ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 905 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hạ Đình, tỷ lệ 1/500 tại ô quy hoạch ký hiệu NO1, NO2, CC1, CC2, NT.
Địa điểm: phường Hạ Đình - quận Thanh Xuân,
xã Tân Triều - huyện Thanh Trì, 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 một số điều của Luật 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 Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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 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; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế 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 6665/QĐ-UBND ngày 03/12/2015 UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 88/2004/QĐ-UB ngày 20/5/2004 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hạ Đình, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành

phố về lập thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ 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 tại Tờ trình số 812/TTr-QHKT ngày 03/3/2022 và Báo cáo thẩm định số 813/BC-QHKT(P2+HTKT) ngày 03/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hạ Đình với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hạ Đình tại các ô đất ký hiệu NO1, NO2, CC1, CC2, NT.

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

a) Vị trí, ranh giới: Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính của phường Hạ Đình - quận Thanh Xuân, xã Tân Triều - huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Cụ thể:

- Ô đất NO1: Phía Đông Nam giáp đường và gần khu Đô thị mới Tây Nam Kim Giang I; phía Đông Bắc giáp ô đất ký hiệu CC2; phía Tây Bắc giáp đường nội bộ và gần ô đất ký hiệu BT; phía Tây Nam giáp đường và gần ô đất ký hiệu NO2.

- Ô đất NO2: Một phần các phía Tây Bắc và Đông Bắc giáp đường nội bộ của khu đô thị và gần ô đất ký hiệu BT; phía Đông Nam giáp đường và gần khu Đô thị mới Tây Nam Kim Giang I; phía Tây Nam giáp đường và gần khu dân cư hiện có; một phần phía Tây Bắc giáp đường và gần khu vực trường học; một phần phía Đông Bắc giáp đường và gần ô đất ký hiệu NO1.

- Ô đất CC2: Phía Đông Nam giáp đường và gần khu Đô thị mới Tây Nam Kim Giang I; phía Tây Bắc giáp đường nội bộ và gần ô đất ký hiệu NT; phía Tây Nam giáp ô đất ký hiệu NO1; phía Đông Bắc giáp ô đất ký hiệu CXHT.

- Ô đất CC1: Phía Đông Nam giáp ô đất ký hiệu NT; phía Đông Bắc giáp ô đất ký hiệu CXHT; phía Tây Bắc giáp đường và gần khu dân cư; phía Tây Nam giáp đường nội bộ và gần ô đất ký hiệu BT.

- Ô đất NT: Phía Tây Bắc giáp ô đất ký hiệu CC1; phía Đông Bắc giáp ô đất ký hiệu CXHT; phía Tây Nam giáp đường nội bộ và gần ô đất ký hiệu BT; phía Đông Nam giáp đường nội bộ và gần ô đất ký hiệu CC2.

- Quy mô: Tổng diện tích khu đất nghiên cứu khoảng 32.595m2; trong đó: Ô đất NO1 có diện tích 9.305m2; Ô đất NO2 có diện tích 14.863m2; Ô đất CC1 có diện tích 2.790m2; Ô đất CC2 có diện tích 2.809m2; Ô đất NT có diện tích 2.828m2.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hạ Đình tại các ô đất NO1, NO2, CC1, CC2, NT theo hướng giữ nguyên chức năng sử dụng đất, tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan của khu đô thị, phù hợp với nhu cầu sử dụng đất và cảnh quan khu vực; tăng chỉ tiêu của công trình công cộng, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu, lợi ích cộng đồng dân cư và của Thành phố; khớp nối với hệ thống hạ tầng xã hội; là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng, để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy định và quy hoạch được duyệt.

- Không thay đổi, điều chỉnh chỉ tiêu về giao thông, hạ tầng kỹ thuật khung đã được xác định trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hạ Đình, tỷ lệ 1/500 và Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000.

- Việc đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hạ Đình tại các ô đất NO1, NO2, CC1, CC2, NT có tăng mật độ xây dựng xây dựng, tầng cao công trình, dân số song vẫn đảm bảo phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 được duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành có liên quan.

4. Nội dung và kết quả điều chỉnh cục bộ:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Nội dung đề xuất Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hạ Đình tại các ô NO1, NO2, CC1, CC2, NT không thay đổi chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt, có điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc; trong đó, dân số của Khu đô thị Hạ Đình từ 1.520 người tăng lên 1.990 người (tăng 470 người). Nội dung điều chỉnh tại các ô đất cụ thể như sau:

- Ô đất NO1: Giữ nguyên chức năng là đất xây dựng nhà ở xã hội cao tầng; tầng cao điều chỉnh từ 12 tầng tăng lên thành 25 tầng; mật độ xây dựng điều chỉnh từ 28% tăng lên thành 40%; dân số điều chỉnh từ 475 người tăng lên thành 1.230 người.

- Ô đất NO2 (gồm nhà ở cao tầng NO2A và nhà ở thấp tầng NO2B): Giữ nguyên chức năng là đất xây dựng nhà ở; điều chỉnh tầng cao: Ô NO2A từ 25 tầng giảm xuống thành 5 tầng, ô NO2B từ 4 tầng tăng lên thành 5 tầng; mật độ xây dựng điều chỉnh từ 30% (ô NO2A) và 62% (ô NO2B) tăng lên thành 68,92%; dân số điều chỉnh từ 757 người giảm xuống thành 472 người.

- Ô đất CC1: Giữ nguyên chức năng là đất xây dựng công trình công cộng (công trình dịch vụ thương mại); tầng cao điều chỉnh từ 2 tầng tăng lên thành 5 tầng; mật độ xây dựng điều chỉnh từ 30% tăng lên thành 40%.

- Ô đất CC2: Giữ nguyên chức năng là đất xây dựng công trình công cộng (công trình phòng khám đa khoa) và mật độ xây dựng 40%; tầng cao điều chỉnh từ 3 tầng tăng lên thành 5 tầng.

- Ô đất NT: Giữ nguyên chức năng là đất xây dựng Nhà trẻ - mẫu giáo; tầng cao điều chỉnh từ 2 tầng tăng lên thành 3 tầng; mật độ xây dựng điều chỉnh từ 25% tăng lên thành 40%.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch các ô đất cụ thể như sau:

*** Ô đất NO1:**

Stt	Nội dung	Quy hoạch được duyệt		Phương án điều chỉnh
		QHCT duyệt tại Quyết định số 88/2004/QĐ-UB ngày 20/5/2004	TMB duyệt tại Công văn số 6387/QHKT-TMB-PAKT(P2) ngày 26/10/2016	
1	Chức năng sử dụng đất	Nhà ở cao tầng (phục vụ nhu cầu của Thành phố thực hiện chính sách di dân GPMB)	Nhà ở cao tầng (Nhà ở xã hội)	Nhà ở cao tầng (Nhà ở xã hội)
2	Diện tích đất	9.305m2	9.305m2	9.305m2
3	Diện tích xây dựng	1.870m2	2.570m2	3.722m2
4	Mật độ xây dựng	20%	28%	40%

5	Tổng diện tích sàn:	16.830m2	25.530m2	63.670m2
5.1	*Sàn dịch vụ công cộng (công cộng, thương mại, để xe)*	-	*7.710m2 (3 tầng)*	*18.610m2 (5 tầng)*
5.2	*Sàn Nhà ở*	-	*17.820m2 (9 tầng)*	*45.060m2 (20 tầng)*
6	Tầng cao	9 tầng	12 tầng	5-25 tầng
7	Tầng hầm	-	02 tầng	01 tầng
8	Diện tích sàn tầng hầm (để xe)	-	7.668m2	9.300m2
9	Hệ số sử dụng đất	1,8 lần	-	6,84 lần
10	Dân số	-	475 người	1.230 người
11	Căn hộ	-	216 căn	440 căn

*** Ô đất NO2:**

Stt	Nội dung	Quy hoạch được duyệt			Phương án điều chỉnh
		QHCT duyệt tại Quyết định số 88/2004/QĐ-UB ngày 20/5/2004	TMB duyệt tại Công văn số 6387/QHKT-TMB-PAKT(P2) ngày 26/10/2016	QHPK duyệt năm 2015	
1	Chức năng sử dụng đất	Nhà ở cao tầng	NO2A: Nhà ở cao tầng NO2B: Nhà ở thấp tầng	Nhóm nhà ở xây dựng mới	Nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kế)
2	Diện tích đất	14.863m2	14.863m2, trong đó: NO2A (cao tầng): 8.408m2 NO2B (thấp tầng): 6.455m2	-	14.863m2
	Diện tích xây dựng	2.980m2	5.702m2, trong đó: NO2A (cao tầng): 2.522m2 NO2B (thấp tầng): 3.180m2	-	10.244m2
4	Mật độ xây dựng	20%	NO2A (cao tầng): 30% NO2B (thấp tầng): 62%	MĐXD gộp ≤ 40%	68,92%
5	Tổng diện tích sàn (không bao gồm tầng hầm và tum thang):	26.820m2	50.935m2 NO2A (cao tầng): 38.820m2, trong đó: - Tầng dịch vụ CC-TM-VP (1-5 tầng): 9.420m2 - Tầng ở (6-25 tầng): 27.400m2 NO2B (thấp tầng): 12.115m2	-	51.220m2
6	Tầng cao	09 tầng	NO2A (cao tầng): 5-25 tầng NO2B (thấp tầng): 4 tầng	≤ 25 tầng	5 tầng
7	Tầng hầm	-	NO2A (cao tầng): 03 tầng	-	-
8	Diện tích sàn tầng hầm	-	NO2A (cao tầng): 9.600m2	-	-
9	Số căn hộ	-	224 căn NO2A (cao tầng): 200 căn NO2B (thấp tầng): 24 lô	-	118 căn
10	Dân số	-	757 người	-	472 người

			NO2A (cao tầng): 661 người NO2B (thấp tầng): 96 người		
11	Hệ số sử dụng đất	1,8 lần	-	-	3,45 lần

*** Ô đất CC1:**

Stt	Nội dung	QHCT duyệt tại Quyết định số 88/2004/QĐ-UB ngày 20/5/2004	Phương án điều chỉnh
1	Chức năng sử dụng đất	Công cộng (dịch vụ thương mại).	Công cộng (dịch vụ thương mại).
2	Diện tích đất	2.790m2	2.790m2
3	Diện tích xây dựng	837m2	1.116m2
4	Tổng diện tích sàn	1.674m2	5.580m2
5	Mật độ xây dựng	30%	40%
6	Tầng cao	2 tầng	5 tầng
7	Tầng hầm	-	1 tầng (~2.300m2)
8	Hệ số sử dụng đất	0,6 lần	2,0 lần

*** Ô đất CC2:**

Stt	Nội dung	QHCT duyệt tại Quyết định số 88/2004/QĐ-UB ngày 20/5/2004	Đề xuất điều chỉnh
1	Chức năng sử dụng đất	Công cộng (Phòng khám đa khoa).	Công cộng (Phòng khám đa khoa).
2	Diện tích khu đất	2.809m2	2.809m2
3	Diện tích xây dựng	1.124m2	1.124m2
4	Tổng diện tích sàn	3.372m2	5.620m2
5	Mật độ xây dựng	40%	40%
6	Tầng cao	3 tầng	5 tầng
7	Tầng hầm		1 tầng (~2.300m2)
8	Hệ số sử dụng đất	1,2 lần	2,0 lần

*** Ô đất NT:**

Stt	Nội dung	QHCT duyệt tại Quyết định số 88/2004/QĐ-UB ngày 20/5/2004	Phương án điều chỉnh
1	Chức năng sử dụng đất	Nhà trẻ, mẫu giáo	Nhà trẻ, mẫu giáo
2	Diện tích khu đất	2.828m2	2.828m2
3	Diện tích xây dựng	707m2	1.131m2
4	Tổng diện tích sàn	1.414m2	3.393m2
5	Mật độ xây dựng	25%	40%
6	Tầng cao	2 tầng	3 tầng
7	Hệ số sử dụng đất	0,5 lần	1,2 lần

Ghi chú:

- *Quá trình nghiên cứu phương án kiến trúc, lập dự án cần đảm bảo cơ cấu căn hộ phù hợp với diện tích sàn, quy mô dân số đã xác định theo quy hoạch. Đối với nhà ở xã hội (ô NO1) cần tuân thủ quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 5357/SXD-KHTH ngày 29/6/2021; Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn*

2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030; Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn 2045; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và các quy định của Nhà nước và Thành phố.

- Phần diện tích sàn xây dựng dôi dư sau khi bố trí nhà ở, được khai thác sử dụng các chức năng dịch vụ công cộng, đỗ xe... theo quy định.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh nêu trên được cập nhật vào đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hạ Đình, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh hoạ, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của ô đất. Bố cục mặt bằng, hình dáng công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư, khi thiết kế công trình cần đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao) đã được xác định tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các quy định của Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành khác có liên quan và được cấp thẩm quyền chấp thuận theo quy định; không gian trong đô thị được quản lý theo quy hoạch, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

+ Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được nghiên cứu trên cơ sở kế thừa không gian kiến trúc cảnh quan của Khu đô thị mới Hạ Đình được duyệt (tầng cao đặc trưng, mật độ xây dựng, hình khối công trình...), góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu thực tiễn của xã hội, gắn kết hài hoà với khu vực.

+ Nghiên cứu tổ chức không gian cây xanh, sân vườn, giao thông nội bộ trong khu đất để tạo lập cảnh quan kiến trúc hài hoà, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng đất; đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông chung của khu vực, an toàn phòng cháy chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn, vệ sinh môi trường,... theo Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành khác có liên quan.

+ Hình thức kiến trúc công trình (chi tiết, vật liệu hoàn thiện, màu sắc...) phải hài hoà với cảnh quan kiến trúc khu vực, phù hợp với chức năng sử dụng của công trình và điều kiện khí hậu đặc trưng. Giải pháp thiết kế công trình theo hướng kiến trúc xanh, thông thoáng tự nhiên, người khuyết tật tiếp cận sử dụng thuận tiện, kết cấu công trình đảm bảo tuân thủ theo quy định.

+ Ranh giới, quy mô xây dựng tầng hầm công trình không vượt qua chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tầng hầm, ranh giới ô đất theo quy hoạch. Khi xây dựng tầng hầm phải có biện pháp kỹ thuật để đảm bảo không ảnh hưởng đến các công trình lân cận, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Thiết kế đô thị:

+ Nghiên cứu thiết kế các công trình cần tuân thủ chỉ tiêu tầng cao theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo phù hợp với quy định tại ô E3 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 được duyệt và khu vực xung quanh.

+ Khoảng cách, khoảng lùi; tầng cao phần đế và phần tháp của công trình tương ứng với mật độ xây dựng, được xác định tại bản vẽ quy hoạch, đảm bảo tuân

thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành.

+ Bố cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình cần nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng khu đất, vị trí cảnh quan, điều kiện khí hậu (hướng nắng, hướng gió...) để đưa ra giải pháp thiết kế nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng bất lợi cho con người khi sử dụng.

+ Nghiên cứu tổ chức hệ thống vườn hoa cây xanh sử dụng công cộng, tạo không gian mở, thuận tiện việc tiếp cận của người dân; kết hợp với không gian thư giãn, luyện tập thể dục thể thao, giải trí... cải thiện môi trường, nâng cao sức khoẻ người dân, đảm bảo hài hoà với kiến trúc công trình; lựa chọn các loại cây có hình dạng, kích thước phù hợp với thổ nhưỡng, điều kiện khí hậu, hoà nhập cảnh quan đô thị, lưu ý không gây bất tiện cho người dân.

+ Nghiên cứu sử dụng trang thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường và cần đảm bảo an toàn sử dụng...

a. Các yêu cầu khác:

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các quy định tại Thông tư Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

- Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ của đồ án quy hoạch chi tiết, được thực hiện theo quy hoạch đã dược UBND Thành phố phê duyệt và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của khu đất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và được cơ quan chuyên ngành có chức năng, thẩm quyền thoả thuận.

c) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch giao thông:

+ Điều chỉnh cục bộ quy mô tuyến đường quy hoạch ở phía Tây Bắc khu đất (tiếp giáp khu đất CC1, có chiều dài khoảng 100m) theo Chỉ giới đường đỏ tuyến đường vào cụm ba trường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2984/QĐ-UBND ngày 05/6/2019, cụ thể: giảm chiều rộng mặt cắt ngang đường điển hình từ B=15,0m xuống 13,5m; bổ sung tuyến đường nội bộ (B=8,0m) bên trong khu đất ký hiệu NO2 để bố trí lối vào nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Giải pháp đỗ xe: Xây dựng 01 tầng hầm tại các ô đất ký hiệu NO1, CC1 và CC2 để đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo hướng dẫn tại văn bản số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc về việc xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội (đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017); Cụ thể, diện tích đỗ xe tối thiểu cho các công trình tại các ô đất ký hiệu NO1, CC1 và CC2 tương ứng là 11.071m2, 1.172m2 và 1.180m2 (Riêng công trình thuộc ô đất ký hiệu NO1 cho phép bố trí tối thiểu 7.200m2 sàn

tầng hầm và 3.871m2 sàn tại một phần 05 tầng khối đế của công trình để đỗ xe trong đó đã bao gồm khoảng 600m2 phục vụ nhu cầu đỗ xe vãng lai cho ô đất ký hiệu NO2); Các thửa đất xây dựng nhà ở thấp tầng tại ô đất ký hiệu NO2 tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong khuôn viên đất công trình xây dựng; Nhu cầu đỗ xe vãng lai được bố trí tại tầng hầm của công trình bên trong ô đất ký hiệu NO1; Ô đất nhà trẻ (ký hiệu NT): Tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 3907:2011 Trường mầm non - Yêu cầu thiết kế.

+ Các nội dung khác được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hạ Đình tại quận Thanh Xuân và huyện Thanh Trì được duyệt trước đây.

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

+ Điều chỉnh quy mô tuyến cống thoát nước mặt dọc theo đường quy hoạch (B=30m) ở phía Đông Nam và Tây Nam từ cống tròn D1500mm sang cống hộp BxH=2,0mx1,5m và điều chỉnh kích thước các tuyến cống ở phía Đông Bắc ô đất NO2, phía Tây Bắc các ô đất NO1, CC2, NT tiết diện từ D400mm, D800mm sang D600mm. Chi tiết được thể hiện tại bản vẽ Quy hoạch thoát nước mưa và cao độ nền (QH-07B).

+ Bổ sung tuyến cống thoát nước mưa D600 dọc theo tuyến đường nội bộ (B=8m) trong khu đất ký hiệu NO2, đấu nối với mạng lưới thoát nước bên ngoài.

+ Các nội dung khác được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hạ Đình tại quận Thanh Xuân và huyện Thanh Trì được duyệt trước đây.

- Quy hoạch cấp nước:

+ Bổ sung các tuyến ống cấp nước phân phối DN110mm, ống cấp nước dịch vụ DN63mm dọc các tuyến đường nội bộ để cấp nước cho các các công trình trong ô đất NO2.

+ Bổ sung tuyến ống cấp nước D110mm-D160mm dọc đường quy hoạch phía Nam và phía Đông Nam ô đất CC1, NT

+ Dọc các tuyến đường có tuyến ống cấp nước có kích thước ≥100mm bố trí các trụ cứu hỏa. Khoảng cách, thiết kế các trụ cứu hỏa phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành.

* Các nội dung khác tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Thoát nước thải: Trong ô đất NO2, bổ sung các tuyến ống thoát nước D300mm dọc các tuyến đường nội bộ và đấu nối với hệ thống thoát nước thải xung quanh ô đất.

+ Vệ sinh môi trường: Bổ sung điểm tập kết rác thải (diện tích khoảng 50m2) phía Tây Bắc ô đất NO1.

* Các nội dung khác tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, và hiện trạng mạng lưới thoát nước thải hiện có đã xây dựng theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Cấp điện:

+ Điều chỉnh vị trí, công suất các trạm biến áp đảm bảo yêu cầu cấp điện và

phù hợp mặt bằng bố trí công trình của các ô đất sau khi điều chỉnh, cụ thể: Điều chỉnh công suất trạm biến áp TBA01 từ 560KVA thành 2x630KVA; Điều chỉnh vị trí, công suất trạm biến áp TBA02 từ 1000kVA thành 2x1500kVA (vị trí và công suất trạm sẽ xác định cụ thể hơn ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

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

+ Bổ sung các trạm sạc ô tô điện tại tầng hầm các khu nhà cao tầng. Vị trí, diện tích, công suất, công nghệ các trạm sạc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

* Các nội dung khác tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và hiện trạng mạng lưới cấp điện đã xây dựng theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thông tin liên lạc:

+ Nâng công suất tủ cáp TC-01 từ 200 số lên 300 số, xây dựng bổ sung tủ cáp TC-02 có dung lượng 800 số cấp tín hiệu cho công trình bên trong khu đất ký hiệu NO1; để phù hợp với nhu cầu sử dụng của các công trình sau điều chỉnh.

+ Xây dựng bổ sung các tuyến cáp thông tin dọc theo các tuyến đường quy hoạch để cấp nguồn cho các công trình.

(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 trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành).

- Đánh giá môi trường chiến lược:

+ Xác định các vấn đề về môi trường chính: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và 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; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

+ 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.

+ Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá mối trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

- 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 khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

+ Chỉ giới xây dựng được xác định 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 kỹ thuật quốc gia Việt Nam. Cho phép xây dựng tầng hầm bên trong ranh giới ô đất, không vượt quá chỉ giới đường đỏ và đảm bảo hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và được xác định cụ thể tại Bản đồ Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ

giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật (QH-09).

+ Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam.

- Quy hoạch không gian ngầm:

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...

+ Phần ngầm của công trình: Xây dựng các tầng hầm dưới các công trình theo đúng quy hoạch để giải quyết nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và của khu vực theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hạ Đình tại các ô NO1, NO2, CC1, CC2, NT thuộc phường Hạ Đình - quận Thanh Xuân, xã Tân Triều - huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội phù hợp với Quyết định phê duyệt này; lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- UBND huyện Thanh Trì chủ trì, phối hợp với UBND quận Thanh Xuân, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Công ty cổ phần Xây dựng Lắp máy điện nước Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hạ Đình tại các ô NO1, NO2, CC1, CC2, NT để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Tài chính, Xây dựng và các ngành Thành phố có liên quan, hướng dẫn Công ty cổ phần Xây dựng Lắp máy điện nước Hà Nội các nội dung thuộc lĩnh vực được giao quản lý theo đúng quy định hiện hành.

- Công ty cổ phần Xây dựng Lắp máy điện nước Hà Nội tổ chức triển khai dự án theo đúng quy định pháp luật; tổ chức tuyên truyền, đảm bảo không phát sinh khiếu kiện trong quá trình triển khai tiếp theo.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Giáo dục và Đào tạo, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Y tế, Tài chính, Xây dựng; Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì, Chủ tịch UBND quận Thanh Xuân, Chủ tịch UBND xã Tân Triều, Chủ tịch UBND phường Hạ Đình; Thủ trưởng các Sở, Ngành, Công ty cổ phần Xây dựng Lắp máy điện nước Hà Nội, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Bí thư Thành ủy *(để b/cáo);*
- Chủ tịch UBND Thành phố *(để b/cáo);*
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: các PCVP; các phòng: TH, ĐT(Thực,Năng);
- Lưu VT, ĐTĐông.

115
(11)

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

Dương Đức Tuấn