

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 888 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SỔ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP.HÀ NỘI

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2020

Ngày: 28-02-2020

số: 2207

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An
Khánh phần mở rộng Khu 3, tỷ lệ 1/500 (tại các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01,
TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B, CT-01,
CT-02, LK-18A, LK-18B).**

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 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan số 35/2018/QH14;

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 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc 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 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 Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011;

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

Căn cứ Quyết định số 2519/QĐ-UBND ngày 18/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) cho phép đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu III), xã An Khánh, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 19/04/2011 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3, tỷ lệ 1/500 tại xã An Khánh, huyện Hoài Đức và Quyết định số 1774/QĐ-

UBND ngày 19/4/2011 ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 1345/TB-UBND ngày 05/11/2019 của UBND Thành phố các nội dung đã thống nhất tại cuộc họp xem xét về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng Khu 3, tỷ lệ 1/500, tại xã An Khánh, huyện Hoài Đức.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 410/TTr-QHKT ngày 31/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng Khu 3, tỷ lệ 1/500 (tại các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B, CT-01, CT-02, LK-18A, LK-18B) do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình duyệt với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng Khu 3, tỷ lệ 1/500 (tại các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B, CT-01, CT-02, LK-18A, LK-18B).

Địa điểm: xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

2.1. Vị trí, ranh giới:

Khu đất nghiên cứu Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng Khu 3, tỷ lệ 1/500 (tại các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B, CT-01, CT-02, LK-18A, LK-18B) thuộc địa giới hành chính xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

Theo bản đồ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt, các ô đất nêu trên có vị trí nằm trong các ô quy hoạch ký hiệu E-6, E-7.

2.2. Quy mô nghiên cứu:

- Tổng diện tích đất các ô đất điều chỉnh khoảng: 85.139 m² (\approx 8,5ha).
- Dân số khoảng: 3.968 người.

3. Lý do, mục tiêu, nguyên tắc điều chỉnh:

3.1. Lý do điều chỉnh:

- Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3 tại xã An Khánh, huyện Hoài Đức đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 19/04/2011 và UBND Thành phố đã ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 19/4/2011.

- Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3 nằm trong chuỗi khu đô thị phía Đông đường Vành đai 4, có tính chất là đô thị mới hiện đại, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Theo Quy hoạch phân khu đô thị S3 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013, các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B thuộc khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3 nằm trong khu vực có

các chức năng sử dụng đất là đất trường trung học cơ sở, trường tiểu học, đất nhóm nhà ở xây dựng mới (bao gồm ...), đất bãi đỗ xe và đất đường giao thông.

- Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố tại công văn số 6081/UBND-ĐT ngày 29/11/2017 về việc yêu cầu Sở Quy hoạch – Kiến trúc thẩm định quy hoạch chi tiết, trình UBND Thành phố phê duyệt theo quy định và giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc đôn đốc, hướng dẫn Nhà đầu tư các thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng khu 3 và Thông báo số 1345/TB-UBND ngày 05/11/2019 về việc thống nhất chủ trương việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng Khu 3, tỷ lệ 1/500 (tại các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B), tại xã An Khánh, huyện Hoài Đức theo đúng trình tự, thủ tục quy định trên cơ sở báo cáo, đề xuất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc (Van bản số 5202/TTr-QHKT ngày 16/9/2019) để phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị S3 được duyệt... Việc tổ chức nghiên cứu lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng Khu 3, tỷ lệ 1/500 (tại các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B, CT-01, CT-02, LK-18A, LK-18B) tại xã An Khánh, huyện Hoài Đức để phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị S3 được duyệt, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, giao thông, hạ tầng kỹ thuật với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng lân cận là cần thiết phải thực hiện.

3.2. Mục tiêu:

- Để đảm bảo phù hợp và khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000, Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng Khu 3, tỷ lệ 1/500 (tại các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B, CT-01, CT-02, LK-18A, LK-18B) là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu điều chỉnh dự án đầu tư, để các cấp chính quyền quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3.3. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Kế thừa nội dung cơ bản của Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 19/04/2011, điều chỉnh cục bộ các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B, CT-01, CT-02, LK-18A, LK-18B. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh tại các ô đất nêu trên được giữ nguyên theo Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3, tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Điều chỉnh bổ sung quy mô diện tích đất, vị trí trường trung học cơ sở và trường tiểu học, điều chỉnh quy mô, vị trí trường mầm non để đảm bảo kinh phục vụ, bổ sung đất bãi đỗ xe tập trung và cơ cấu tổ chức lại đất hạ tầng kỹ thuật và giao thông đảm bảo cân đối các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu vực phù hợp theo Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 được duyệt. Đề xuất giải pháp về tổ chức không gian kiến trúc hài hòa với các công trình lân cận trong khu vực.

- Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam QCXDVN

01:2008/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan và khớp nối đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3.

4. Nội dung điều chỉnh:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B, CT-01, CT-02, LK-18A, LK-18B và đường giao thông thuộc quy hoạch chi tiết khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3 được phân thành 06 khu, trong đó:

+ Khu 1: bao gồm đất dịch vụ xã an khánh (ký hiệu DV-04B), đất trạm xử lý nước thải (ký hiệu ĐMHT-01) và đất đường giao thông được điều chỉnh thành đất trường mầm non (ký hiệu NT-01) và đất cây xanh cách ly (ký hiệu X-07).

+ Khu 2: bao gồm các ô đất dịch vụ xã An Khánh (ký hiệu DV-05B, DV-06), đất nhà liền kề (ký hiệu LK-17) và đất đường giao thông được điều chỉnh thành đất bãi đỗ xe (ký hiệu P-01) và đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT).

+ Khu 3: bao gồm đất trường mầm non (ký hiệu NT-01), đất trường tiểu học (ký hiệu TH-01), đất trường trung học cơ sở (ký hiệu TH-02) và đất bãi đỗ xe (ký hiệu P-01) được điều chỉnh thành đất trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS-01) và đất trường tiểu học (ký hiệu TH-01).

+ Khu 4: Đất chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại (ký hiệu CT-01) giữ nguyên chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất nhưng điều chỉnh đổi tượng sử dụng để phục vụ nhu cầu nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-01). Bố trí tầng hầm để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho công trình và khu vực theo chủ trương của UBND Thành phố.

+ Khu 5: Đất chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại (ký hiệu CT-02) giữ nguyên chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất nhưng điều chỉnh đổi tượng sử dụng để phục vụ nhu cầu nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-02). Bố trí tầng hầm để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho công trình và khu vực theo chủ trương của UBND Thành phố.

+ Khu 6: bao gồm đất nhà liền kề (ký hiệu LK-18A, LK-18B) được điều chỉnh thành đất dịch vụ xã An Khánh (ký hiệu DV-07, DV-08) và giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được duyệt (UBND xã An Khánh đã có công văn số 305/UBND ngày 03/12/2019 thống nhất điều chỉnh đất nhà liền kề ký hiệu LK-18A, LK-18B thành đất dịch vụ xã An Khánh).

Bảng thống kê chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh

TT		Theo QHCT được UBND Thành phố duyệt tại quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 19/04/2011			Theo đề xuất điều chỉnh quy hoạch								Dân số (người)
		Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình tối đa (tầng)	
1	KHU 1	Đất dịch vụ xã An Khánh	DV-04B	1.216	Đất trường mầm non	NT-01	4.855	1.688	3.376	35	0,7	2	
2		Trạm xử lý nước thải	ĐMHT-01	3.729									
3		Đất giao thông nội bộ		298	Đất cây xanh cách ly	X-07	388	-	-	-	-	-	
		Tổng cộng		5.243	Tổng cộng		5.243						

TT		Theo QHCT được UBND Thành phố duyệt tại quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 19/04/2011			Theo đề xuất điều chỉnh quy hoạch								
		Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình tối đa (tầng)	
4	KHU 2	Đất dịch vụ xã An Khánh	DV-05B	2.152	Đất bãi đỗ xe	P-01	5.645	1.694	6.776	30	1,2	4	
5		Đất dịch vụ xã An Khánh	DV-06B	2.087									
6		Đất nhà liên kế	LK-17	1.786	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2.312	1.156	1.156	50	0,5	1	
7		Đất giao thông nội bộ		1.932									
		<i>Tổng cộng</i>		7.957	<i>Tổng cộng</i>		<i>7.957</i>						
8	KHU 3	Đất trường THCS	TH-02	6.300	Đất trường THCS	THCS-01	11.482	4.024	16.096	35	1,4	4	
9		Đất bãi đỗ xe	P-01	4.440									
10		Đất trường mầm non	NT-01	6.045	Đất trường tiểu học	TH-01	13.312	4.610	13.830	35	1,0	3	
11		Đất trường tiểu học	TH-01	8.009									
		<i>Tổng cộng</i>		24.794	<i>Tổng cộng</i>		<i>24.794</i>						
12	KHU 4	Đất chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại	CT-01	26.469	Đất ở cao tầng (Nhà ở xã hội)	NOXH-01	26.469	8.470	127.051	32	4,8	15	2200
13	KHU 5	Đất chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại	CT-02	15.142	Đất ở cao tầng (Nhà ở xã hội)	NOXH-02	15.142	5.754	86.309	38	5,7	15	1532
14	KHU 6	Đất nhà liên kế	LK-18A	2.715	Đất dịch vụ xã An Khánh	DV-07	2.715	2.172	8.688	80	3,2	4	116
15		Đất nhà liên kế	LK-18B	2.683	Đất dịch vụ xã An Khánh	DV-08	2.683	2.146	8.586	80	3,2	4	120
16		Đất giao thông nội bộ		136	Đất giao thông nội bộ		136						
		<i>Tổng cộng</i>		<i>5.534</i>			<i>5.534</i>						
		<i>Tổng cộng khu 1 + khu 2 + khu 3 + khu 4 + khu 5 + khu 6</i>	<i>85.139</i>	<i>Tổng cộng khu 1 + khu 2 + khu 3 + khu 4 + khu 5 + khu 6</i>		<i>85.139</i>	<i>31.714</i>	<i>271.868</i>					<i>3.968</i>

Ghi chú:

- Dân số tại các ô đất nhà ở xã hội và đất dịch vụ được giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 19/4/2011.

- Diện tích sàn xây dựng được xác định cho các tầng nổi của công trình, không bao gồm diện tích sàn tầng hầm.

- Trong các công trình nhà ở xã hội cao tầng, diện tích sàn khối để phải bố trí diện tích phục vụ nhu cầu công cộng như: Sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ, thương mại, đỗ xe...

- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng phải tiến hành khảo sát cụ thể hiện trạng sử dụng đất, các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực để di chuyển theo quy định của Nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực.

- Chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Ranh giới xây dựng tầng hầm (nếu có) không vượt quá chi giới đường đỏ và ranh giới ô đất.

- Quy mô xây dựng tầng hầm và diện tích đồ xe thực hiện theo Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đồ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 của UBND Thành phố và công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Việc đảm bảo diện tích đồ xe sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc xây dựng tầng hầm cần tuân thủ quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010, QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Công trình ngầm đô thị, Phần 2 - Gara ô tô.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư. Khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...), không được vượt quá các chỉ tiêu đã không chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Cụm các công trình công cộng hạ tầng xã hội: trường học (trung học phổ thông, trung học cơ sở, mầm non) có giải pháp thiết kế kiến trúc linh hoạt, khai thác tốt các không gian mở, không gian xanh ở xung quanh.

- Trong khuôn viên lô đất phải đảm bảo diện tích đồ xe phục vụ cho công trình. Các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Yêu cầu về công trình:

+ Bố cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình phải được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí cảnh quan, tranh thủ hướng gió-mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình. Đảm bảo kết nối hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan với các dự án đầu tư thuộc Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng Khu 3 và khu vực xung quanh.

+ Hình thức kiến trúc xây mới hiện đại, hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực; Tổ chức không gian cây xanh, sân vườn, đường giao thông để tạo cảnh quan kiến trúc, phù hợp tiêu chuẩn thiết kế, đáp ứng yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường. Tăng cường không gian đất trồng cây xanh trên mặt đất tuân thủ QCXDVN 01:2008.

+ 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, khuyến khích chiếu sáng mặt ngoài cho công trình.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường giao thông xung quanh các ô đất điều chỉnh tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu 3) được UBND thành phố phê duyệt. Không bố trí các tuyến giao thông nội bộ trong các ô đất điều chỉnh phù hợp với phương án điều chỉnh quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và sử dụng đất.

- Bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe tập trung phía Nam khu quy hoạch: Điều chỉnh vị trí dịch lên phía Bắc (giáp khu đất trạm xử lý nước thải điều chỉnh). Tăng diện tích đất từ 0,444ha thành 0,5645ha (gồm công trình đỗ xe cao 04 tầng, diện tích xây dựng 1.694m², tổng diện tích sàn là 6.776m² và bãi đỗ xe trên mặt đất diện tích 3.951m²) đảm bảo quy mô theo định hướng quy hoạch phân khu đô thị S3 được duyệt.

+ Đối với các công trình cao tầng: xây dựng tầng hầm đỗ xe tuân thủ theo nội dung Hướng dẫn 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 thông nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 và hướng dẫn của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017). Quy mô, diện tích tầng hầm sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

+ Đối với các công trình thấp tầng, trường học: tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình trong phạm vi ô đất xây dựng công trình theo quy định.

+ Bố trí các trạm sạc ô tô điện tại ô đất bãi đỗ xe tập trung đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy và các điều kiện an toàn theo quy định. 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.

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Mạng lưới thoát nước, cao độ san nền xung quanh các ô đất điều chỉnh tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu 3) được UBND thành phố phê duyệt.

- Điều chỉnh mạng lưới thoát nước trong các ô đất phù hợp mạng lưới giao thông sau khi điều chỉnh, cụ thể: điều chỉnh hướng thoát nước của tuyến cống D600mm dọc đường B=10,5m phía Tây ô đất NT-01; Bổ sung hệ thống rãnh thoát nước trong các ô đất NT-01, P-01, HTKT đảm bảo thoát nước cho các ô đất.

c. Quy hoạch cấp nước:

Xây dựng bổ sung tuyến ống cấp nước truyền dẫn theo quy hoạch phân khu được duyệt và điều chỉnh kích thước các tuyến ống cấp nước cụ thể:

+ Dọc tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 40m (phía Tây ô đất THCS và TH) lắp đặt bổ sung tuyến ống truyền dẫn Ø400mm; tăng đường kính ống phân phối

$\varnothing 100$ lên $\varnothing 150$ dọc theo tuyến đường ở phía Tây và Tây Bắc, bổ sung 1 tuyến ống $\varnothing 100$ dọc đường quy hoạch ở phía Bắc để đảm bảo cấp nước cho các công trình.

- Đối với các tuyến ống dịch vụ theo quy hoạch chi tiết được duyệt năm 2011 được điều chỉnh (không xác định) phù hợp chức năng sử dụng đất.

d. Quy hoạch cấp điện:

Điều chỉnh mạng lưới điện 22KV, 0.4KV dọc các tuyến đường quy hoạch xung quanh các ô đất đảm bảo cấp điện cho các công trình, cụ thể

+ TBA-01: Nâng công suất từ 1000KVA theo quy hoạch được duyệt lên 1250KVA (do có bổ sung trạm nạp điện T1 tại bãi đỗ xe P2).

+ TBA-03: giữ nguyên công suất trạm là 2x750KVA theo quy hoạch được duyệt. vị trí trên hè đường nội bộ, góc phía Đông của trường, hình thức trạm là trạm treo để đảm bảo an toàn điện theo quy định và không gian cảnh quan cho khu vực.

+ TBA-04: Nâng công suất trạm từ 2x750KVA theo quy hoạch được duyệt lên 2x1000KVA.

Mạng lưới :

- Xây dựng bổ sung tuyến 22KV dọc đường quy hoạch phía Tây ô đất THCS và TH.

- Điều chỉnh các tuyến 0.4KV và chiếu sáng phù hợp với chức năng sử dụng đất.

e. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Theo định hướng quy hoạch phân khu đô thị S3 được duyệt, các ô quy hoạch được cấp nguồn từ trạm vệ tinh N8 dung lượng 30.000 lines phía Bắc thông qua các tuyến cáp bô trí dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: Xây dựng tuyến cáp thông tin trực ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho 02 tủ cáp. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp có thể xem xét điều chỉnh trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đấu nối.

f. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hướng thoát nước thải:

+ Xây dựng tuyến cống D600mm dọc đường quy hoạch B=30m phía Tây ô đất THCS-01, TH-01 thu gom nước thải đưa về trạm xử lý nước thải Nam An Khánh dự kiến xây dựng phía Tây Nam khu quy hoạch theo định hướng Quy hoạch phân khu đô thị S3.

+ Điều chỉnh vị trí trạm xử lý nước thải từ ô ĐMHT-01 sang ô quy hoạch HTKT, giữ nguyên công suất trạm xử lý nước thải (4.000m³/ngày) tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu 3) được UBND thành phố phê duyệt.

- Mạng lưới thoát nước thải:

+ Bổ sung tuyến cống áp lực 2D150mm đấu nối từ trạm xử lý nước thải cục bộ (về lâu dài chuyển thành trạm bơm) để bơm nước thải vào mạng lưới thoát nước thải của khu vực theo quy hoạch.

+ Điều chỉnh vị trí các tuyến cống chính D400mm thu gom nước thải đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ và thoát tạm về tuyến mương tiêu T3A sau khi xử lý đảm bảo phù hợp vị trí trạm xử lý nước thải cục bộ sau khi điều chỉnh.

+ Điều chỉnh, bổ sung các tuyến rãnh B300mm dọc các tuyến đường đảm bảo

phù hợp mạng lưới giao thông sau khi điều chỉnh.

- Vệ sinh môi trường: tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu 3) được UBND thành phố phê duyệt.

- Nhà vệ sinh công cộng: dự kiến bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các khu đất công viên cây xanh và trong các khu đất công cộng hỗn hợp. Quy mô, vị trí chính xác sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này.

g. 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.

5. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

Các công trình hạ tầng xã hội: Trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non đảm bảo đáp ứng nhu cầu cơ bản của dân cư trong khu nhà ở.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật... đảm bảo tính đồng bộ của khu đô thị.

6. Các nội dung khác:

Ngoài nội dung điều chỉnh các ô đất quy hoạch như nêu trên, các nội dung khác giữ nguyên theo Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3, tỷ lệ 1/500 tại xã An Khánh, huyện Hoài Đức đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 19/04/2011 và Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 19/4/2011 ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng khu 3, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng Khu 3, tỷ lệ 1/500 (tại các ô đất quy hoạch ký hiệu TH-01, TH-02, NT-01, P-01, ĐMHT-01, LK-17, DV-04B, DV-05B, DV-06B, CT-01, CT-02, LK-18A, LK-18B) tại xã An Khánh, huyện Hoài Đức phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án Quy hoạch theo quy định.

UBND huyện Hoài Đức chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị tổ chức công bố công khai điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết, thực hiện. Sở Xây dựng, UBND huyện Hoài Đức có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch được duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Giao các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và các Sở ngành có liên quan hướng dẫn thủ tục về chủ trương dự án đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính... theo đúng quy định của pháp luật.

Giao Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ thiết kế cấm mốc giới bồi补充 theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt để thực hiện cấm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ 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, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức, Chủ tịch UBND xã An Khánh; Giám đốc Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành và các tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Noi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP; (để b/c)
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, PCVP P. V. Chiến;
các phòng: TH, TKBT, ĐT; *Tk/n*
- Lưu: VT, ĐTAI. *LTA*

276 - 22



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN *L*

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH *✓*



Nguyễn Thế Hùng