển hình  $B = 13,5m$ , gồm: lòng đường rộng  $7,5m$  (2 làn xe), vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 3m = 6m$  để thay thế cho các tuyến đường quy hoạch  $B = 4m - 26m$  đã được xác định theo Quy hoạch chi tiết Khu nhà vườn sinh thái Yên Bình, tỷ lệ 1/500 được duyệt trước đây.

### - Giải pháp đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe tập trung: Xây dựng bổ sung 02 bãi đỗ xe ĐX1 và ĐX2 với tổng diện tích khoảng  $990m^2$  (trong đó bãi đỗ xe ĐX1 diện tích  $348m^2$ , bãi đỗ xe ĐX2 diện tích  $642m^2$ ) để phục vụ nhu cầu đỗ xe khu vực.

+ Nhu cầu đỗ xe của các công trình dịch vụ tại các ô đất ký hiệu CTDV-01, CTDV-02 và CTDV-03 sẽ được bố trí tại các bãi đỗ xe ĐX1, ĐX2 và các vị trí đỗ xe phân tán kết hợp tại sân vườn trên mặt bằng trong khuôn viên ô đất.

+ Đối với các công trình nhà ở thấp tầng yêu cầu trong quá trình thiết kế phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho các công trình này, nhu cầu đỗ xe vãng lai sẽ được bố trí kết hợp tại các bãi đỗ xe ĐX1, ĐX2.

- Chỉ tiêu đạt được sau khi điều chỉnh: Tổng diện tích lập quy hoạch: 6,24 ha (100%). Tổng diện tích đất giao thông phân khu vực: 0,57ha (9,2%). Bãi đỗ xe: 0,99ha (1,59%). (khu đất không có đường cấp khu vực trở lên cắt qua)

\* Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

- Cao độ nền: Điều chỉnh cao độ nền quy hoạch của khu vực nghiên cứu để đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc đến năm 2030 được duyệt, đảm bảo yêu cầu bố trí hệ thống thoát nước đồng thời tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng công tác đất. Cao độ san nền khu quy hoạch:  $H_{max}=39,4m$ ,  $H_{min}=32,0m$ . Các điểm khống chế cao độ được xác định tại vị trí các điểm giao cắt tim của các tuyến đường giao. Cao độ san nền của khu vực nghiên cứu đảm bảo yêu cầu bố trí hệ thống thoát nước đồng thời khớp nối cao độ nền với các khu vực ở lân cận.

- Thoát nước mặt:

+ Thay đổi hình dáng hồ để đảm bảo phù hợp với quy hoạch kiến trúc cảnh quan khu vực sau điều chỉnh; điều chỉnh cao độ mực nước tính toán từ  $H_{mn}=36,0m$  xuống  $H_{mn}=33,0m-35m$ , xây dựng bổ sung hệ thống đập tràn, cống, phai điều tiết để quản lý và duy trì cao độ mực nước hồ, đảm bảo phù hợp với định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch.

+ Giữ nguyên hướng thoát nước mặt về sông Cò theo Quy hoạch chi tiết Khu nhà vườn sinh thái Yên Bình, tỷ lệ 1/500 được duyệt trước đây.

- Thay thế các tuyến rãnh B400mm, B500mm bằng các tuyến cống thoát nước mặt D400mm-D1000mm đồng thời tổ chức lại mạng lưới cống thoát nước mặt để đảm bảo phù hợp với mạng lưới đường nội bộ bên trong ô đất sau điều chỉnh.

- Xây dựng bổ sung hệ thống phai, cống điều tiết BxH=1,0mx1,0m đầu nối hồ nước trong khu vực nghiên cứu với suối hiện có ở phía Đông Bắc.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư cần liên hệ với các dự án lân cận để khớp nối về cao độ nền cho phù hợp và xây dựng đồng bộ hệ thống kênh mương đảm bảo tiêu thoát nước, tránh gây úng ngập.

\* Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Điều chỉnh nguồn cấp nước cho khu đất từ sử dụng nguồn nước ngầm xử lý tại chỗ sang sử dụng nguồn cấp từ nhà máy nước sông Đà thông qua mạng lưới cấp nước của Thành phố.

- Điều chỉnh chỉ tiêu tính toán cấp nước phù hợp định hướng với QHC đô thị Hòa Lạc đã được phê duyệt, chức năng sử dụng đất trong khu vực và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Tổng nhu cầu cấp nước sau điều chỉnh là khoảng 325,6m<sup>3</sup>/ngày đêm

- Xây dựng bể nước ngầm dung tích khoảng 300m<sup>3</sup> và trạm bơm tăng áp công suất khoảng 20m<sup>3</sup>/h tại ô đất HTKT-02 để đảm bảo cấp nước ổn định, liên tục cho khu đất.

- Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối chính đường kính Ø110-Ø125 đầu nối với mạng lưới cấp nước của Thành phố để cấp nước cho các công trình bên trong khu đất.

- Thay thế các tuyến ống cấp nước dịch vụ Ø25-Ø80 bằng các tuyến ống cấp nước dịch vụ có đường kính Ø50-Ø90mm đồng thời tổ chức lại mạng lưới ống cấp nước để đảm bảo phù hợp với mạng lưới đường nội bộ bên trong ô đất sau điều chỉnh.

*(Dung tích bể, công suất, công nghệ bơm... được xác định cụ thể ở giai đoạn sau và được thẩm định, phê duyệt theo quy định).*

- Cấp nước chữa cháy: Xây dựng bổ sung các họng cứu hỏa đầu nối với mạng lưới cấp nước có đường kính > Ø100. Vị trí các họng cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư thuận lợi cho

công tác phòng cháy chữa cháy và đảm bảo khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Các công trình công cộng, dịch vụ: Xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình (chi tiết thực hiện ở giai đoạn sau). Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được cơ quan Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

\* Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xây dựng trạm xử lý nước thải riêng để xử lý nước thải cho khu đất. Điều chỉnh công suất trạm xử lý từ 55m<sup>3</sup>/ng.đ thành 100m<sup>3</sup>/ng.đ để đảm bảo phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc đã được phê duyệt, chức năng sử dụng đất trong khu vực và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo các điều kiện về môi trường được thoát vào hồ trong khu quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, kích thước cống D300mm, bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải của các công trình dẫn về trạm xử lý.

*(Vị trí, công suất, quy mô diện tích, công nghệ... của trạm xử lý sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và được thẩm định, phê duyệt theo quy định).*

- Quản lý chất thải rắn: Điều chỉnh chỉ tiêu tính toán nhu cầu chất thải rắn phù hợp với từng chức năng sử dụng đất, Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc đã được phê duyệt và các quy định hiện hành. Bố trí 02 điểm thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch. Cụ thể: Điều chỉnh vị trí 01 điểm thu gom chất thải rắn ở phía Tây Nam, bổ sung thêm 01 điểm thu gom ở phía Tây Bắc khu đất để phục vụ thu gom rác thải sinh hoạt. Đối với công trình nhà thấp tầng: rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định bằng xe thu gom rác cỡ nhỏ của Thành phố.

\* Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Nguồn điện trung thế 22kV cấp cho khu đất được lấy từ trạm 110KV Yên Trung (nằm ngoài khu quy hoạch) ở phía Tây Bắc.

- Thay đổi vị trí trạm biến áp hạ thế đồng thời điều chỉnh công suất từ 320kVA thành 1.000 kVA để đảm bảo nhu cầu cung cấp điện cho khu đất sau điều chỉnh.

- Bổ sung các trạm sạc điện tại bãi đỗ xe công cộng và điểm đỗ xe trong khuôn viên các công trình (nếu có nhu cầu).

- Điều chỉnh mạng lưới trung thế 22kV, hạ thế 0,4kV cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng đảm bảo phù hợp vị trí trạm biến áp, mạng lưới đường giao thông nội bộ sau khi điều chỉnh.

*(Vị trí, công suất, quy mô diện tích, công nghệ... của trạm biến áp, trạm sạc sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và được thẩm định, phê duyệt theo quy định).*

\* Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm vệ tinh Yên Bình (nằm ngoài khu quy hoạch) dự kiến xây dựng phía Đông.

- Xây dựng bổ sung 01 tủ cáp với dung lượng khoảng 400 số để phục vụ nhu cầu cung cấp cung cấp hạ tầng viễn thông thụ động cho khu đất.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: Xây dựng tuyến cáp quang truyền dẫn ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho tủ cáp.

*(Vị trí, dung lượng tủ cáp, các tuyến cáp thông tin sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và được thẩm định, phê duyệt theo quy định).*

\* Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, 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 đường 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 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 tiêu chuẩn quy phạm ngành và quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

\* Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- Xác định các vấn đề về môi trường: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm, khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh).

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch.

- Khi triển khai dự án 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.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư cần được các cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận, cấp phép theo quy định pháp luật hiện hành về môi trường.

\* Quy hoạch không gian ngầm: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí các hào cấp kỹ thuật chứa các hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc.... Đối với các tuyến cống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước truyền dẫn (nếu có)... sẽ được bố trí riêng. Việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngầm phải đồng bộ, tuân thủ các quy định về đấu nối kỹ thuật và đảm bảo khoảng cách theo quy định hiện hành.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn sinh thái Yên Bình, tỷ lệ 1/500 phù hợp với nội dung Quyết định này; thực hiện lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao UBND huyện Thạch Thất chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần Xuân Cầu Holdings tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- Giao UBND huyện Thạch Thất, UBND xã Yên Bình, Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật.

- Giao các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các thủ tục về quản lý dự án đầu tư, quản lý đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính theo đúng các quy định pháp luật hiện hành.

- Giao Viện Quy hoạch xây dựng cập nhật nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt nêu trên trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (HL3), tỷ lệ 1/2000, đảm bảo khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực, phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc tỷ lệ 1/10.000 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), tiêu chuẩn thiết kế có liên quan theo quy định.

- Công ty cổ phần Xuân Cầu Holdings có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính... theo đúng các quy định của pháp luật; chủ

động liên hệ với các Sở, ngành Thành phố và đơn vị liên quan để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục theo quy định; phối hợp với UBND huyện Thạch Thất công bố công khai hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn sinh thái Yên Bình, tỷ lệ 1/500 theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc, thủ trưởng các Sở, ngành Thành phố: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải; Công an Thành phố; Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND huyện Thạch Thất, Chủ tịch UBND xã Yên Bình, Giám đốc Công ty cổ phần Xuân Cầu Holdings; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (để b/c)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP,  
các phòng: TH, TNMT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Dương Đức Tuấn**

**Phụ lục:** Bảng thống kê các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /5/2024 của UBND Thành phố)

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Số lô	Dân số (người)
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở biệt thự</b>	<b>BT</b>	<b>23.495,2</b>	<b>55-70%</b>	<b>3</b>	<b>1,9</b>	<b>84</b>	<b>336</b>
1.1	Biệt thự nhà vườn	BT01	1.650,8	60,0	3	1,8	5	20
1.2		BT02	1.883,2	55,0	3	1,7	5	20
1.3		BT03	838,0	55,0	3	1,7	2	8
1.4		BT04	1.977,1	60,0	3	1,8	6	24
1.5		BT05	820,7	55,0	3	1,7	2	8
1.6		BT06	760,9	55,0	3	1,7	2	8
1.7		BT07	1.928,5	60,0	3	1,8	6	24
1.8		BT08	6.999,1	70,0	3	2,1	30	120
1.9		BT09	663,3	60,0	3	1,8	2	8
1.10		BT10	2.462,8	60,0	3	1,8	8	32
1.11		BT11	3.510,9	70,0	3	2,1	16	64
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ</b>	<b>CTDV</b>	<b>3.908,6</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>0,8</b>	-	-
2.1	Đất công trình dịch vụ	CTDV-01	1.143,7	40	2	0,8	-	-
2.2		CTDV-02	2.458,9	40	2	0,8	-	-
2.3		CTDV-03	306,0	40	2	0,8	-	-
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>		<b>12.486,1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>	-	-
3.1	Đất cây xanh cảnh quan	CX-01	392,8	5	1	0,05	-	-
3.2		CX-02	4.095,5	5	1	0,05	-	-
3.3		CX-03	5.511,8	5	1	0,05	-	-
3.4		CX-04	157,9	5	1	0,05	-	-
3.5		CX-05	2.002,9	5	1	0,05	-	-
3.6		CX-06	325,1	5	1	0,05	-	-
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>CXCD</b>	<b>2.617,2</b>	-	-	-	-	-
4.1	Cây xanh chuyên dụng	CXCD-01	238,2	-	-	-	-	-
4.2		CXCD-02	1.855,8	-	-	-	-	-
4.3		CXCD-03	523,2	-	-	-	-	-
<b>5</b>	<b>Đất mặt nước</b>	<b>MN</b>	<b>3.165,1</b>	-	-	-	-	-
5.1	Đất mặt nước	MN1	1.811,1	-	-	-	-	-
5.2		MN2	1.354,0	-	-	-	-	-
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>GT</b>	<b>15.265,2</b>	-	-	-	-	-
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT</b>	<b>486,2</b>	<b>60</b>	<b>1</b>	<b>0,6</b>	-	-
7.1	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	151,2	60	1	0,6	-	-
7.2		HTKT-02	335,0	60	1	0,6	-	-
<b>8</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>BDX</b>	<b>990,3</b>	-	-	-	-	-
8.1	Bãi đỗ xe	BDX-01	348,0	-	-	-	-	-
8.2		BDX-02	642,3	-	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>		<b>62.413,8</b>	<b>27,90</b>				

Ghi chú: Chức năng sử dụng đất cụ thể tại các ô đất, các thông số về diện tích đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, bố cục định vị mặt bằng các công trình, hình thức kiến trúc, ... sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo không vượt quá các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc không chế tối đa trong đồ án quy hoạch chi tiết.