

Số: ~~3224~~/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B, tỷ lệ 1/500 tại khu đất phía Đông Nam dự án**  
Địa điểm: Xã 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 số 77/2015/QH13;  
Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;  
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 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 563/QĐ-UBND ngày 04/4/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về giao chính thức 1.818.410,4 m<sup>2</sup> đất tạm giao tại Quyết định số 697/QĐ/UB ngày 30/6/2004 của UBND tỉnh và thu hồi bổ sung 57.665,9 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc địa bàn 02 xã An Khánh, An Thượng, huyện Hoài Đức; giao Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà thực hiện dự án xây dựng khu đô thị mới Nam An Khánh;

Căn cứ Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng – Khu B, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 của UBND Thành phố ban hành Quy định quản lý xây dựng 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;

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

Căn cứ Quyết định số 7260/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết ô đất ký hiệu CT-11 trong Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng – Khu B tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ



án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số: 3106 /TTr-QHKT (P5-P7) ngày 10/6/2016,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Nam An Khánh và phân mở rộng khu B tỷ lệ 1/500 tại Khu đất phía Đông Nam dự án, với những nội dung chính như sau:

### **1. Tên đồ án:**

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Nam An Khánh và phân mở rộng khu B, tỷ lệ 1/500 tại khu đất phía Đông Nam dự án.

Địa điểm: Xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

### **2. Vị trí và quy mô nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nằm ở phía Đông Nam dự án khu đô thị mới Nam An Khánh gồm các ô đất ký hiệu sau: Một phần TT47; TT48 ÷ TT58; TT86 ÷ TT120; TT158 ÷ TT160; TT165; CCDV4; CCDV5; CCDV10; CCDV11; CX4; CX16; CX20 ÷ CX23; CX25; CX34 ÷ CX40; CX42 ÷ CX44; CX58; CX59; CX74 ÷ CX78; CX83; CX96; CX105, CX106.

Giới hạn khu đất như sau:

- Phía Bắc: giáp hồ nước.
- Phía Đông: giáp đường quy hoạch (lộ giới 20m).
- Phía Nam: giáp đường quy hoạch (lộ giới 36m).
- Phía Tây: giáp đường quy hoạch (lộ giới 41m).

Quy mô diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: khoảng 241.199 m<sup>2</sup> (24,12 ha).

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

#### **a. Mục tiêu điều chỉnh:**

- Nhằm tổ chức lại một số tuyến đường giao thông nội bộ và bố trí các ô đất công cộng tại vị trí tiếp giáp các tuyến đường giao thông chính, thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng hơn.

- Bổ sung thêm nhà trẻ, mẫu giáo phục vụ nhu cầu sử dụng của dự án và khu vực xung quanh.

- Tổ chức lại không gian nhà ở thấp tầng, chia các lô đất có quy mô diện tích lớn thành diện tích nhỏ hơn nhằm đáp ứng đa dạng nhu cầu ở và phù hợp điều kiện sống của người dân đô thị tăng hiệu quả khai thác và sử dụng quỹ đất.

- Hoàn thiện không gian kiến trúc cảnh quan, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch với khu đô thị.

#### **b. Nguyên tắc điều chỉnh:**

- Nội dung điều chỉnh đảm bảo phù hợp chức năng và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quy hoạch phân khu đô thị S3 tỷ lệ 1/5.000 đã được phê duyệt.

- Không thay đổi tổng diện tích đất ở thấp tầng, đất công cộng so với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Dân số đất ở thấp tầng tăng nhưng tổng dân số toàn khu đô thị không thay đổi.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết không làm ảnh hưởng lớn đến tính chất ranh giới, giải pháp quy hoạch kiến trúc và tổ chức không gian của Khu đô thị mới Nam An Khánh, đảm bảo khớp nối đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong Khu đô thị mới.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh vẫn giữ nguyên theo đề 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 Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011.

#### **4. Nội dung điều chỉnh:**

##### **4.1. Về quy hoạch sử dụng đất:**

- Theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, các ô đất tại khu vực phía Đông Nam dự án có chức năng là đất ở thấp tầng, đất công cộng đơn vị ở, đất cây xanh và đường giao thông với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

+ Đất ở thấp tầng (biệt thự và nhà liền kề): bao gồm các ô đất ký hiệu: Một phần TT47; TT48 ÷ TT58; TT86 ÷ TT120; TT158 ÷ TT160; TT165 có tổng diện tích đất là 117.204 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 39 ÷ 68 %, tầng cao công trình 03 ÷ 04 tầng. Số lô: 341 lô; số người: 918 người.

+ Đất công cộng đơn vị ở: Bao gồm các ô đất ký hiệu CCDV4; CCDV5; CCDV10; CCDV11 có tổng diện tích đất là 6.613 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 30 ÷ 40 %, tầng cao công trình: 03 tầng.

+ Đất cây xanh: Bao gồm các ô đất ký hiệu: CX4, CX16, CX20 ÷ CX23, CX25; CX34 ÷ CX40; CX42 ÷ CX44; CX58; CX59; CX74 ÷ CX78; CX83; CX96; CX105, CX106 có tổng diện tích đất là 29.275 m<sup>2</sup>.

+ Đất đường giao thông: có diện tích đất là 88.107 m<sup>2</sup>.

Nay điều chỉnh như sau:

+ Đất ở thấp tầng (nhà ở có sân vườn, nhà liền kề): Bao gồm các ô đất ký hiệu 47C; 47D, 47E, TT48 ÷ TT58; TT86 ÷ TT112; TT115; TT116; TT119; TT120; TT158 ÷ TT160; TT165 có tổng diện tích đất là 117.204 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 39 ÷ 80 %, tầng cao công trình 02 ÷ 04 tầng. Số lô: 798 lô; số người: khoảng 2.155 người.

+ Đất công cộng đơn vị ở: Bao gồm các ô đất ký hiệu: CCDV 4, CCDV5, CCDV 10, CCDV 11 có diện tích đất là 4.932 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng: 35 ÷ 40 %, tầng cao công trình 03 ÷ 04 tầng. Bổ sung thêm đất nhà trẻ mẫu giáo ký hiệu TH11, có diện tích 1.681 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng: 35 %, tầng cao công trình: 03 tầng.

+ Đất cây xanh: Bao gồm các ô đất ký hiệu: CX4, CX16, CX20 ÷ CX23, CX25; CX34 ÷ CX40; CX42 ÷ CX44; CX58; CX59; CX74 ÷ CX78; CX83; CX96; CX105, CX106 có tổng diện tích đất là 25.713 m<sup>2</sup>.

+ Đất đường giao thông: có diện tích đất là 91.669 m<sup>2</sup>.

## Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh quy hoạch

STT	Chức năng	Theo Điều chỉnh QHCT được duyệt tại Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011			Theo phương án đề xuất điều chỉnh		
		Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	Dân số (người)	918			2.155(*)		
	Số lô (lô)	341			798		
I	Đất giao thông	88.107	36,52	95,97	91.669	38,01	42,54
II	Đất cây xanh	29.275	12,13	31,88	25.713	10,66	11,93
III	Đất công trình công cộng	6.613	2,74	7,20	6.613	2,74	3,07
1	Đất giáo dục				1.681	0,70	0,78
2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	6.613	2,74	7,20	4.932	2,04	2,29
IV	Đất ở thấp tầng	117.204	48,59	127,67	117.204	48,59	54,39
	<b>Tổng cộng</b>	<b>241.199</b>	<b>100,00</b>	<b>262,74</b>	<b>241.199</b>	<b>100,00</b>	<b>111,93</b>

Chú thích: (\*): Dân số đất ở thấp tầng tại khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch tăng 1.237 người được chuyển từ một phần dân số của ô đất ở cao tầng ký hiệu CT11 (có dân số 2.690 người) khi chuyển chức năng sang đất cơ quan (Học viện chính sách và phát triển – Bộ Kế hoạch và Đầu tư) theo Quyết định số 7260/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND Thành phố.

### 4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Đất công trình công cộng đơn vị ở:

Đất công cộng đơn vị ở bao gồm các chức năng: Trụ sở hành chính cấp phường – xã, trạm y tế, câu lạc bộ, nhà văn hóa, thể dục thể thao; công trình dịch vụ thương mại; nhà trẻ mẫu giáo...

### Bảng chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đất công trình công cộng

Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	CCDV-4	Đất công trình công cộng đơn vị ở	944	35	3	1,00
5	CCDV-5	Đất công trình công cộng đơn vị ở	1.772	38	3	1,05
2	CCDV-10	Đất công trình công cộng đơn vị ở	988	40	3	1,10
4	CCDV-11	Đất công trình công cộng đơn vị ở	1.228	40	3	1,10
3	TH-11	Trường mầm non	1.681	35	3	1,05
		<b>Tổng cộng</b>	<b>6.613</b>			

b) Đất ở thấp tầng (nhà ở có sân vườn và nhà liên kế):

**Bảng chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đất ở thấp tầng**

Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	TT47C	Đất ở thấp tầng	2.673	42	4	1,57
2	TT47D	Đất ở thấp tầng	783	41	4	1,53
3	TT47E	Đất ở thấp tầng	1.450	39	4	1,45
4	TT48	Đất ở thấp tầng	2.405	41	3	1,05
5	TT49	Đất ở thấp tầng	5.307	50	4	1,84
6	TT50	Đất ở thấp tầng	853	43	2	0,77
7	TT51	Đất ở thấp tầng	2.997	44	3	1,20
8	TT52	Đất ở thấp tầng	870	42	2	0,76
9	TT53A	Đất ở thấp tầng	4.210	48	4	1,77
10	TT53B	Đất ở thấp tầng	1.237	52	4	1,94
11	TT54	Đất ở thấp tầng	857	42	2	0,77
12	TT55	Đất ở thấp tầng	3.125	42	3	1,15
13	TT56	Đất ở thấp tầng	851	43	2	0,77
14	TT57	Đất ở thấp tầng	4.195	52	4	1,93
15	TT58A	Đất ở thấp tầng	2.701	45	3	1,22
16	TT58B	Đất ở thấp tầng	928	44	3	1,19
17	TT58C	Đất ở thấp tầng	1.427	40	3	0,85
18	TT86	Đất ở thấp tầng	1.577	51	4	1,90
19	TT87	Đất ở thấp tầng	3.568	52	4	1,93
20	TT88	Đất ở thấp tầng	1.245	52	4	1,93
21	TT89	Đất ở thấp tầng	11.188	52	4	1,93
22	TT90	Đất ở thấp tầng	938	77	4	2,40
23	TT91	Đất ở thấp tầng	925	78	4	2,43
24	TT92	Đất ở thấp tầng	925	78	4	2,43
25	TT93	Đất ở thấp tầng	925	78	4	2,43
26	TT94	Đất ở thấp tầng	2.993	51	4	1,91
27	TT95	Đất ở thấp tầng	3.298	52	4	1,91
28	TT96	Đất ở thấp tầng	3.179	52	4	1,88
29	TT97	Đất ở thấp tầng	2.033	52	4	1,94
30	TT98	Đất ở thấp tầng	1.704	51	4	1,90
31	TT99	Đất ở thấp tầng	1.205	72	4	2,24
32	TT100	Đất ở thấp tầng	720	80	4	2,74
33	TT101A	Đất ở thấp tầng	1.800	80	4	2,74
34	TT101B	Đất ở thấp tầng	825	70	4	2,39
35	TT102	Đất ở thấp tầng	900	80	4	2,74
36	TT103	Đất ở thấp tầng	925	52	4	1,94
37	TT104	Đất ở thấp tầng	1.440	80	4	2,74
38	TT105	Đất ở thấp tầng	2.269	53	4	1,96

Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
39	TT106	Đất ở thấp tầng	1.210	66	4	2,04
40	TT107	Đất ở thấp tầng	2.497	69	4	2,16
41	TT108	Đất ở thấp tầng	1.998	76	4	2,36
42	TT109	Đất ở thấp tầng	4.439	57	4	2,13
43	TT110	Đất ở thấp tầng	3.960	57	4	2,12
44	TT111	Đất ở thấp tầng	3.917	57	4	2,13
45	TT112	Đất ở thấp tầng	1.414	51	4	1,91
46	TT115	Đất ở thấp tầng	1.030	70	4	2,40
47	TT116	Đất ở thấp tầng	1.989	53	4	1,97
48	TT119	Đất ở thấp tầng	2.239	54	4	1,99
49	TT120	Đất ở thấp tầng	1.144	51	4	1,90
50	TT158	Đất ở thấp tầng	2.080	51	4	1,87
51	TT159	Đất ở thấp tầng	2.651	53	4	1,98
52	TT160	Đất ở thấp tầng	686	74	4	2,30
53	TT165	Đất ở thấp tầng	4.499	50	4	1,86
		<b>Tổng cộng</b>	<b>117.204</b>			

e) Đất cây xanh:

**Bảng thống kê đất cây xanh**

Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )
1	CX-4	Đất cây xanh	2.045	16	CX-39	Đất cây xanh	60
2	CX-16A	Đất cây xanh	3.673	17	CX-40	Đất cây xanh	201
3	CX-16B	Đất cây xanh	107	18	CX-42	Đất cây xanh	319
4	CX-20	Đất cây xanh	334	19	CX-43A	Đất cây xanh	59
5	CX-21	Đất cây xanh	58	20	CX-43B	Đất cây xanh	63
6	CX-22	Đất cây xanh	191	21	CX-44	Đất cây xanh	108
7	CX-23	Đất cây xanh	285	22	CX-58	Đất cây xanh	73
8	CX-25A	Đất cây xanh	222	23	CX-59	Đất cây xanh	181
9	CX-25B	Đất cây xanh	209	24	CX-74A	Đất cây xanh	84
10	CX-34	Đất cây xanh	121	25	CX-74B	Đất cây xanh	383
11	CX-35A	Đất cây xanh	159	26	CX-75	Đất cây xanh	96
12	CX-35B	Đất cây xanh	102	27	CX-76	Đất cây xanh	140
13	CX-36	Đất cây xanh	532	28	CX-77	Đất cây xanh	74
14	CX-37	Đất cây xanh	176	29	CX-78	Đất cây xanh	56
15	CX-38	Đất cây xanh	38	30	CX-83A	Đất cây xanh	200
				31	CX-83B	Đất cây xanh	48

St t	Ký hiệu ô đất	Chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )
32	CX-83C	Đất cây xanh	94
33	CX-96	Đất cây xanh	14.620

Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )
34	CX-105	Đất cây xanh	271
		<b>Tổng cộng</b>	<b>25.713</b>

Ghi chú:

- Các công trình phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thoát người; đảm bảo bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình theo quy định.

- Các ô đất khác trong Khu đô thị mới Nam An Khánh, ngoài các ô đất được phép điều chỉnh cục bộ nêu trên giữ nguyên theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 của UBND Thành phố.

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

- Toàn bộ khu vực quy hoạch là các công trình thấp tầng được bố trí phù hợp với điều kiện cảnh quan tự nhiên, kết nối hài hòa với không gian kiến trúc chung của khu đô thị, không phá vỡ cấu trúc không gian quy hoạch chung của khu vực.

- Tổ chức hệ thống giao thông nội bộ chạy dọc địa hình khu đất, kết nối các khu chức năng với nhau và tạo thuận lợi cho các công trình được đón hướng gió mát chủ đạo.

- Các công trình dọc theo khu vực hồ cảnh quan có mật độ xây dựng thấp, tầng cao thấp và nhiều không gian mở để kết nối không gian xanh, khai thác tối đa các điểm nhìn đẹp đến khu vực công viên, cây xanh, mặt nước.

- Các công trình công cộng được bố trí trên các tuyến đường chính và tại nút giao thông tạo điểm nhấn không gian cho khu quy hoạch.

- Các công trình thiết kế kiến trúc hiện đại, phù hợp khí hậu, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường có đặc trưng và thống nhất, hài hòa trên từng tuyến phố, đảm bảo tính thẩm mỹ và mỹ quan, tạo thành nét đặc sắc cho khu đô thị. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe cũng như hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho công trình trong khuôn viên khu đất.

- Các khu cây xanh tổ chức hệ thống đường đi bộ, đường dạo kết hợp sân chơi, vườn hoa, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường, an toàn cho người dân vui chơi và nghỉ ngơi.

### **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **6.1. Quy hoạch giao thông:**

- Tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị S3 đã được phê duyệt, giữ nguyên các tuyến đường cấp đô thị, cấp khu vực xung quanh khu đất điều chỉnh cục bộ theo Quy hoạch chi tiết và Quy hoạch phân khu đô thị S3 đã được UBND Thành phố duyệt, cụ thể:

+ Tuyến đường liên khu vực phía Tây có mặt cắt ngang rộng B=41m, gồm: hai lòng đường xe chạy rộng 2x12m, hè mỗi bên rộng 2x7,5m, dải phân cách giữa rộng 2m.

+ Tuyến đường liên khu vực phía Nam có mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=36\text{m}$ , gồm: hai lòng đường xe chạy rộng  $2 \times 9,5\text{m}$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 7,5\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng  $2\text{m}$ .

+ Tuyến đường kết nối hướng Bắc-Nam chạy cắt qua khu đất điều chỉnh cục bộ, mặt cắt ngang rộng  $B=30\text{m}$ , gồm: hai lòng đường xe chạy rộng  $2 \times 8\text{m}$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 6\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng  $2\text{m}$ .

+ Tuyến đường khu vực phía Đông có mặt cắt ngang rộng  $B=20\text{m}$ , gồm: lòng đường rộng  $14\text{m}$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 3\text{m}$ .

+ Tuyến đường khu vực chạy dọc khu đất điều chỉnh cục bộ theo hướng Đông-Tây có mặt cắt ngang rộng  $B=16\text{m}$ , gồm: lòng đường xe chạy rộng  $10\text{m}$ , hè mỗi bên rộng  $2 \times 3\text{m}$ .

- Điều chỉnh, bổ sung các tuyến đường nội bộ, vào nhà có mặt cắt ngang rộng  $B=13\text{m} \div 14\text{m}$  (gồm: lòng đường xe chạy rộng  $6\text{m} \div 8\text{m}$ , hè rộng  $3\text{m} \div 3,5\text{m}$ ) đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, mặt bằng kiến trúc của các lô đất điều chỉnh.

- Giải pháp đỗ xe:

+ Các công trình nhà ở thấp tầng, các công trình công cộng đơn vị ở, trường mẫu giáo trong khu đất điều chỉnh cục bộ: tự đảm bảo bảo nhu cầu đỗ xe bản thân ngay trong công trình.

+ Nhu cầu đỗ xe của khu vực: theo Quy hoạch phân khu đô thị S3 và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trước đây, trong khu đất điều chỉnh cục bộ không bố trí bãi đỗ xe tập trung. Nhu cầu đỗ xe chung cho cả khu đô thị Nam An Khánh và khu vực xung quanh được giải quyết tại các bãi đỗ xe tập trung, bãi đỗ xe ngầm dưới ô đất cây xanh và ngầm trong các ô đất CT6, CCDV12 (nằm ngoài phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch)...; giải pháp xây dựng, số tầng hầm đối với các bãi đỗ xe này sẽ được xác định cụ thể theo Dự án riêng tuân thủ theo chỉ đạo của Thành ủy, UBND Thành phố.

## **6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

- San nền

Cao độ san nền khu quy hoạch được khống chế từ  $+7,40\text{m}$  đến  $+7,65\text{m}$ . Hướng dốc nền ra các tuyến đường quy hoạch có bố trí cống thoát nước; đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình.

- Thoát nước mưa

+ Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng đảm bảo đầu nối phù hợp với mạng lưới thoát nước của khu vực theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng – khu B, tỷ lệ  $1/500$  và Quy hoạch phân khu S3 đã được phê duyệt.

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước kích thước từ  $D400 \div D1000\text{mm}$ , đầu nối với hệ thống các tuyến cống kích thước  $D1000\text{mm} \div D2000\text{mm}$  đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, thoát ra hồ điều hòa ở phía Bắc.

## **6.3. Quy hoạch cấp nước:**

+ Nguồn nước: Theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng – khu B, tỷ lệ  $1/500$  tại xã An Khánh, An Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội đã được UBND Thành phố phê duyệt tại



Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011. Nguồn cấp nước cho khu vực từ nguồn nước sạch Sông Đà.

+ Mạng lưới đường ống:

- Tuân thủ hệ thống ống cấp nước truyền dẫn và phân phối kích thước từ  $\varnothing 150 \div \varnothing 400\text{mm}$  bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch  $B=20\text{m}$  ở phía Đông, tuyến đường  $B=36\text{m}$  ở phía Nam, tuyến đường  $B=30\text{m}$  đi cắt qua khu đất theo hướng Bắc Nam và tuyến đường  $B=16\text{m}$  đi cắt qua khu đất theo hướng Đông - Tây theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng – khu B, tỷ lệ 1/500 tại xã An Khánh, An Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội đã được phê duyệt.

- Xây dựng mạng lưới cấp nước phân phối và dịch vụ có tiết diện  $\varnothing 50 \div \varnothing 100\text{mm}$  bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nước cho các công trình trong khu vực quy hoạch.

- Các công trình thấp tầng, lấy nước trực tiếp từ các đường ống cấp nước dịch vụ bằng áp lực của hệ thống cấp nước chung.

Tổng lưu lượng cấp nước cho khu vực dự án  $Q=1.272 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

+ Mạng lưới cấp nước cứu hoả cho khu đô thị

Dọc các tuyến ống có tiết diện  $\geq D110$  bố trí các trụ chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ tuân thủ quy định hiện hành.

#### **6.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Tổng lưu lượng thoát nước khu vực dự án:  $Q= 807,5 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống công riêng giữa nước thải và nước mưa.

- Nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom thoát về Trạm xử lý nước thải tập trung công suất  $23.000\text{m}^3/\text{ngđ}$  bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây Bắc của khu đất theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng – khu B, tỷ lệ 1/500 tại xã An Khánh, An Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội đã được phê duyệt.

- Xây dựng mạng công thoát nước thải kích thước  $D300\text{mm}$  bố trí trên hè, thu gom nước thải của khu quy hoạch thoát vào mạng lưới thoát nước chung của khu quy hoạch Nam An Khánh và Trạm xử lý nước thải tập trung.

- Xây dựng 02 trạm bơm chuyển bậc công suất  $700\text{m}^3/\text{ngđ}$  và  $1.100\text{m}^3/\text{ngđ}$  bố trí tại khu vực cây xanh CX-36, CX-25A để đảm bảo yêu cầu thoát nước cho mạng lưới.

- Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

+ Tổng lượng rác thải sinh hoạt của khu vực:  $3,2 \text{ tấn}/\text{ngđ}$ .

+ Dự kiến bố trí 01 vị trí chung chuyển rác thải bố trí tại khu vực cây xanh CX-16A.

- Tại khu vực đất cây xanh CX-16A dự kiến bố trí 01 nhà vệ sinh cộng đồng phục vụ cho khu vực. Ngoài ra, tại tầng 1 của các công trình công cộng có dự kiến bố trí các nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khu vực. Diện tích và quy mô sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

### **6.5. Cấp điện, chiếu sáng công cộng:**

- Nguồn cấp điện: từ trạm biến áp Nam An Khánh (công suất khoảng 110/22kV-3x63MVA) tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết và Quy hoạch phân khu đô thị S3 đã được phê duyệt.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khu đất điều chỉnh cục bộ khoảng  $P_{tt}=4.000KW$  ( $S_{tt}=4.700KVA$ ).

- Xây dựng 07 trạm biến áp 22/0,4kV (công suất từ 560KVA÷1.000KVA). - Thiết kế các tuyến cấp điện trung thế 22kV đi ngầm theo Quy hoạch phân khu đô thị S3 và theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt để cấp điện đến các trạm biến áp 22/0,4kV.

- Mạng hạ thế 0,4kV đi ngầm dưới các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường.

### **6.6. Thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp: từ trạm Host Nam An Khánh, thông qua trạm vệ tinh N6-Trạm phía Tây khu đô thị Nam An Khánh, dung lượng 15.000lines (tuân thủ Quy hoạch chi tiết và Quy hoạch phân khu đô thị S3 đã được phê duyệt).

- Tổng nhu cầu của khu đất điều chỉnh cục bộ khoảng 916 thuê bao.

- Xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc (công bề, cáp quang...) đi ngầm dọc hè các tuyến đường quy hoạch từ nguồn cấp tới các tủ phân phối để phục vụ nhu cầu cho các công trình.

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

- Các tuyến đường cấp đô thị, cấp khu vực xung quanh khu đất điều chỉnh cục bộ xác định giữ nguyên theo quy hoạch trước đây: chỉ giới đường đỏ không thay đổi.

- Các tuyến đường nội bộ, vào nhà điều chỉnh, bổ sung: 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.

### **6.8. 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 Hà Nội chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B tỷ lệ 1/500 tại khu đất phía Đông Nam dự án thuộc xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- UBND huyện Hoài Đức chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (SUDICO) tổ chức công bố công khai Điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt để các cơ quan, tổ chức và nhân dân biết, thực hiện; UBND huyện Hoài Đức có trách nhiệm 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.

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

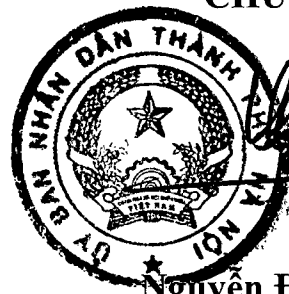
Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài Chính; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức, Chủ tịch UBND xã An Khánh; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (SUDICO); Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Đ/c PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- CVP, PVP (Phạm Văn Chiến);  
các phòng: TH, TKBT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT A1, N

24406(19)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH *KC*



Nguyễn Đức Chung

