

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - khu B, tỷ lệ 1/500 tại ô đất quy hoạch ký hiệu HH2D và đất đường giao thông ký hiệu GT**

Địa điểm: Khu đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, 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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 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 Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - khu B, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011;

Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013;

Căn cứ Quyết định số 2744/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của UBND Thành phố về chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp căn hộ, văn phòng, thương mại và dịch vụ hỗn hợp HH2D An Khánh;

*Căn cứ Quyết định số 4321/QĐ-UBND ngày 19/8/2024 của UBND Thành phố phê duyệt cập nhật Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trong các Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021 - 2025 (Đợt 3);*

*Căn cứ Văn bản số 73/PC07-Đ2 ngày 08/3/2024 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ về việc góp ý giải pháp PCCC đối với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B, tỷ lệ 1/500 tại ô quy hoạch ký hiệu HH2D;*

*Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển thương mại Việt Nam tại Văn bản số 1710/2024/CV-Vietradico ngày 17/10/2024; đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Báo cáo thẩm định số 5838/BC-QHKT ngày 13/12/2024 và Tờ trình số 5839/TTr-QHKT ngày 13/12/2024.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - khu B, tỷ lệ 1/500 tại ô đất quy hoạch ký hiệu HH2D và đất đường giao thông ký hiệu GT với những nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí: Ô quy hoạch ký hiệu HH2D trong Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - khu B, tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính xã An Khánh, huyện Hoài Đức.

b) Ranh giới: Phía Đông giáp đường Lê Trọng Tấn (vành đai 3,5), phía Bắc và phía Nam giáp đường quy hoạch, phía Tây giáp ô đất hỗn hợp.

c) Quy mô: Diện tích đất điều chỉnh quy hoạch khoảng 23.912 m<sup>2</sup>.

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu:

- Thống nhất giữa quy hoạch chi tiết của Dự án với chủ trương đầu tư Dự án (Quyết định số 2744/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của UBND Thành phố), Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021 - 2025 và phù hợp quy định tại Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Làm cơ sở để thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án đầu tư và làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định.

b) Nguyên tắc:

- Chỉ điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất quy hoạch ký hiệu HH2D và đất đường giao thông ký hiệu GT trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B, tỷ lệ 1/500.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch được giữ nguyên theo các quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Nội dung điều chỉnh:

a) Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Giữ nguyên chức năng sử dụng đất, quy mô dân số, hệ số sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 của UBND Thành phố.

- Điều chỉnh giảm các chỉ tiêu: diện tích đất<sup>1</sup>, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình và diện tích sàn căn hộ. Điều chỉnh tăng diện tích sàn dịch vụ thương mại.

- Điều chỉnh bố cục, hình khối, kiến trúc công trình.

b) Về hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:

+ Điều chỉnh mạng lưới đường giao thông nội bộ bên trong khu đất để phù hợp với tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu đất.

+ Không tổ chức đầu nối giao thông với tuyến đường hiện có rộng B=13,5m (02 làn xe) do Tập đoàn Geleximco - Công ty CP đầu tư xây dựng theo dự án khu A - khu đô thị hai bên tuyến đường Lê Trọng Tấn. Phần tiếp giáp giữa tuyến đường nêu trên với tuyến đường nội bộ phía Đông ô quy hoạch ký hiệu HH2D sẽ xây dựng rào chắn và trồng cây xanh để đảm bảo an toàn và mỹ quan cho khu vực.

+ Bổ sung vịnh đỗ xe ở phía Nam khu đất tiếp giáp với đường Nam An Khánh đã được đầu tư xây dựng.

+ Bổ sung 03 tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe và kỹ thuật phụ trợ, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 58.884m<sup>2</sup>.

- Chuẩn bị kỹ thuật:

+ San nền: Trong giai đoạn trước mắt, tại vị trí nút giao với đường Vành đai 3,5 ở phía Nam và nút giao với tuyến đường nội bộ phía Bắc cần có giải pháp vượt nổi với đường hiện trạng, đảm bảo không gây ùng ngập cục bộ. Chi tiết sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Thoát nước mưa: Nước mưa được thoát về tuyến cống tròn D=1.000mm dọc tuyến đường nội bộ phía Đông theo quy hoạch và tuyến cống D=1250mm dọc tuyến đường Nam An Khánh hiện có phía Nam. Bổ sung tuyến cống tròn D=800mm dọc tuyến đường nội bộ phía Tây.

- Cấp điện: Nâng công suất của 05 trạm biến áp trong khu đất từ 800kVA lên 1.250kVA. Các tuyến 22kV dọc các tuyến đường phía Đông và phía Tây giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước thải và quản lý chất thải rắn):

+ Giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - khu B, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011.

+ Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật nội bộ của khu đất, giải pháp đầu nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án

<sup>1</sup> Để phù hợp với chỉ giới đường đỏ tuyến đường nội bộ phía Bắc ô đất do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cấp.

đầu tư, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng của dự án và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy định.

- Không gian ngầm:

+ 03 tầng hầm với diện tích sàn xây dựng khoảng 58.884m<sup>2</sup> chỉ được sử dụng để bố trí đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật phụ trợ, không sử dụng để bố trí các chức năng khác.

+ Ranh giới xây dựng tầng hầm nằm trong chỉ giới đường đỏ và phạm vi sử dụng của khu đất được xác định theo Quyết định giao đất, thuê đất của UBND Thành phố; cho phép ranh giới xây dựng tầng hầm vượt quá chỉ giới xây dựng của khu đất. Ranh giới, quy mô xây dựng tầng hầm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Việc bố trí đỗ xe tại tầng hầm cần đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại QCVN13:2018/BXD; QCVN 06:2022/BXD; Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD và các quy định hiện hành khác.

- Các nội dung khác liên quan đến hạ tầng kỹ thuật không thuộc phạm vi điều chỉnh của đồ án này được giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - khu B, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011.

### Bảng tổng hợp các nội dung trước và sau điều chỉnh

TT	Nội dung	Theo QHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt	Nội dung điều chỉnh
1	Ký hiệu ô đất	HH2D	HH2D
2	Chức năng sử dụng đất	Hỗn hợp (căn hộ cao cấp, VP, KS, DV, TM và công trình CC khác)	Hỗn hợp (căn hộ cao cấp, VP, KS, DV, TM và công trình CC khác)
3	Diện tích đất	23.912 m <sup>2</sup>	23.872 m <sup>2</sup>
4	Diện tích xây dựng	13.152 m <sup>2</sup>	9.796 m <sup>2</sup>
5	Tổng diện tích sàn xây dựng	243.902 m <sup>2</sup>	243.900 m <sup>2</sup>
6	Tổng diện tích sàn dịch vụ thương mại	97.561 m <sup>2</sup>	166.300 m <sup>2</sup> (*)
7	Tổng diện tích sàn căn hộ	146.341 m <sup>2</sup>	77.600 m <sup>2</sup>
8	Mật độ xây dựng khối đế	55 %	41%
9	Mật độ xây dựng khối tháp	35 %	24,8%
10	Hệ số sử dụng đất	10,2 lần	10,2 lần
11	Tầng cao	7-60 tầng (khối đế 7 tầng)	6-40 tầng
12	Dân số	1.610 người	1.610 người

*Ghi chú: (\*) Trong đó có khoảng 2.000 m<sup>2</sup> sàn khách sạn; 2.000 m<sup>2</sup> sàn văn phòng; 750 m<sup>2</sup> sàn nhà trẻ; 430 m<sup>2</sup> sàn sinh hoạt cộng đồng; 161.120 m<sup>2</sup> sàn thương mại, dịch vụ công cộng khác.*

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

- Công ty Cổ phần Phát triển thương mại Việt Nam và Công ty Cổ phần Thiết kế quy hoạch kiến trúc cảnh quan Hà Nội chịu trách nhiệm về: Tài liệu, số liệu và các nội dung đề xuất, pháp lý tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch (bao gồm cả quy trình; phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp... ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan), chất lượng, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch); Công tác tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn, năng lực đơn vị tư vấn lập quy hoạch theo các quy định hiện hành.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận hồ sơ, bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - khu B, tỷ lệ 1/500 tại ô đất quy hoạch ký hiệu HH2D và đất đường giao thông ký hiệu GT đảm bảo phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao UBND huyện Hoài Đức chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần Phát triển thương mại Việt Nam và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Quá trình triển khai tiếp theo, Công ty Cổ phần Phát triển thương mại Việt Nam có trách nhiệm nghiên cứu thiết kế căn hộ đảm bảo phù hợp với quy mô dân số theo quy hoạch và quy định tại Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố (bao gồm Điều 8, điều khoản chuyển tiếp).

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Công ty Cổ phần Phát triển thương mại Việt Nam, Công ty Cổ phần SJ Group; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức; Chủ tịch UBND xã An Khánh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (để b/c)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: PCVP<sub>V.T.Anh</sub>,  
các phòng: TH, ĐT,
- Lưu: VT, ĐTLTA.

**Dương Đức Tuấn**