

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500  
tại lô đất ký hiệu BT thuộc Cụm công nghiệp Yên Nghĩa, quận Hà Đông  
Địa điểm: Phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, 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; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP 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; Số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; Số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy; Số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; Số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD;

Căn cứ Quyết định số 2541/QĐ/UB ngày 10/12/2003 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc thu hồi 18.553m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc địa bàn thôn Do Lộ xã Yên Nghĩa

huyện Hoài Đức, chuyển thành đất chuyên dùng, giao Công ty sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên thuê, xây dựng Trung tâm thương mại Biti's miền Bắc;

Căn cứ Quyết định số 223/QĐ/XD-QH ngày 07/9/2004 của Sở Xây dựng Hà Tây (trước đây) phê duyệt Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Yên Nghĩa, thị xã Hà Đông - tỉnh Hà Tây;

Căn cứ các quyết định của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tây (trước đây): Số 259/QĐ/XD-QH ngày 19/10/2004 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án xây dựng trung tâm thương mại Biti's miền Bắc; Số 164/QĐ/SXD-QH ngày 22/5/2006 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Yên Nghĩa, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (lần 2);

Căn cứ Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 07/UBND-GCN ngày 01/11/2005 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) cấp cho Công ty TNHH Sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại Biti's Miền Bắc; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 654711 ngày 22/5/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) cấp cho Công ty TNHH Sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên;

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

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 3577/TB-HĐKT-NSH ngày 12/8/2024 về Kết luận của Hội đồng Kiến trúc thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các văn bản pháp lý có liên quan.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Báo cáo thẩm định số 6163/BC-QHKT-NSH-HTKT ngày 31/12/2024 và Tờ trình số 6164/TTr-QHKT-NSH-HTKT ngày 31/12/2024,

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại lô quy hoạch ký hiệu BT thuộc Cụm công nghiệp Yên Nghĩa, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông.

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại lô quy hoạch ký hiệu BT thuộc Cụm công nghiệp Yên Nghĩa, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông.

Địa điểm: Phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

2.1. Vị trí: thuộc Cụm công nghiệp Yên Nghĩa, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2.2. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Đông Bắc giáp đường;
- Phía Đông Nam giáp Quốc lộ 6;
- Phía Tây Bắc giáp khu đất của Công ty TNHH SX hàng tiêu dùng Bình Tiên;
- Phía Tây Nam giáp đường và khu đất dịch vụ phường Yên Nghĩa.

2.3. Quy mô nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Tổng diện tích lô đất: khoảng 21.923,3m<sup>2</sup> (phù hợp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM654711 ngày 22/05/2008 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp và chỉ giới đường đỏ, ranh giới khu đất dịch vụ Yên Nghĩa - Khu A).

### 3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

#### 3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5.000 được UBND Thành phố phê duyệt và thực hiện chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố chấp thuận tại các Văn bản số 15126/VP-ĐT ngày 18/12/2023 và Văn bản số 6621/VP-KTN ngày 03/6/2024.

- Xác định cụ thể quy mô, phạm vi, ranh giới ô đất, chức năng sử dụng đất phù hợp định hướng Quy hoạch phân khu đô thị S4 được duyệt và điều kiện thực tế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; đồng thời nghiên cứu tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan tại khu đất, phân định dây chuyền công năng sử dụng phù hợp với nhu cầu sử dụng; tạo lập công trình có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan khu vực đô thị tại quận Hà Đông.

- Là cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và các cấp chính quyền quản lý quy hoạch kiến trúc và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

#### 3.2. Nguyên tắc:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại lô đất quy hoạch ký hiệu BT thuộc Cụm công nghiệp Yên Nghĩa, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông trên nguyên tắc: giữ nguyên vị trí khu đất, giữ nguyên chức năng công trình trung tâm thương mại; Điều chỉnh: ranh giới, quy mô diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch, mật độ xây dựng, tầng cao trên cơ sở đảm bảo phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 được duyệt. Đảm bảo khớp nối đồng bộ hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án và khu vực, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

### 4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

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

Điều chỉnh ranh giới, diện tích, cơ cấu chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại lô đất ký hiệu BT (chức năng là đất doanh nghiệp) thành lô đất ký hiệu TTTM (chức năng đất công trình hỗn hợp: gồm các chức năng thương mại, dịch vụ...), lô đất LK (đất nằm trong khu vực lưu không) và lô đất GT1+GT2 + GT3 (đất nằm trong chỉ giới mở đường quy hoạch), cụ thể như sau:

**Bảng thống kê chức năng quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất tại lô đất BT**

TT	Chỉ tiêu	Theo QHCT được Sở Xây dựng Hà Tây phê duyệt (năm 2004)	Theo QHCT được Sở Xây dựng Hà Tây phê duyệt (năm 2006)	Theo QHPK S4, tỷ lệ 1/5000 được UBND Thành phố phê duyệt (năm 2013)	Đề xuất của Công ty TNHH sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên	Ghi chú
I	Chức năng sử dụng đất (ký hiệu)	Trung tâm thương mại	Trung tâm thương mại	Nằm trong khu vực định hướng chức năng đất công trình hỗn hợp (BT)	Trung tâm thương mại (TTTM)	Giữ nguyên theo QHCT được duyệt; phù hợp định hướng QHPK S4, tỷ lệ 1/5000.
II	Diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch (m <sup>2</sup> )	17.903	24.780	-	24.649,1	Xác định để phù hợp với hiện trạng thực tế và Chỉ giới đường đỏ tại ô đất

2.1	Diện tích đất nằm trong khu vực lưu không và chỉ giới mở đường quy hoạch (m <sup>2</sup> )	-	Chưa xác định cụ thể số liệu	-	2.725,8	Diện tích đất lưu không ≈ 1.669,5m <sup>2</sup> ; diện tích đất nằm trong phạm vi mở đường quy hoạch ≈ 1.056,3m <sup>2</sup> .
2.2	Diện tích đất lập quy hoạch chi tiết dự án (m <sup>2</sup> )	-	-	-	21.923,3	Cập nhật theo GCN QSDĐ số AM654711 ngày 22/05/2008 và chỉ giới đường đỏ, ranh giới khu đất dịch vụ Yên Nghĩa - Khu A)
III	<b>Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc</b>					
3.1	Diện tích xây dựng công trình (m <sup>2</sup> )	5.591,86	-	-	12.053,7	Xác định phù hợp MĐXD và QCVN 01:2021/BXD
3.2	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	-	-	-	≈ 83.549,2	
3.2.1	Tổng diện tích xây dựng phần nổi (m <sup>2</sup> )				≈ 54.827,0 m <sup>2</sup> (trong đó: DTXD công trình chính ≈ 54.734,1m <sup>2</sup> ; DTXD các công trình kỹ thuật, phụ trợ ≈ 92,9m <sup>2</sup> )	
3.2.2	Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm (m <sup>2</sup> )				≈ 28.722,2 m <sup>2</sup> (trong đó: diện tích giao thông, đỗ xe ≈ 16.628,2; diện tích bố trí kỹ thuật, PCCC và phụ trợ ≈ 4.620,8 m <sup>2</sup> ; diện tích siêu thị ≈ 7.473,2m <sup>2</sup> )	Đáp ứng nhu cầu đỗ xe theo quy định.
3.3	Mật độ xây dựng (%)	30÷40	-	25÷55	55	Phù hợp định hướng QHPK S4, tỷ lệ 1/5.000 và QCVN 01:2021/BXD
3.4	Hệ số sử dụng đất (lần)	1÷1,5	-	-	2,8	Phù hợp QCVN01: 2021/BXD
3.5	Tầng cao công trình (tầng)	TTTM: ≤09 tầng; công trình khác: ≤03 tầng	Tầng cao trung bình 02 tầng	03 ÷ 09	01÷05	Phù hợp định hướng QHPK S4, tỷ lệ 1/5000.
3.6	Tầng hầm (tầng)	-	-	-	2	Đáp ứng nhu cầu đỗ xe theo quy định.

**Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại lô đất BT**

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng phần nổi (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao công trình (tầng)	Tầng hầm (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )
Đất Trung tâm thương mại	TTTM	21.923,3	54.827,0	55	05	02	2,8 (*)	83.549,2

**\* Ghi chú:**

- Quy mô tổng diện tích sàn xây dựng công trình, diện tích sàn các khu chức năng của công trình và diện tích sàn các công trình kỹ thuật, phụ trợ sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo khi lập phương án thiết kế công trình (hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật...), lập dự án đầu tư (được cơ quan chức năng chuyên ngành có ý kiến thỏa

thuận), trên cơ sở phải đảm bảo không vượt các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt nêu trên và tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; đảm bảo phù hợp với quy mô và công năng của công trình. Diện tích xây dựng công trình phải đảm bảo phù hợp với mật độ xây dựng được duyệt. Tầng cao công trình (phần nổi) không bao gồm tầng lửng, tum thang kỹ thuật, tuân thủ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng.

- Thực hiện các nội dung yêu cầu của Hội đồng kiến trúc Thành phố về phương án quy hoạch kiến trúc tại lô đất ký hiệu BT thuộc Cụm công nghiệp Yên Nghĩa tại Thông báo Kết luận số 3577/TB-HĐKT-NSH ngày 12/8/2024.

- Chỉ giới xây dựng phần nổi của công trình và khoảng lùi xây dựng công trình tuân thủ kích thước không chế tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan điều chỉnh của đồ án quy hoạch.

- Giải pháp thiết kế công trình tại khu đất phải đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, chống động đất; tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN06:2022/BXD và Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 và hướng dẫn của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH tại văn bản số 1836/PCCC&CNCH-P4 ngày 06/6/2024.

- Ranh giới xây dựng phần ngầm công trình được xác định tại Bản đồ Quy hoạch không gian ngầm tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị. Giải pháp thiết kế, quy mô diện tích xây dựng tầng hầm cụ thể sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập phương án kiến trúc công trình, dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, quản lý không gian ngầm theo quy định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng phải tiến hành khảo sát cụ thể hiện trạng sử dụng đất, các công trình ngầm và nổi hiện có tại dự án và có liên quan theo quy định của Nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực (được cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận).

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

##### a) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Số tầng cao công trình (05 tầng nổi); bố cục mặt bằng công trình trên lô đất theo hình thức đơn giản và hiện đại, đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng và nhu cầu khai thác, vận hành dự án; về cơ bản vẫn giữ được giải pháp quy hoạch chung, bố cục mặt bằng và phương án kiến trúc đề xuất có sự tương đồng với các công trình tại các lô đất dự án kề cận.

- Khi thiết kế phương án kiến trúc công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và định vị mặt bằng công trình theo các chỉ tiêu đã không chế tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; tuân thủ quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành khác có liên quan và phải được cơ quan chức năng có thẩm quyền chấp thuận.

##### b) Thiết kế đô thị:

- Nghiên cứu giải pháp thiết kế kiến trúc công trình đẹp, hiện đại (chi tiết kiến trúc công trình, màu sắc, hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu trang trí hoàn thiện, chiếu sáng...) phù hợp với công năng sử dụng, và tính chất đặc trưng, đóng góp vào

cảnh quan kiến trúc trục đường, kết nối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung tại khu vực.

- Phương án thiết kế công trình cụ thể cần nghiên cứu, phân tích về các điều kiện hiện trạng, khí hậu để có giải pháp thiết kế tiết kiệm, tạo được công trình xanh, năng lượng, cải thiện vi khí hậu, hợp lý cho các hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ thuận lợi, đảm bảo các điều kiện về an toàn PCCC, vệ sinh môi trường, thoát nước, thông gió, chiếu sáng tự nhiên...

- Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ, khoảng cách đến ranh giới khu đất các công trình lân cận; tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Yêu cầu về cây xanh:

- + Lựa chọn và trồng cây xanh đô thị đúng chủng loại và phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc và kết hợp hài hòa với hệ thống cây xanh hiện có trong khu vực để tạo thành tuyến, điểm, diện.

- + Phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan, cải tạo vi khí hậu, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng các yêu cầu về quản lý sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về thiết kế cây xanh đô thị.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Nghiên cứu sử dụng trang thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, các loại vật liệu thân thiện môi trường, các thiết bị hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led chiếu sáng, hệ thống sử dụng năng lượng mặt trời ...). Khuyến khích khai thác nghệ thuật ánh sáng nhất là hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng cây xanh, sân vườn nội bộ... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

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

##### a) Giao thông

- Giao thông khu vực:

- + Quốc lộ 6 phía Đông Nam: mặt cắt ngang điển hình rộng B=56m (06 làn xe cơ giới và 04 làn xe hỗn hợp), hiện đang triển khai dự án đầu tư xây dựng.

- + Tuyến đường cấp nội bộ phía Đông Bắc: mặt cắt ngang điển hình rộng B=13,5m (02 làn xe, xác định theo quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Yên Nghĩa được duyệt trước đây), được thực hiện theo dự án riêng.

- + Tuyến đường cấp nội bộ phía Tây Nam: mặt cắt ngang điển hình rộng B=11,5m (02 làn xe), hiện đã xây dựng cơ bản hoàn chỉnh thuộc khu đất dịch vụ (khu A) Yên Nghĩa.

Đối với phần diện tích đất xen kẹt giữa chỉ giới đường đỏ quốc lộ 6 và ranh giới khu quy hoạch được sử dụng vào mục đích trồng cây xanh, bố trí lối ra vào công trình và bố trí các công trình tiện ích công cộng (nhà chờ xe bus, máy ATM...) phục vụ cho nhu cầu chung của khu vực (sẽ được thực hiện theo dự án riêng). Khi triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư liên hệ với UBND quận Hà Đông, Sở Giao thông Vận tải để thống nhất giải pháp đấu nối đường vào khu quy hoạch với quốc lộ 6, đường cấp nội bộ phía Đông Bắc và việc sử dụng phần đất đường vào này.

- Giao thông nội bộ: Xây dựng các tuyến đường giao thông nội bộ có mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=9m$ .

- Bãi đỗ xe: Nhu cầu đỗ xe của khu quy hoạch được đáp ứng tại các bãi đỗ xe trên mặt bằng (tổng diện tích khoảng  $1.831m^2$ ) và trong tầng hầm công trình. Chỉ tiêu đỗ xe tuân thủ Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022, đảm bảo diện tích đỗ xe  $\geq 13.064m^2$ . Giải pháp thiết kế khu vực đỗ xe bố trí trong tầng hầm công trình (vị trí, quy mô diện tích...) sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với các quy định hiện hành về phòng cháy, chữa cháy, quản lý không gian ngầm...

#### b) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền khu quy hoạch  $H_{min}=6,35m$ ;  $H_{max}=6,45m$ .

- Thoát nước mưa: Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa riêng kích thước D200mm-D1.000mm dọc theo các tuyến giao thông, sân, vườn nội bộ thoát về tuyến cống quy hoạch kích thước  $B \times H=1,2m \times 1,2m$  dọc quốc lộ 6 phía Đông Nam. Trong giai đoạn trước mắt, khi hệ thống cống thoát nước mưa của khu vực chưa được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý hệ thống thoát nước hiện trạng của khu vực để được cung cấp thông tin, thỏa thuận giải pháp đấu nối thoát nước tạm, tránh úng ngập.

#### c) Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ tuyến ống Ø200mm bố trí dọc quốc lộ 6 phía Đông Nam.

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt và chữa cháy kích thước Ø150mm-Ø200mm; bể chứa phục vụ nhu cầu của khu quy hoạch.

#### d) Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn cấp: Từ tuyến cáp ngầm 22Kv bố trí dọc quốc lộ 6 phía Đông Nam.

- Tuyến dây trung thế và trạm biến áp: Xây dựng tuyến cáp ngầm trung thế 22Kv cấp điện cho trạm biến áp 22/0,4Kv công suất dự kiến 4.500KVA, xây dựng mới.

- Mạng lưới hạ thế: Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4Kv cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường.

- Cho phép bố trí trạm sạc cho xe điện tại các khu vực đỗ xe (nếu có nhu cầu) đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy và các điều kiện an toàn theo quy định.

(Vị trí, công suất, hình thức, công nghệ trạm biến áp; vị trí, hướng tuyến các tuyến cáp ngầm; giải pháp thiết kế trạm sạc sẽ được xác định cụ thể, chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành điện để được thỏa thuận giải pháp cấp nguồn, di chuyển trạm biến áp hiện trạng, đảm bảo an toàn điện).

#### e) Viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: từ tuyến cáp quang khu vực bố trí dọc quốc lộ 6 phía Đông Nam.

- Mạng lưới thông tin viễn thông: Xây dựng các tuyến cáp thông tin ngầm, tủ cáp để phục vụ nhu cầu công trình.

- Giải pháp cấp nguồn, mạng lưới cáp thông tin, vị trí và dung lượng tủ cáp sẽ được xác định cụ thể, chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của đơn vị cung cấp dịch vụ viễn thông.

f) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng với nước mưa thu gom nước thải của công trình dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ bố trí trong tầng hầm công trình. Giải pháp thiết kế cụ thể trạm xử lý nước thải cục bộ (vị trí, công suất, công nghệ...) sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn của khu quy hoạch được thu gom và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố.

g) Chỉ giới đường đỏ và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ giới đường đỏ: Xác định tại bản vẽ Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500 của đồ án.

- 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 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.

4.4. Quy hoạch không gian ngầm:

- Xây dựng các tuyến hạ tầng kỹ thuật (cáp, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...) ngầm dưới sân, đường giao thông nội bộ.

- Xây dựng 02 tầng hầm tổng diện tích khoảng 28.722m<sup>2</sup> dưới công trình để bố trí các chức năng: thương mại; công trình kỹ thuật phụ trợ và phục vụ nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình, hỗ trợ một phần nhu cầu đỗ xe của khu vực theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố, đảm bảo phù hợp với các quy định về phòng cháy, chữa cháy, quản lý không gian ngầm...

4.5. Giải pháp bảo vệ môi trường: Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại lô quy hoạch ký hiệu BT thuộc Cụm công nghiệp Yên Nghĩa, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông phù hợp với Quyết định này.

- UBND quận Hà Đông chủ trì, phối hợp cùng Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Công ty TNHH sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt để các cơ quan, tổ chức có liên quan và nhân dân biết theo quy định.

- Chánh Thanh tra Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Yên Nghĩa chịu trách nhiệm: Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, kịp thời xử lý các trường hợp xây dựng vi phạm trật tự xây dựng (nếu có) theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.



- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài chính và các cơ quan liên quan của Thành phố theo lĩnh vực quản lý chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra các nội dung liên quan sau khi điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt và hướng dẫn Công ty TNHH sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên thực hiện các thủ tục về đầu tư dự án, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính phát sinh do Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết và các nội dung khác có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đầu tư và xây dựng.

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND quận Hà Đông, UBND phường Yên Nghĩa và các đơn vị có liên quan kiểm tra, xác định chính xác ranh giới, mốc giới, quy mô diện tích đất trên thực địa, đảm bảo phù hợp quy hoạch, không chồng lấn giữa các dự án trong khu vực; hướng dẫn Công ty TNHH sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Công ty TNHH sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên căn cứ các nội dung điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt, có trách nhiệm liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn các thủ tục liên quan về dự án đầu tư, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính theo các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Yên Nghĩa; Giám đốc Công ty TNHH Bình Tiên và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

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

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

**Dương Đức Tuấn**