

Số: **968** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **18** tháng **3** năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu 3-P, I.B.26-NO, I.B.27-CX, I.B.28-CX, I.C.36-NO, I.C.37-TH, I.C.38-THCS, I.C.39-HC, I.C.40-MG, 4-THPT và các ô đất ký hiệu I.B.29-NO, I.B.30-CX, I.B.31-CX

Địa điểm: Phường Phú Thượng, quận Tây Hồ
và phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

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 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 114/2004/QĐ-UBND ngày 28/7/2004 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II (Phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông), tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 115/2004/QĐ-UBND ngày 28/07/2004 của UBND Thành phố ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 1482/2006/QĐ-QHKT ngày 07/9/2006 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II (Phần hạ tầng kỹ thuật), tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 77-TB/TU ngày 19/12/2020 và Thông báo số 507-TB/TU ngày 06/10/2021 của Thành ủy Hà Nội về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy và Kết luận của Thường trực Thành ủy về chủ trương Điều chỉnh cục bộ quy hoạch một số lô

đất trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long tại quận Bắc Từ Liêm và quận Tây Hồ;

Căn cứ Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 và Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại một số lô đất trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 - Khu đô thị Nam Thăng Long tại quận Bắc Từ Liêm và quận Tây Hồ;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố về việc 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 Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 825/TTr-QHKT-P2+HTKT ngày 03/3/2022, Báo cáo thẩm định số 826/BC-QHKT-P2+HTKT ngày 03/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu 3-P, I.B.26-NO, I.B.27-CX, I.B.28-CX, I.C.36-NO, I.C.37-TH, I.C.38-THCS, I.C.39-HC, I.C.40-MG, 4-THPT và các ô đất ký hiệu I.B.29-NO, I.B.30-CX, I.B.31-CX thuộc phường Phú Thượng, quận Tây Hồ và phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Phú Thượng, quận Tây Hồ và phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu: Các ô đất ký hiệu 3-P, I.B.26-NO, I.B.27-CX, I.B.28-CX, I.C.36-NO, I.C.37-TH, I.C.38-THCS, I.C.39-HC, I.C.40-MG, 4-THPT và I.B.29-NO, I.B.30-CX, I.B.31-CX.

c) Quy mô:

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích các ô đất điều chỉnh quy hoạch $\approx 153.197m^2$.

- Quy mô dân số các ô đất sau điều chỉnh: 1.636 người (giảm 2.045 người).

2. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

- Tuân thủ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại một số lô đất trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 - Khu đô thị Nam Thăng Long tại quận Bắc Từ Liêm và quận Tây Hồ đã được UBND Thành phố phê duyệt theo chủ trương chấp thuận của Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 77-TB/TU ngày 19/12/2020 và Thông báo số 507-TB/TU ngày 06/10/2021 của Thành ủy Hà Nội để đảm bảo sự đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch.

- Hoán đổi vị trí các ô đất chức năng trên nguyên tắc đảm bảo cơ bản phương án diện tích đã được duyệt. Đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 đã được duyệt. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung xung quanh các ô đất điều chỉnh cơ bản giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 đã được duyệt, chỉ bổ sung các tuyến giao thông nội bộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc

tuyến đường nội bộ trong ô đất, đảm bảo phù hợp với phương án điều chỉnh quy hoạch tại ô đất.

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh được thực hiện theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt và các Quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

3. Nội dung điều chỉnh:

a) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Các thành phần, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô đất được điều chỉnh phù hợp điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại một số lô đất (tương ứng là các lô đất B2-THLC, B2-DX1, B2-NO4 và B2-NO7, B2-NO5, B2-CX4, B2-CX5, B2-CC1) trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 - Khu đô thị Nam Thăng Long được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế, cụ thể:

- Cơ cấu, bố trí lại vị trí các ô đất ký hiệu I.C.37-TH, I.C.38-THCS, I.C.40-MG có chức năng tương ứng gồm: trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường mầm non gộp với ô đất ký hiệu 4-THPT có chức năng trường trung học phổ thông, với tổng diện tích $\approx 46.542\text{m}^2$ thành ô đất trường học liên cấp ký hiệu THLC, có diện tích $\approx 46.543\text{m}^2$. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 30%, tầng cao 5-9 tầng và 01 tầng hầm (mô hình giáo dục và chỉ tiêu quy hoạch đã có ý kiến của các cơ quan liên quan thống nhất cho phép: Sở Giáo dục và đào tạo; Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ; Bộ Xây dựng).

- Ô đất ký hiệu 3-P, diện tích $\approx 10.776\text{m}^2$ có chức năng là đất bãi đỗ xe: Xây dựng 03 tầng hầm để giảm diện tích sử dụng trên mặt đất, giảm diện tích còn 6.107m^2 . Diện tích trên mặt đất bố trí một phần làm đỗ xe và một phần làm cây xanh, góp phần tăng diện tích cây xanh và tạo cảnh quan cho khu vực.

- Các ô đất ký hiệu I.B.26-NO, I.C.36-NO, tổng diện tích $\approx 40.029\text{m}^2$ có chức năng là đất nhà ở cao tầng: Cơ cấu, bố trí lại vị trí để phù hợp với cơ cấu bố trí các trường học, điều chỉnh thành các ô đất nhà ở thấp tầng ký hiệu TT-01 ÷ TT-19, với tổng diện tích giảm còn $\approx 37.121\text{m}^2$; Quy mô dân số giảm từ 1.980 người còn 936 người.

- Ô đất ký hiệu I.B.29-NO, diện tích $\approx 35.420\text{m}^2$ có chức năng là đất nhà ở cao tầng: Bố cục, cơ cấu ranh giới cùng với các ô đất ký hiệu I.B.30-CX, I.B.31-CX trên cơ sở giữ nguyên diện tích đất theo quy hoạch, điều chỉnh chức năng thành nhà ở thấp tầng ký hiệu TT-20 ÷ TT-37 có tổng diện tích $\approx 27.849,4\text{m}^2$ và đường nội bộ có diện tích $\approx 7.570,6\text{m}^2$; Quy mô dân số giảm từ 1.701 người còn 700 người.

- Các ô đất ký hiệu I.B.27-CX, I.B.28-CX, tổng diện tích $\approx 11.911\text{m}^2$ có chức năng là đất cây xanh công cộng đơn vị: Bố cục lại vị trí theo dạng phân tán thành các ô đất cây xanh – đường dạo ký hiệu CX-01 ÷ CX-04, tăng diện tích cây xanh đơn vị ở với tổng diện tích $\approx 19.484\text{m}^2$ để phù hợp với không gian nhà ở thấp tầng và cây xanh, mặt nước của khu vực.

- Các ô đất ký hiệu I.B.30-CX, I.B.31-CX, tổng diện tích $\approx 7.235\text{m}^2$ có chức năng là đất cây xanh công cộng đơn vị: Bố cục lại vị trí, bố trí tập trung thành ô đất ký hiệu CX-05, chức năng là quảng trường, cây xanh, mặt nước, giữ nguyên diện tích theo quy hoạch.

- Ô đất ký hiệu I.C.39-HC, diện tích $\approx 1.284\text{m}^2$ có chức năng đất công cộng đơn vị ở: Điều chỉnh vị trí để phù hợp với tổ chức không gian khu vực, giữ nguyên diện tích theo quy hoạch.

Bảng thống kê chi tiết số liệu sử dụng đất sau điều chỉnh

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người/học sinh)	
I	Đất nhà ở		64.970,4				1.636	
1	Nhà ở thấp tầng	TT-01÷TT-07	5.536,5				180	
	Nhà ở liên kế	TT-01	227,3	78,6	5	3,9	8	
		TT-02	964,2	77,9	5	3,9	32	
		TT-03	980,7	77,7	5	3,9	32	
		TT-04	520,3	76,9	5	3,8	16	
		TT-05	370	77,6	5	3,9	12	
		TT-06	1.200	78,0	5	3,9	40	
		TT-07	1.274	76,9	5	3,8	40	
2	Nhà ở thấp tầng	TT-08÷TT-19	31.584,5				756	
	Nhà ở liên kế	TT-08	841,9	78,0	5	3,9	28	
		TT-09	1.084	78,0	5	3,9	36	
		TT-10	1.040,6	76,7	5	3,8	32	
		TT-11	1.010	77,2	5	3,9	32	
		TT-12	1.200	78,0	5	3,9	40	
		TT-13	1.214	75,2	5	3,8	36	
	Nhà ở biệt thự	TT-14	4.647,2	72,9	5	3,6	112	
		TT-15	5.328	75,2	5	3,8	144	
		TT-16	3.766,5	72,1	5	3,6	88	
		TT-17	5.161,6	75,6	5	3,8	144	
		TT-18	2.806,6	50,8	5	2,5	24	
		TT-19	3.484,1	56,8	5	2,8	40	
3	Nhà ở thấp tầng	TT-20÷TT-37	27.849,4				700	
	Nhà ở liên kế	TT-20	703,2	60,8	5	3,0	12	
		TT-21	1.200	78,0	5	3,9	40	
		TT-22	1.189,9	78,1	5	3,9	40	
		TT-23	1.189,9	78,1	5	3,9	40	
		TT-24	1.200	78,0	5	3,9	40	
		TT-25	492,1	61,7	5	3,1	8	
		TT-26	960	78,0	5	3,9	32	
		TT-27	2.651	73,1	5	3,7	64	
		TT-28	2.588,4	73,7	5	3,7	64	
		TT-29	2.588,4	73,7	5	3,7	64	
		TT-30	2.651	73,1	5	3,7	64	
		TT-31	967,7	77,9	5	3,9	32	
		TT-32	844,5	68,8	5	3,4	20	
		TT-33	2.756,9	72,3	5	3,6	64	
		TT-34	2.756,9	72,3	5	3,6	64	
		TT-35	803,3	70,6	5	3,5	20	
		Nhà ở biệt thự	TT-36	1.153,1	61,2	5	3,1	16
			TT-37	1.153,1	61,2	5	3,1	16
II	Trường liên cấp	THLC	46.543	30	5÷9	2,7	3.875	
III	Đất công cộng đơn vị ở	I.C.39-HC	1.287	40	3	1,2		
IV	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở		26.719					
1		CX-01	5.233,5	5	1	0,05		
2		CX-02	1008,5	5	1	0,05		
3		CX-03	842	5	1	0,05		
4		CX-04	12.400	5	1	0,05		
5		CX-05	7.235	5	1	0,05		
V	Đất bãi đỗ xe	3-P	6.107					

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người/học sinh)
VI	Giao thông nội bộ		7.570,6				
	Tổng cộng		153.197				1.636

* Ghi chú:

- Đất cây xanh công cộng đơn vị ở bao gồm vườn hoa, cây xanh, đường dạo, mặt nước, TĐTT phục vụ công cộng.

- Ô đất bãi đỗ xe 3-P nghiên cứu xây dựng 03 tầng hầm để xe; các ô đất nhà ở thấp tầng, trường học liên cấp, cây xanh công cộng đơn vị ở nghiên cứu xây dựng 01 tầng hầm, đảm bảo phù hợp theo quy định. Công trình nhà ở dạng liên kế mặt phố bố trí kết hợp các công năng dịch vụ công cộng, thương mại tại các tầng dưới của công trình để phục vụ dân cư khu vực.

- Tại ô đất trường học liên cấp THLC: Khối trường mầm non bố trí phòng học tại các tầng 1, 2, 3, bố trí phòng làm việc giáo viên, phòng nghỉ giáo viên - phòng chức năng tại tầng 4, 5; Khối trường tiểu học, trung học cơ sở và phổ thông trung học bố trí phòng học tại các tầng 1, 2, 3, 4, phòng làm việc giáo viên - phòng nghỉ giáo viên - phòng chức năng tại tầng 5, 6, 7, 8, 9.

- Dân số tính toán đối với nhà ở thấp tầng nghiên cứu là 04 người/nhà.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất (chưa bao gồm tầng hầm) được khống chế ở ngưỡng tối đa.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách phần công trình nổi tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch phù hợp theo chiều cao xây dựng công trình quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Các yêu cầu về tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan – Thiết kế đô thị:

- Bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thể hiện giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư; Khi thiết kế kiến trúc công trình, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao...), khoảng cách và khoảng lùi tối thiểu, hình khối cơ bản theo định hướng quy hoạch và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định pháp luật có liên quan (các số liệu cụ thể về diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn của công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư và phương án kiến trúc công trình); trường hợp có thay đổi phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phải đảm bảo chức năng, chỉ tiêu của ô đất theo quy hoạch được duyệt và được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Trong các lô đất cần đảm bảo về mật độ cây xanh, sân vườn, tự đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình, bố trí lối ra vào thuận tiện cho từng lô đất.

- Trong các lô đất chức năng cây xanh 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 xây dựng, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

c) Thiết kế đô thị:

* Chiều cao, khoảng lùi xây dựng công trình:

Chiều cao, khoảng lùi xây dựng công trình tuân thủ các quy định trong quy hoạch

sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, thống nhất và môi trường quan về tầng cao, chiều cao các tầng công trình cho từng khu chức năng, trên tuyến phố, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế, cụ thể:

- Các công trình nhà ở thấp tầng bao gồm nhà ở liên kế và nhà ở biệt thự có chiều cao 05 tầng phù hợp với chiều cao chung của công trình nhà ở trong khu vực lập quy hoạch, thống nhất giữa các công trình trong cùng 1 tuyến phố. Đối với các lô đất có diện tích lớn (tại các ô đất ký hiệu TT-18 và TT-19) được xem xét có chiều cao lớn hơn, cao dần về trục trung tâm đường dạo và cây xanh kết nối với công chính của khu ở làm điểm nhấn trực cảnh quan của khu ở thấp tầng.

- Khoảng lùi xây dựng phần công trình trên mặt đất đến chỉ giới đường đỏ tuyến đường quy hoạch phía Bắc là 6m, tuyến đường vành đai 2,5 là 3m, các tuyến đường khu vực là 3m và trùng với chỉ giới đường nội bộ nhóm nhà ở.

* Yêu cầu về thiết kế đô thị:

- Yêu cầu về công trình:

+ Công trình nhà ở thấp tầng có hình thức đa dạng nhưng thống nhất theo một số kiểu mẫu, chiều cao, mái và màu sắc thống nhất trong một ô đất và tương đồng về hình thức với các ô đất nhà ở không điều chỉnh. Thống nhất hình thức hàng rào, cao độ và chiều cao các tầng nhà đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, tuyến phố. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo tính thống nhất và môi trường quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực, đảm bảo công trình không có chi tiết kiến trúc vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Cổng ra vào, biển hiệu, biển quảng cáo trong các dãy nhà phải đảm bảo hài hòa, thống nhất môi trường quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng, đoạn tuyến. Tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo, phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời, Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 20/01/2016 của UBND Thành phố và các quy định có liên quan.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng cần nghiên cứu bố cục không gian kiến trúc, trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo... hình thức tổ chức cây xanh phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện. Không làm hàng rào bao quanh, tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

+ Đối với cây xanh đường phố: Đảm bảo cây trồng không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị; tăng cường trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị (ở chiều cao 1,3m phải đảm bảo đường kính cây tối thiểu từ 20cm; phân nhánh ở chiều cao từ 2,8m trở lên...).

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

+ Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau, đảm bảo yêu cầu về tiết kiệm năng lượng.

+ Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của công trình cũng như không gian cây xanh vườn hoa.

+ Bố trí các công trình nhà vệ sinh công cộng quy mô nhỏ, kết hợp bố trí tại các khu

cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe..., hình thức kiến trúc hài hòa với không gian cảnh quan.

+ Các tiện ích đô thị khác như trạm sạc điện dành cho các phương tiện sử dụng điện được nghiên cứu, bố trí kết hợp trong các khu vực công trình công cộng, bãi đỗ xe đảm bảo thuận tiện, an toàn trong sử dụng.

+ Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led cho chiếu sáng,...) tuân thủ Quy chuẩn QCVN 09:2013, Quyết định số 5815/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 của UBND Thành phố và Kế hoạch số 62/KH-UBND ngày 13/3/2017 của UBND thành phố về thực hiện Chương trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả trên địa bàn Thành phố Hà Nội năm 2017.

d) Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Mạng lưới đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên các tuyến đường tiếp giáp, nguồn cấp, cao độ nền sơ bộ, cao độ tim đường không chế... giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II (phần Hạ tầng kỹ thuật), tỷ lệ 1/500 được Sở Quy hoạch-Kiến trúc phê duyệt tại Quyết định số 1482/2006/QĐ-QHKT ngày 07/9/2006 và dự án đầu tư xây dựng các tuyến hạ tầng kỹ thuật dọc theo các tuyến đường xung quanh các ô đất điều chỉnh.

* Giao thông:

- Xây dựng mạng lưới đường nội bộ bên trong các ô đất đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với bề rộng $B=3,5m-7,0m$ để phục vụ phòng cháy, chữa cháy, giao thông đi bộ, bố trí lối vào nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Giải pháp đỗ xe:

+ Đối với khu đất đỗ xe khu vực (ký hiệu 3-P): Giảm diện tích đất từ $10.776m^2$ thành $6.107m^2$ và xây dựng bổ sung 03 tầng hầm. Trong đó dành tối thiểu $4.946m^2$ trên mặt bằng và tối thiểu $6.401,5m^2$ sàn tầng hầm để bố trí đỗ xe cho khu vực.

+ Đối với khu thấp tầng: Xây dựng 01 tầng hầm trong khuôn viên các lô đất thấp tầng để đảm bảo đỗ xe bản thân công trình. Nhu cầu đỗ xe vắng lai các lô đất thấp tầng sẽ được bố trí tại bãi đỗ xe khu vực (ký hiệu 3-P). Riêng lô đất ký hiệu TT-01 không bố trí tầng hầm, nhu cầu đỗ xe bản thân tại lô đất này sẽ được bố trí tại tầng 1 của công trình; Cho phép xây dựng tầng hầm tại một phần ô đất ký hiệu CX-02, CX-03 sử dụng làm đường giao thông chung trong hầm phục vụ đỗ xe tại các ô đất TT-02, TT-03, TT-04, TT-05, TT-06 và TT07.

+ Đối với Trường học liên cấp: Xây dựng 01 tầng hầm để bố trí đỗ xe và các hạng mục phụ trợ. Không tổ chức đỗ xe ô tô dưới tầng hầm, nhu cầu đỗ xe ô tô của công trình được bố trí trên mặt bằng tại các bãi xe phân tán trong khu đất (ký hiệu P1, P2, P3, P4, P5, P6 và P7 với tổng diện tích $2.720m^2$).

+ Đối với lô đất ký hiệu I.C.39-HC: Nhu cầu đỗ xe bản thân công trình được bố trí trên mặt bằng của khu đất, đảm bảo diện tích đỗ xe theo yêu cầu tại văn bản số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc.

* Quy hoạch thoát nước mưa: Xây dựng các tuyến thoát nước mặt ($B=400mm-700mm$ và $D=400mm-600mm$) dọc theo các tuyến đường quy hoạch bên trong các ô đất và được đấu nối với mạng lưới thoát nước bên ngoài đã xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch để thoát nước mặt cho các ô đất.

* Quy hoạch cấp nước: Xây dựng bổ sung các tuyến ống cấp nước dịch vụ, phân phối ($D50mm-D100mm$) dọc theo các tuyến đường nội bộ, đấu nối với mạng lưới cấp nước bên ngoài để cấp nước cho các công trình bên trong ô đất.

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

- Thoát nước thải:

+ Nước thải tại các lô đất ký hiệu THLC, TT-01,..., TT-07, CX-01, CX-02; CX-01, CX-04, TT-08,..., TT19, I.C.39-HC được thu gom về Trạm bơm nước thải TB1 (đã được đầu tư xây dựng). Xây dựng bổ sung 02 trạm bơm nước thải cục bộ (trạm bơm số 1 và trạm bơm số 2) và tuyến cống áp lực về trạm bơm nước thải TB1 hiện có. Vị trí, công suất trạm và kích thước cống áp lực sẽ xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

+ Xây dựng các tuyến thoát nước kích thước D200mm-D300mm dọc theo các tuyến đường nội bộ dẫn nước thải về trạm bơm số 1, trạm bơm số 2, sau đó bơm về trạm bơm nước thải TB1 hiện có để về trạm xử lý nước thải của Thành phố.

- Vệ sinh môi trường: Xây dựng bổ sung điểm tập kết rác thải phía Tây Bắc các ô đất ký hiệu THLC và CX-01, phía Tây ô đất ký hiệu CX-05.

* Cấp điện:

- Trạm biến áp: Xây dựng các trạm biến áp TBA01 – 320KVA tại bãi đỗ xe khu vực (3-P); TBA02-750KVA tại khu vực các lô đất ký hiệu THLC, TT-01,..., TT07, CX-01, CX-02; TBA03-2x1000KVA tại khu vực các lô đất ký hiệu CX-01, CX-04, TT-08,..., TT-19 và TBA04(2x1000KVA) tại khu vực các lô đất ký hiệu CX-05, TT20,..., TT-37.

- Xây dựng 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, dọc các tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng các trạm sạc ô tô điện tại các tầng hầm, bãi đỗ xe. 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.

* Thông tin liên lạc:

- Xây dựng các tủ cáp TC-01, dung lượng 200 số tại khu vực các lô đất ký hiệu THLC, TT-01,..., TT07, CX-01, CX-02; TC-02 (500 số) tại khu vực các lô đất ký hiệu CX-01, CX-04, TT-08,..., TT-19 và TC-03, dung lượng 600 số tại khu vực các lô đất ký hiệu CX-05, TT20,..., TT-37 để cấp nguồn thông tin cho các công trình.

- Xây dựng bổ sung các tuyến cáp thông tin dọc theo các tuyến đường nội bộ 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).

* 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 môi 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 xây dựng được xác định đối với phần xây dựng công trình trên mặt đất, 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. 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.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật và tuyến đường sắt đô thị số 2: Tuân thủ theo đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn chuyên ngành, các quy định và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

* 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, cấp điện, thông tin liên lạc...

- Phần ngầm của công trình: Xây dựng các tầng hầm dưới các công trình 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.

- Đối với phần hầm và công trình (thuộc các lô đất CX-05, TT-20,..., TT-37) giáp tuyến đường sắt đô thị số 2, trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng công trình chủ đầu tư phải có giải pháp thiết kế công trình, chiều sâu và móng đảm bảo an toàn trong quá trình thi công xây dựng đường sắt đô thị số 2. Liên hệ với Ban quản lý đường sắt đô thị để thỏa thuận các giải pháp xây dựng công trình và tầng hầm, đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 của Chính phủ quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt.

e) Về Quy định quản lý:

Bổ sung thành phần hồ sơ Quy định quản lý, điều chỉnh các nội dung tương ứng đối với các ô đất điều chỉnh theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, thay thế các nội dung quản lý của các ô đất tương ứng tại Điều lệ quản lý xây dựng theo Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố ban hành tại Quyết định số 115/2004/QĐ-UBND ngày 28/07/2004 là cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Tổ chức kiểm tra xác nhận hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý kèm theo phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố. Lưu trữ hồ sơ theo quy định. Chủ trì, phối hợp với UBND quận Tây Hồ, UBND quận Bắc Từ Liêm, Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn chỉnh các thủ tục về quản lý đầu tư, xây dựng, đất đai, nghĩa vụ tài chính bổ sung khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo đúng quy trình, quy định pháp luật hiện hành.

3. Chủ tịch UBND quận Tây Hồ, Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm, Thanh tra Sở xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra, 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.

4. Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long có trách nhiệm chủ động liên hệ với các Sở ngành để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định pháp luật hiện hành.



1955

1955

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài chính; Chủ tịch UBND quận Tây Hồ, Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm, Chủ tịch UBND phường Phú Thượng, Chủ tịch UBND phường Đông Ngạc; Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo)
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: PCVP P.V. Chiến;
các phòng: ĐT, KT, TKBT;
- Lưu: VT.

287(11)



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



Dương Đức Tuấn





HON ANH CHU