

Số: 1782/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các lô đất ký hiệu N-01, N-03, N-04, N-05, N-06, N-07, N-08, N-12, N-17 trong Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, Đô thị Quốc Oai.

Địa điểm: Xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC TP. HÀ NỘI

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Ngày: 11-05-2020

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 Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 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; 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 về quản lý cây xanh đô thị; 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 về việc 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 1255/QĐ-UBND ngày 17/7/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây), phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, Đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai.

Căn cứ Quyết định số 6498/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Thạch Thất, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Thông báo số 315/TB-UBND ngày 01/4/2020 Kết luận Tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về việc xem xét điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các lô đất ký hiệu N-01, N-03, N-04, N-05, N-06, N-07, N-08, N-12, N-17 trong Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, Thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại Tờ trình số 304/TTr-QHKT-P1-HTKT ngày 20/01/2020 và công văn số 1821/QHKT-P1 ngày 20/4/2020.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**I. Điều 1:** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các lô đất ký hiệu N-01, N-03, N-04, N-05, N-06, N-07, N-08, N-12, N-17 trong Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội với những nội dung chính như sau:

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

**1.1. Vị trí, ranh giới:**



Các ô đất đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên nằm trong phạm vi ranh giới Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 tỷ lệ 1/500, đô thị Quốc Oai, xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai.

1.2. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Quy mô diện tích Khu đô thị mới tại các lô đất N1+N3 đã được UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt khoảng: 244.178m<sup>2</sup>.

- Quy mô diện tích đất Khu đô thị mới tại các lô đất N1+N3 đề xuất khoảng: 238.229,2m<sup>2</sup> (giảm khoảng 5.948,8m<sup>2</sup> do nằm trong phạm vi mở đường trục chính Bắc - Nam, đô thị Quốc Oai).

- Quy mô các lô đất đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khoảng: 8.920,9m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số quy hoạch toàn Khu đô thị đề xuất: 2.534 người (giảm 116 người so với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt).

**2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:**

2.1. Về quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích các ô đất đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 8.920,9m<sup>2</sup> bao gồm:

- Lô N-01: Điều chỉnh giảm số lượng ô đất từ 20 ô thành 17 ô đất, cụ thể:

+ Điều chỉnh giảm diện tích tại 02 ô đất ký hiệu BT.01 và BT.11 do cập nhật Chỉ giới quy hoạch mở đường trục chính Bắc - Nam Khu đô thị Quốc Oai.

+ Hợp thửa phần diện tích còn lại của 02 ô đất ký hiệu BT.01 và BT.11 nêu trên với 02 ô đất ký hiệu BT.02 và BT.12 thành ô đất ký hiệu BT.01\* (diện tích lô đất khoảng: 1.157,8m<sup>2</sup>); giữ nguyên chức năng sử dụng đất (biệt thự) theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Lô N-03: Điều chỉnh giảm số lượng ô đất từ 32 ô thành 26 ô đất, cụ thể:

+ Điều chỉnh các ô đất ký hiệu NV.17, NV.01 và một phần diện tích 02 ô đất ký hiệu NV.02 và NV.18 do cập nhật Chỉ giới quy hoạch mở đường trục chính Bắc - Nam Khu đô thị Quốc Oai.

+ Điều chỉnh phần diện tích còn lại của 02 ô đất ký hiệu NV.02 và NV.18 và 02 ô đất ký hiệu NV.03 và NV.19 từ chức năng đất nhà vườn - biệt thự song lập thành chức năng đất Cây xanh, thể dục thể thao ký hiệu CX-3(A).

- Lô N-04: Điều chỉnh giảm số lượng ô đất từ 32 ô thành 26 ô đất, cụ thể:

+ Điều chỉnh các ô đất ký hiệu NV.01 và NV.17 và một phần diện tích 03 ô đất ký hiệu NV.02, NV.03 và NV.18 do cập nhật Chỉ giới quy hoạch mở đường trục chính Bắc - Nam Khu đô thị Quốc Oai.

+ Điều chỉnh phần diện tích còn lại của 03 ô đất ký hiệu NV.02, NV.03 và NV.18 và ô đất ký hiệu NV.19 từ chức năng đất nhà vườn - biệt thự song lập thành lô đất có chức năng đất cây xanh, thể dục thể thao - ký hiệu CX-3(B).

- Lô N-05: Điều chỉnh giảm số lượng ô đất từ 20 ô thành 16 ô đất, cụ thể:

+ Điều chỉnh 02 ô đất ký hiệu BT.01 và BT.11 và một phần diện tích của 02 ô đất ký hiệu BT.02 và BT.12 do cập nhật Chỉ giới quy hoạch mở đường trục chính Bắc - Nam Khu đô thị Quốc Oai.

+ Điều chỉnh phần diện tích còn lại của ô đất ký hiệu BT.02 thành chức năng đất cây xanh, thể dục thể thao - ký hiệu CX-4.

+ Hợp thửa phần diện tích còn lại của ô đất ký hiệu BT.12 với ô đất ký hiệu BT.13 thành 01 ô đất ký hiệu BT.12\* giữ nguyên chức năng đất biệt thự theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo yêu cầu xây dựng công trình theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Lô N-06: Điều chỉnh giảm số lượng ô đất từ 18 ô thành 14 ô đất, cụ thể:

+ Điều chỉnh 02 ô đất BT.01 và BT.09 và một phần diện tích của 02 ô đất ký hiệu BT.02 và BT.10 (tổng diện tích khoảng 602,4m<sup>2</sup>) do cập nhật Chỉ giới quy hoạch mở đường trục chính Bắc - Nam Khu đô thị Quốc Oai.

+ Hợp thửa phần diện tích còn lại của 02 ô đất ký hiệu BT.02 và BT.10 với 02 ô đất ký hiệu BT.03 và BT.11 thành 02 ô đất ký hiệu BT.03\* (diện tích khoảng

452,3m<sup>2</sup>) và BT.11\* giữ nguyên chức năng đất biệt thự theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo yêu cầu xây dựng công trình theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Tại các lô đất có ký hiệu N-07, N-08, N-12 và N-17:

+ Lô đất ký hiệu N-07: điều chỉnh giảm từ 20 ô đất thành 19 ô đất do hợp thửa ô đất biệt thự ký hiệu BT.05 và BT.06 thành 01 ô đất ký hiệu BT.05\*;

+ Lô đất ký hiệu N-08, điều chỉnh giảm từ 20 ô đất thành 18 ô đất do hợp thửa 02 ô đất biệt thự ký hiệu BT.02 và BT.09 với 02 ô đất BT.03 và BT.08 thành 02 ô đất ký hiệu BT.02\* và BT.09\*;

+ Lô đất ký hiệu N-12: điều chỉnh giảm từ 20 ô đất thành 19 ô đất: do hợp thửa 02 ô đất biệt thự ký hiệu BT.04 và BT.15 thành 01 ô đất ký hiệu BT.15\*;

+ Lô đất ký hiệu N-17, điều chỉnh giảm từ 20 ô đất thành 18 ô đất do hợp thửa 03 ô đất nhà vườn - biệt thự song lập ký hiệu NV.01, NV.02 và NV.03 thành 01 ô đất ký hiệu NV.01\*.

(Giữ nguyên chức năng sử dụng đất, tầng cao công trình; giảm số lượng ô đất, số lượng nhà ở, dân số, diện tích xây dựng và mật độ xây dựng so với Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trước đây; tăng diện tích cây xanh sân vườn, mặt nước (bể bơi), tạo không gian cảnh quan phù hợp định hướng Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai đã được phê duyệt. Các lô đất còn lại không thuộc nội dung điều chỉnh giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt trước đây).

**Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất trong Khu đô thị N1+N3**

STT	Chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo QHCT Khu đô thị N1+N3 đã được UBND TP phê duyệt tại các Quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 17/7/2007, Quyết định số 6385/QĐ-UBND ngày 23/10/2013 và Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 19/5/2016				Chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các lô đất để xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị N1+N3				Tăng(+) giảm(-) (m <sup>2</sup> , ng)	Ghi chú
	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu		
	Chức năng sử dụng đất	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> /ng)	Chức năng sử dụng đất	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> /ng)		
1	Nhà ở	110.968	45,45		Nhà ở	105.624,8	44,34		-5.343,2	Giảm 5.343,2m <sup>2</sup> đất bao gồm: 3.978,6m <sup>2</sup> nằm trong phạm vi xây dựng tuyến đường trục chính Bắc Nam; 1.207,2m <sup>2</sup> bố trí đất cây xanh, TDTT; 157,4m <sup>2</sup> bố trí đường giao thông trong Khu đô thị N1+N3.
1.1	Từ N-01 đến N-21	100.440	41,13		Từ N-01 đến N-21	95.096,8	39,92		-5.343,2	
1.2	Nhà ở xã hội CC-1	10.528	4,31		Nhà ở xã hội CC-1	10.528,0	4,42		0,0	
2	Công cộng	22.341	9,15	8,34	Công cộng	22.341,0	9,38	8,82	0,0	
3	Đất cây xanh CX - TDTT	13.694	5,61	5,17	Đất cây xanh CX - TDTT	14.982,1	6,29	5,91	1.288,1	Tăng 1.288,1m <sup>2</sup> .
4	Mặt nước	6.747	2,76	2,55	Mặt nước	6.747,0	2,83	2,66	0,0	
5	Giao thông nội bộ	43.521	17,82	16,3	Giao thông nội bộ	42.388,8	17,79	16,73	-1.132,2	Giảm 1.132,2m <sup>2</sup>
7	Đầu mối HTKT	3.341	1,37		Đầu mối HTKT	3.341,0	1,40		0,0	
	Tổng	244.178	100		Khu đô thị N1+N3	238.229,2	100		-5.948,8	Giảm 5.948,8m <sup>2</sup> do nằm trong phạm vi xây dựng tuyến đường trục chính Bắc - Nam
	Dân số	2650			Dân số	2.534,0			-116,0	

**Bảng thống kê chi tiết chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc QHCT Khu đô thị N1+N3 đã được UBND TP phê duyệt tại các Quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 17/7/2007; Quyết định số 6385/QĐ-UBND ngày 23/10/2013 và Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 19/5/2016								Đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch							Tăng (+) giảm (-) (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn xd tối đa (m <sup>2</sup> )	Số hộ	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn xd tối đa (m <sup>2</sup> )	Số lô đất		
I	N-01 (BT.01, BT.02, BT.11, BT.12)	Đất nhà ở (biệt thự)	6.524	40	3	7.829	20	N-01	Đất nhà ở (biệt thự)	6.221,8	40	3	7.466	17	-302,2	Giảm 302,2m <sup>2</sup> do cập nhật chỉ giới đường trục chính Bắc Nam và giao thông khu đô thị N1+N3
1.1	BT.01	Biệt thự	428	40	3	514	1	BT.01*	Biệt thự	1157,8	40	3	1389	1		
1.2	BT.02	Biệt thự	300	40	3	360	1									
1.3	BT.11	Biệt thự	432	40	3	518	1									
1.4	BT.12	Biệt thự	300	40	3	360	1									
II	N-03 (BT.01+BT.05, BT.18+BT.21)	Đất nhà ở (Nhà vườn - Biệt thự song lập)	5.872	45	3,5	9.278	32	N-03	Đất nhà ở (Nhà vườn - Biệt thự song lập)	4.736	45	3,5	7.459	26	-1.136	Giảm 1.136m <sup>2</sup> do cập nhật chỉ giới đường trục chính Bắc Nam và chuyển sang chức năng đất cây xanh, thể dục thể thao
2.2	NV.02	Nhà vườn	180	45	3,5	284	1	CX-3(A)	Đất cây xanh - TDTT	644,8	5	1	32			
2.3	NV.03	Nhà vườn	180	45	3,5	284	1									
2.4	NV.18	Nhà vườn	180	45	3,5	284	1									
2.5	NV.19	Nhà vườn	180	45	3,5	284	1									
III	N-04 (NV.02, NV.03, NV.18+ NV.21)	Đất nhà ở (Nhà vườn - Biệt thự song lập)	5.942	45	3,5	9.388	32	N-04	Đất nhà ở (Nhà vườn - Biệt thự song lập)	4.791,9	45	3,5	7.547	26	-1.150,1	Giảm 1.150,1m <sup>2</sup> do cập nhật chỉ giới đường trục chính Bắc Nam và chuyển sang chức năng đất cây xanh, thể dục thể thao
3.1	NV.02	Nhà vườn	182	45	3,5	288	1	CX-3(B)	Đất cây xanh - TDTT	384,7	5	1	19			
3.2	NV.03	Nhà vườn	182	45	3,5	288	1									
3.3	NV.18	Nhà vườn	182	45	3,5	288	1									
3.4	NV.19	Nhà vườn	182	45	3,5	288	1									
IV	N-05 (BT.02, BT.12, BT.13)	Đất nhà ở (biệt thự)	6.528	40	3	7.834	20	N-05	Đất nhà ở (biệt thự)	5.197,5	40	3	6.237	16	-1.330,5	Giảm 1.330,5m <sup>2</sup> do cập nhật chỉ giới đường trục chính Bắc Nam và chuyển sang chức năng đất cây xanh, thể dục thể thao
4.1	BT.02	Biệt thự	300	40	3	360	1	CX-4	Đất cây xanh - TDTT	177,7	5	1	9			
4.2	BT.12	Biệt thự	300	40	3	360	1	BT.12*	Biệt thự	433,5	40	3	520	1		
4.3	BT.13	Biệt thự	300	40	3	360	1									
V	N-06 (BT.02, BT.03, BT.10, BT.11)	Đất nhà ở (biệt thự)	6.486	40	3	7.783	18	N-06	Đất nhà ở (biệt thự)	5.061,6	40	3	6.074	14	-1.424,4	Giảm 1.424,4m <sup>2</sup> sang đất đường giao thông do cập nhật chỉ giới đường trục chính Bắc Nam và giao thông khu đô thị N1+N3
5.1	BT.02	Biệt thự	400	40	3	480	1	BT.03*	Biệt thự	452,3	40	3	543	1		
5.2	BT.03	Biệt thự	400	40	3	480	1									
5.3	BT.10	Biệt thự	300	40	3	360	1	BT.11*	Biệt thự	345,2	40	3	414	1		
5.4	BT.11	Biệt thự	300	40	3	360	1									
VI	N-07	Đất nhà ở (biệt thự)	6.027	40	3	7.232	20	N-07	Đất nhà ở (biệt thự)	6.027	39,5	3	7.142	19	0	

6.1	BT.05	Biệt thự	300	40	3	360	1	BT.05*	Biệt thự	600	35	3	630	1	
6.2	BT.06	Biệt thự	300	40	3	360	1								
VII	N-08	Đất nhà ở (biệt thự)	6.262	40	3	7.514	20	N-08	Đất nhà ở (biệt thự)	6.262	39	3	7.327	18	0
7.1	BT.02	Biệt thự	300	40	3	360	1	BT.02*	Biệt thự	600	35	3	630	1	
7.2	BT.03	Biệt thự	300	40	3	360	1								
7.3	BT.08	Biệt thự	300	40	3	360	1	BT.08*	Biệt thự	600	35	3	630	1	
7.4	BT.09	Biệt thự	300	40	3	360	1								
VIII	N-12	Đất nhà ở (biệt thự)	6.867	40	3	8.240	22	N-12	Đất nhà ở (biệt thự)	6.867	40	3	8.240	21	0
8.1	BT.04	Biệt thự	300	40	3	360	1	BT.15*	Biệt thự	600	40	3	720	1	
8.2	BT.15	Biệt thự	300	40	3	360	1								
IX*	N-17	Đất nhà ở (Nhà vườn - Biệt thự song lập)	6.872	43	3,25	9.483	22	N-17	Đất nhà ở (Nhà vườn - Biệt thự song lập)	6.872	41,5	3,25	9.269	20	0
9.1	NV.01	Nhà vườn	286	45	3,5	449	1	NV.01*	Nhà vườn	766	35	3,5	938	1	
9.2	NV.02	Nhà vườn	240	45	3,5	377	1								
9.3	NV.03	Nhà vườn	240	45	3,5	377	1								
X	Giao thông nội bộ		895,7					CX-3(C)	Đất cây xanh - TĐTT	80,9	5	1	4,045		80,9
	Giao thông nội bộ									900,5					4,8
XI	Giao thông QHC		1.103,6						Giao thông QHC	1.177,5					73,9
	Tổng		1.0373,3							8920,9					-1.452,4
															Giảm 1.452,4 m2 bao gồm diện tích các lô đất có một phần diện tích nằm trong chỉ giới đường trục chính Bắc Nam và giao thông khu đô thị N1+N3

\* Ghi chú:

- Lô đất cây xanh, thể dục thể thao có ký hiệu CX-3 là tổng của các lô đất có ký hiệu CX-3(A), CX-3(B), CX(C).

- Các lô đất còn lại không thuộc nội dung điều chỉnh giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt trước đây.



## 2.2. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Việc Công ty đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các lô đất nhà ở (ký hiệu N01, N03÷N08, N12 và N17) trong phạm vi dự án Khu đô thị N1+N3 không làm gia tăng các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao công trình) và quy mô dân số theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt là phù hợp với định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai được duyệt.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh-thể thao, mặt nước cấp đơn vị ở, nhóm ở tại Khu đô thị N1+N3 do Nhà đầu tư đề xuất đạt khoảng 5,17m<sup>2</sup>/người là phù hợp Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Khu vực còn lại giữ nguyên theo Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

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

- Bố trí trồng cây xanh, đảo cây xanh tại phần đất chồng lấn (trước đây) nay thuộc phạm vi Khu đô thị theo đúng chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 180/TB-VP ngày 24/7/2018; đảm bảo hiệu quả tối đa trong sử dụng và tạo cảnh quan, góp phần cải thiện điều kiện môi trường vi khí hậu.

- Một số lô đất nhà ở biệt thự (ký hiệu N-01, N-05 và N-06) bị ảnh hưởng bởi Chỉ giới đường trục Bắc-Nam có diện tích nhỏ, không đủ điều kiện xây dựng công trình, đề xuất điều chỉnh hợp thửa với các lô đất tiếp giáp để đảm bảo quy mô diện tích, tránh tạo ra các thửa đất xen kẽ, đảm bảo điều kiện xây dựng công trình theo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế; đảm bảo tuân thủ về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tầng cao công trình, mật độ xây dựng...) theo các quy hoạch xây dựng liên quan đã được phê duyệt;

- Yêu cầu về quy hoạch mặt bằng và thiết kế kiến trúc các công trình theo hình thức hiện đại, tạo sự gắn kết đồng bộ với tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan của Khu đô thị và trên tuyến phố, đảm bảo hài hòa giữa các công trình hiện có và công trình xây mới, thống nhất về hình thức kiến trúc, kiểu dáng, vật liệu trang trí, phù hợp với chức năng sử dụng. Không chế về quy hoạch kiến trúc (chiều cao, cốt sàn, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc...) đối với các ô đất theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2008/BXD), Tiêu chuẩn thiết kế.

- Đảm bảo sự kết nối đồng bộ công trình kiến trúc, giao thông, hệ thống hạ tầng và cảnh quan trong Khu đô thị, tạo được thẩm mỹ kiến trúc trên toàn tuyến phố; đồng thời đảm bảo các điều kiện về an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, tiêu thoát nước...(được cơ quan chức năng quản lý chuyên ngành thỏa thuận).

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

- Giao thông:

+ Cập nhật bổ sung tuyến đường trục chính Bắc-Nam khu đô thị Quốc Oai phía Đông phía Tây khu quy hoạch với chiều rộng mặt cắt ngang B=42m theo Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường đã được duyệt.

+ Các tuyến đường nội bộ trong phạm vi ảnh hưởng của tuyến đường trục chính Bắc-Nam khu đô thị Quốc Oai được tổ chức giao thông, thiết kế đầu nối phù hợp với tuyến đường này. Các tuyến đường còn lại được giữ nguyên theo mạng lưới đường đã đầu tư xây dựng.

- Tuyến đường phía Bắc các lô đất N-01, N-02, N-07, N-08, N-12 và tuyến đường phía Nam các lô đất N-06, CC-1, N-10, N-11, N-17÷19 thuộc khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 đô thị Quốc Oai thực hiện theo định hướng đồ án Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Quốc Oai, cụ thể:

+ Giữ nguyên chỉ giới đường đỏ phía các lô đất nêu trên.

+ Đối với tuyến đường phía Bắc: mở rộng thêm về phía Bắc 3,5m, điều chỉnh quy mô từ B=20,5m thành B=24m (gồm lòng đường xe chạy rộng 14m, hè hai bên rộng 2x5m) phù hợp với Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Quốc Oai.

+ Đối với tuyến đường phía Nam: mở rộng về phía Nam mặt đường hiện có thêm 4,5m (để bố trí hè đường theo quy hoạch), mặt cắt ngang đường rộng B=19,5m.

Việc mở rộng, xây dựng đồng bộ các tuyến đường này theo quy hoạch sẽ được xem xét tổng thể khi có chủ trương đầu tư xây dựng tuyến đường và các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có liên quan.

- Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc: giữ nguyên hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt và đầu tư xây dựng. Các công trình nhà biệt thự, nhà vườn ghép lô sẽ tiếp tục sử dụng mạng lưới hạ tầng kỹ thuật hiện có.

**Điều 2:**

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra, hướng dẫn và hoàn chỉnh hồ sơ xác nhận bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố.

- Giao UBND huyện Quốc Oai chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch-Kiến trúc và Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt để các cơ quan, tổ chức và nhân dân biết, thực hiện.

- Giao Chủ tịch UBND huyện Quốc Oai, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND xã Sài Sơn chịu 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.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND huyện Quốc Oai, Ban chỉ đạo GPMB Thành phố, Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hà Tây và các cơ quan, đơn vị có liên quan... kiểm tra, xác định chính xác ranh giới, mốc giới, diện tích đất Khu đô thị mới N1 + N3, đô thị mới Quốc Oai đảm bảo phù hợp trên thực địa.

- Giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Quốc Oai, Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hà Tây kiểm tra, thực hiện các thủ tục về nghĩa vụ tài chính, đất đai có liên quan của các bên theo các quy định hiện hành.

- Giao các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư dự án đầu tư thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Xây dựng... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch kiến trúc, đầu tư và xây dựng.

**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, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND huyện Quốc Oai; Chủ tịch UBND xã Sài Sơn; Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hà Tây, Thủ trưởng các Sở, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUB: CVP, PCVP P.V.Chiến;
- các Phòng TKBT, KT, KGVX, ĐT<sub>Thực, Năng</sub>;
- Lưu: VT, ĐT

749(F)

H5  
1C/8

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

