

Số: **345** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **24** tháng **01** năm **2022**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc 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**

Địa điểm: Phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm  
và phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

<b>SƠ ĐỒ HOẠCH-KIẾN TRÚC TP. HÀ NỘI</b>	
<b>ĐẾN</b>	Số:.....1055.....
Chuyên:.....	Ngày:.....26/11/2022.....

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015 và 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 số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

- 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; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD;

- 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;

- 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 H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015;

- Căn cứ 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 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 114/2004/QĐ-UBND ngày 28/7/2004 và Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết 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; Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II (phần hạ tầng kỹ thuật), tỷ lệ 1/500 đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt tại Quyết định số 1482/2006/QĐ-QHKT ngày 07/9/2006;

- Căn cứ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2870/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 và Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai



đoạn III, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố ban hành tại Quyết định số 2871/QĐ-UBND ngày 26/12/2008;

- Căn cứ Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 28/3/2019 của UBND Thành phố về việc cho phép Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Nam Thăng Long (phần dự án công trình Trung tâm thương mại tại lô đất TM01); Quyết định số 3862/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của UBND Thành phố về việc thu hồi 19.699,4m<sup>2</sup> đất (lô TM01) tại Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Nhật Tân và phường Phú Thượng, quận Tây Hồ;

- Căn cứ các Văn bản số 5142/UBND-ĐT ngày 22/10/2018, số 626/UBND-ĐT ngày 18/02/2019, số 212/TB-UBND ngày 27/02/2019, số 1291/TB-UBND ngày 29/10/2019, số 86/TB-UBND ngày 04/02/2020, số 96/TB-UBND ngày 05/02/2020, số 1301/VP-ĐT ngày 13/02/2020, số 643/TB-UBND ngày 22/6/2020 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh một số ô đất thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long, quận Bắc Từ Liêm và quận Tây Hồ;

- 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;

- Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4797/TTr-QHKT-P2+HTKT ngày 25/10/2021, văn bản số 4798/QHKT-P2 ngày 25/10/2021 và văn bản số 6027/QHKT-P2 ngày 31-12-2021

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án 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 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh:

a) Vị trí: Các lô đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm và phường Phú Thượng, quận Tây Hồ.

b) Phạm vi ranh giới, quy mô:

\* Tại ô quy hoạch ký hiệu B2:

- Khu vực 1 có diện tích khoảng 11,0542ha, bao gồm các lô đất có ký hiệu B2-DX1, B2-NO4, B2-CX4, B2-NO7, B2-TH1, B2-THCS1, B2-CC1, B2-MN2, B2-PTTH1.

- Khu vực 2 có diện tích khoảng 4,282ha, bao gồm các lô đất có ký hiệu B2-NO5, B2-CX5.

\* Tại ô quy hoạch ký hiệu B3:

- Khu vực 1 có diện tích khoảng 1,97ha, là một phần lô đất ký hiệu B3-NO8, phía Bắc giáp lô đất ký hiệu B3-DX3.

- Khu vực 2 bao gồm lô đất ký hiệu B3-MN1 có diện tích khoảng 0,9ha và lô đất ký hiệu B3-THCS có diện tích khoảng 1,65ha.

- Khu vực 3 có diện tích khoảng 5,96ha bao gồm các lô đất có ký hiệu B3-NO22, B3-NO23, B3-DX6.

2. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Không làm ảnh hưởng đến định hướng chung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội và không làm tăng quy mô dân số đã được khống chế tại ô quy hoạch B2, B3 theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt.

- Bố cục, cơ cấu vị trí các lô đất chức năng trên nguyên tắc đảm bảo cơ bản phương án diện tích đã được duyệt (theo Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết), phù hợp với các yêu tố không chế của Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 đã được duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Bổ sung nâng công suất các tuyến cấp nước phân phối trong phạm vi nội bộ khu vực điều chỉnh, đáp ứng các nội dung điều chỉnh.

- Bổ sung, tăng cường các tiện ích đô thị phục vụ dân cư Khu đô thị và cộng đồng (trạm nạp điện, nhà vệ sinh công cộng, cây xanh thể dục thể thao...).

- Các nội dung khác tuân thủ theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

### 3. Nội dung điều chỉnh:

#### a) Về quy hoạch sử dụng đất:

\* Đối với ô quy hoạch ký hiệu B2:

- Khu vực 1: Bao gồm các lô đất có ký hiệu B2-DX1, B2-NO4, B2-CX4, B2-NO7, B2-TH1, B2-THCS1, B2-CC1, B2-MN2, B2-PTTH1.

+ Cơ cấu, bố trí lại vị trí đối với các lô đất có chức năng trường học ký hiệu B2-TH1, B2-THCS1, B2-MN2, B2-PTTH1, tổng diện tích khoảng 4,6945ha, tập trung vào một khu vực, xây dựng khu trường học liên cấp từ Mầm non đến Trung học phổ thông với công trình cao tối đa 5÷9 tầng để tăng diện tích sàn, tăng quy mô phục vụ. Mô hình giáo dục và chỉ tiêu quy hoạch đã được 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.

+ Đối với lô đất có chức năng bãi đỗ xe ký hiệu B2-DX1, có diện tích khoảng 1,0776ha, phương án xây dựng 03 tầng hầm, giảm diện tích sử dụng trên mặt đất, tăng hiệu quả sử dụng đất, tăng diện tích sàn đỗ xe phục vụ cho nhu cầu khu vực lân cận.

+ Cơ cấu, bố trí lại vị trí đối với các lô đất có chức năng nhà ở mới ký hiệu B2-NO4, B2-NO7, có tổng diện tích khoảng 3,432ha để phù hợp với việc bố trí các trường học, tổ chức không gian nhà ở thấp tầng, giảm quy mô dân số (dự kiến giảm khoảng 1.000 người, sẽ được triển khai cụ thể tại bước lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết).

+ Bố cục lại vị trí đối với lô đất cây xanh ký hiệu B2-CX4, có diện tích khoảng 1,7217ha, theo dạng tập trung kết hợp phân tán, tăng diện tích cây xanh, đường dạo, phù hợp với không gian nhà ở thấp tầng và cây xanh, mặt nước của khu vực.

+ Bố trí lại vị trí lô đất công cộng đơn vị ở ký hiệu B2-CC1, có diện tích khoảng 0,1284ha để phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan điều chỉnh.

- Khu vực 2: Bao gồm lô đất ký hiệu B2-NO5 có chức năng nhà ở mới và lô đất ký hiệu B2-CX5 có chức năng cây xanh đơn vị ở. Bố cục, cơ cấu ranh giới, quy mô các lô đất, tổ chức không gian nhà ở thấp tầng, giảm dân số (dự kiến giảm khoảng 1.000 người, sẽ được triển khai cụ thể tại bước lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết); Bố cục lại cây xanh nhóm nhà phù hợp với không gian nhà ở thấp tầng với nguyên tắc giữ nguyên diện tích cây xanh đơn vị ở đã xác định trong Quy hoạch chi tiết (7.235m<sup>2</sup>), chuyển phần đất đường nội bộ vào đất nhóm nhà ở mới.

**Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất các ô đất điều chỉnh**

Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt						Phương án điều chỉnh				
TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao
			m2	%	Tầng			m2	%	Tầng
I	Đất ở đô thị					Đất ở đô thị (*)				
1		B2-NO4	20.847	30÷55	3÷40		B2-NO4	5.536,5	(**)	3÷40
2		B2-NO7	13.473				B2-NO7	31.584,5		
3		B2-NO5	31.359				B2-NO5	35.585		

Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt						Phương án điều chỉnh				
TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao
			m2	%	Tầng			m2	%	Tầng
II	Đất giáo dục		46.945		1÷4	Đất giáo dục		46.543		1÷9
1	Trường Phổ thông trung học	B2-PTTH1	11.197	40	1÷4	Trường học liên cấp: Mẫu giáo, Tiểu học, Trung học cơ sở và Phổ thông trung học	B2-THLC	46.543	40	1÷9
2	Trường Trung học cơ sở	B2-THCS1	6.029	40	1÷4					
3	Trường Tiểu học	B2-TH1	24.914	40	1÷3					
4	Trường mẫu giáo	B2-MN2	4.805	40	1÷3					
III	Đất công cộng ĐVO	B2-CC1	1.284	40	1÷5	Đất công cộng ĐVO	B2-CC1	1.287	40	1÷5
IV	Đất bãi đỗ xe	B2-DX1	10.776			Đất bãi đỗ xe	B2-DX1	6.107		03 hầm
V	Đất cây xanh ĐVO (***)					Đất cây xanh ĐVO				
1		B2-CX4	17.217	5	1		B2-CX4	19.484	5	1
2		B2-CX5	11.461			B2-CX5	7.235			

*Ghi chú:*

(\*) Bao gồm nhóm nhà ở, đường vào nhà, cây xanh nhóm ở.

(\*\*) Mật độ xây dựng cụ thể của các lô đất nhà ở thấp tầng trong đất ở đô thị sẽ được xác định tại giai đoạn Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

(\*\*\*) Bao gồm cây xanh đơn vị ở và đường nội bộ.

- Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị ở B2: Cụ thể tại bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

- Các nội dung khác trong ô quy hoạch B2 giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

\* Đối với ô quy hoạch ký hiệu B3:

- Khu vực 1: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại một phần lô đất ký hiệu B3-NO8, có diện tích khoảng 1,97ha, từ chức năng đất nhóm nhà ở mới thành đất công cộng đô thị, ký hiệu B3-CCĐT4. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 đã khống chế tại lô đất, xác định công trình công cộng điểm nhân đô thị khu vực nút giao cầu Nhật Tân.

- Khu vực 2: Bao gồm các lô đất ký hiệu B3-MN1, B3-THPT1 có tổng diện tích khoảng 2,5538ha.

+ Bổ sung chức năng Tiểu học, Trung học cơ sở tại lô đất ký hiệu B3-MN1 có chức năng Trường Mầm non, tổ chức thành Trường Mầm non và liên cấp Tiểu học – Trung học cơ sở với nguyên tắc đảm bảo chỉ tiêu số cháu mầm non theo Quy hoạch chi tiết đã duyệt. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trường học cao tối đa 5÷6 tầng.

+ Bổ sung chức năng Trung học cơ sở tại lô đất ký hiệu B3-THPT1 có chức năng Trường Trung học phổ thông, tổ chức thành Trường liên cấp Trung học cơ sở - Trung học phổ thông và điều chỉnh một phần diện tích đất sang đất cây xanh (khoảng 1.865m<sup>2</sup>), ký hiệu B3-CX14. Chỉ tiêu quy hoạch trường học cao tối đa 06 tầng.

Mô hình quản lý thống nhất giữa 02 điểm trường nêu trên, quá trình xây dựng và

quản lý hoạt động thực hiện theo đúng quy trình quy định hiện hành và sẽ cân đối học sinh giữa 02 điểm trường để đảm bảo phù hợp, đáp ứng được tiêu chí trường chuẩn Quốc gia, trường chất lượng cao. Mô hình giáo dục và chỉ tiêu quy hoạch đã được 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.

- Khu vực 3: Bao gồm các lô đất ký hiệu B3-NO23, diện tích khoảng 2,33ha có chức năng nhà ở mới và lô đất ký hiệu B3-DX6, diện tích khoảng 0,81ha có chức năng bãi đỗ xe; lô đất B3-NO22, diện tích khoảng 2,82ha có chức năng nhà ở mới.

Điều chỉnh gộp lô đất ký hiệu B3-NO23 và lô đất ký hiệu B3-DX6. Điều chỉnh chức năng các lô đất thành chức năng hỗn hợp ký hiệu B3-HH1, B3-HH2 (dịch vụ, thương mại văn phòng kết hợp nhà ở cao tầng, để xe), hình thành tổ hợp cụm công trình điểm nhấn cửa ngõ phía Đông Khu đô thị. Trong đó, khu vực đỗ xe tập trung được tích hợp vào tầng hầm và khối đế của công trình cao tầng và một phần không gian ngoài nhà tại lô B3-HH1 với nguyên tắc: ngoài diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình hỗn hợp (tối thiểu 03 tầng hầm) đảm bảo theo quy định của Thành phố, khu vực đỗ xe riêng hoạt động độc lập với công trình hỗn hợp cao tầng để phục vụ khu vực cần đảm bảo quy mô diện tích đỗ xe riêng tối thiểu 8.100m<sup>2</sup> (thay thế phần diện tích đỗ xe tại lô B3-DX6), trong đó phần diện tích đỗ xe ngoài nhà khoảng 2.000m<sup>2</sup>; dành phần diện tích trên mặt đất để bổ sung diện tích cây xanh cảnh quan. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch phân khu đã không chế tại các lô đất, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

**Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất các ô đất điều chỉnh**

Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt						Phương án điều chỉnh				
TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao
			m2	%	Tầng			m2	%	Tầng
1	Đất ở đô thị	B3-NO8	46.678	30÷55	3÷40	Đất ở đô thị	B3-NO8	26.878	30÷55	3÷40
						Đất công cộng đô thị	B3-CCDT4	19.700	40	
2	Trường Mầm non	B3-MN1	9.038	40	1÷3	Đất Trường Mầm non và Trường liên cấp TH-THCS	B3-THLC1	9.038	40	1÷6
	Trường THPT	B3-THPT1	16.500	40	1÷4	Đất Trường liên cấp THCS-THPT	B3-THLC2	14.635	40	1÷6
						Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX14	1.865	40	
3	Đất ở đô thị	B2-NO23	23.300	30÷55	3÷40	Đất hỗn hợp	B3-HH1	31.400	40	3÷40
	Bãi đỗ xe	B3-DX6	8.100							
	Đất ở đô thị	B2-NO22	28.200	30÷55	3÷40	Đất hỗn hợp	B3-HH2	28.200	40	3÷40

*Ghi chú:*

- Tại lô đất cây xanh ký hiệu B3-CX14, hiện trạng là đất nghĩa trang hiện có, trong giai đoạn trước mắt khi chưa di chuyển được số mộ, quá trình triển khai tiếp theo cần tính toán đến cự ly, an toàn vệ sinh môi trường, bố trí dải cây xanh cách ly có chiều rộng  $\geq 10m$ ; xác định phương án quản lý, đảm bảo không tác động đến tổng thể Khu đô thị; về

*lâu dài, nghĩa trang sẽ được di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố theo các quy định hiện hành.*

*- Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị ở B3: Cụ thể tại bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.*

*- Các nội dung khác trong ô quy hoạch B3 giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.*

\* Một số nội dung về quy hoạch sử dụng đất: Quản lý theo nguyên tắc chung về quy hoạch sử dụng đất của Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 đã được phê duyệt. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và các yêu cầu cụ thể sẽ được nghiên cứu tiếp tục trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo về quá trình triển khai, hiện trạng sử dụng đất, yêu cầu về đảm bảo an ninh, an toàn bảo vệ, điều kiện quản lý thực tế phát sinh,... với yêu cầu tuân thủ các khống chế và quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn, chấp thuận.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đối với các lô đất công trình công cộng, hỗn hợp: Các lô đất có vị trí giáp với nút giao cầu Nhật Tân, tuyến đường Võ Chí Công, nghiên cứu công trình có tính chất hiện đại là điểm nhấn của khu vực cửa ngõ phía Đông. Tổ chức cây xanh, sân vườn cảnh quan, giao thông nội bộ đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, giao thông, an toàn phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm thoát nạn, môi trường, không làm ảnh hưởng giao thông chung và các công trình lân cận, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan sẽ được nghiên cứu cụ thể tại Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư, đảm bảo về hình thức kiến trúc công trình hài hòa với khu vực và phải có giải pháp về khoảng lùi, thiết kế kiến trúc công trình (cửa sổ, ban công, vật liệu hoàn thiện ...) đảm bảo phù hợp các mục tiêu bảo vệ tại khu vực theo quy định của Luật Cảnh vệ số 13/2017/QH14 và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan, được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận (nếu có) và được các cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Đối với các lô đất xây dựng nhà ở: Tổ chức không gian nhà ở thấp tầng, nghiên cứu gắn kết với không gian cây xanh mặt nước trong khu vực.

- Đối với các lô đất xây dựng trường học:

+ Bố cục mặt bằng liên kết, hợp khối các khối học tập, phục vụ học tập và hiệu bộ để thuận tiện trong các hoạt động giảng dạy, học tập, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Tổ chức các sân tập trung, khu thể thao, khu thực nghiệm, khuôn viên cây xanh trong trường học đảm bảo yêu cầu quy định.

+ Bố trí đủ bãi đỗ xe cho học sinh và giáo viên theo quy định hiện hành. Tổ chức giao thông nội bộ gắn kết các khu chức năng. Bố trí hợp lý cổng chính, phụ, vịnh đậu xe tiếp cận với đường giao thông khu đô thị, tránh ùn tắc đảm bảo các yêu cầu kết nối giao thông với khu vực, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Bố trí trạm sạc điện tại các bãi đỗ xe, đảm bảo an toàn, phù hợp với từng loại xe.

+ Đảm bảo bố trí lối tiếp cận, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bố trí công trình, sử dụng cây xanh để giải quyết tiếng ồn, xác định khoảng lùi phù hợp để đảm bảo an toàn giao thông theo quy định.

- Các yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Bố cục công trình đảm bảo khoảng lùi công trình đến chỉ giới đường đỏ, khoảng cách công trình đến ranh giới đất, đến các công trình lân cận, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có); đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, tiếp cận công trình cho người tàn tật sử dụng theo quy định.

+ Công trình khuyến khích sử dụng công nghệ xanh tiết kiệm năng lượng, tổ chức cây xanh trong các lô đất phải hài hòa với cảnh quan khu vực.

c) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch giao thông:

+ Giữ nguyên mạng lưới đường xung quanh các ô đất theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt.

+ Bãi đỗ xe ký hiệu B2-DX1, điều chỉnh giảm diện tích đất (từ 10.776m<sup>2</sup> còn 6.107m<sup>2</sup>), thay thế bằng phương án xây dựng 03 tầng hầm, đảm bảo công suất đỗ xe theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt.

+ Bãi đỗ xe ký hiệu B3-DX6 được tích hợp trong lô đất hỗn hợp B3-HH1. Nhu cầu đỗ xe công cộng tập trung của khu vực tại bãi đỗ xe B3-DX6 sẽ được tích hợp vào tầng hầm, khối đế của công trình cao tầng tại lô đất B3-HH1 và không gian ngoài nhà (khoảng 2.000m<sup>2</sup>, vừa phục vụ nhu cầu đỗ xe và tổ chức các sự kiện khác), đảm bảo quy mô đỗ xe tập trung tối thiểu 8.100m<sup>2</sup> và yêu cầu hoạt động độc lập.

+ Các lô đất cần đảm bảo nhu cầu đỗ xe bản thân, có thể bố trí đỗ xe trên mặt bằng hoặc bố trí đỗ xe dưới tầng hầm, giải pháp, quy mô... xây dựng tầng hầm sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau.

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Giữ nguyên các tuyến thoát nước mưa, cao độ thiết kế của các tuyến đường quy hoạch xung quanh các ô đất theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt.

- Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp: Khu vực điều chỉnh quy hoạch được cấp nước từ hệ thống cấp nước của Thành phố (Nhà máy nước mặt sông Hồng, nhà máy nước Sông Đà, nhà máy nước Cáo Đình).

+ Bổ sung tuyến ống cấp nước  $\Phi 200\text{mm}$  (bố trí dọc đường quy hoạch phía Tây lô đất B3-CCĐT4) đầu nối từ tuyến ống cấp nước truyền dẫn  $\Phi 400\text{mm}$  dọc hè phía Đông của đường Võ Chí Công để đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối, cấp nước bổ sung cho khu vực.

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

+ Giữ nguyên mạng lưới các tuyến cống thoát nước thải dọc theo các tuyến đường quy hoạch xung quanh các ô đất theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt.

+ Xây dựng bổ sung các trạm xử lý nước thải cục bộ để xử lý nước thải của các công trình bên trong các khu đất. Vị trí, công suất, diện tích, dây truyền công nghệ sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau.

- Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn cấp: Giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt, cụ thể được lấy từ Trạm biến áp 110kV Ciputra có công suất 3x63MVA ở phía Bắc.

+ Giữ nguyên mạng lưới cấp trung thế bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch xung quanh các ô đất theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt.

+ Cho phép xây dựng bổ sung, thay đổi vị trí, công suất các trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV bên trong các ô đất. Vị trí, công suất trạm biến áp 22/0,4KV bên trong các ô đất sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn sau.

- Quy hoạch thông tin liên lạc:

+ Nguồn cấp: Giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt, cụ thể được lấy từ các Trạm vệ tinh Ciputra (công suất hiện trạng 2.980 lines), trạm vệ tinh An



Dương (công suất hiện trạng 1.280 lines), trạm vệ tinh dự kiến (công suất 15.000 lines) ở phía Đông bên trong ô B3 và các trạm vệ tinh bên ngoài ô đất như Trạm vệ tinh Tân Xuân ở phía Tây ô B2 (công suất hiện trạng 9.148 lines), trạm vệ tinh dự kiến (công suất 15.000 lines) ở phía Bắc ô B2 và B3.

+ Cho phép xây dựng bổ sung, thay đổi vị trí, dung lượng các tủ cáp bên trong các ô đất để phù hợp với chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh. Vị trí, công suất các tủ cáp bên trong các ô đất sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn sau.

d) Đánh giá môi trường chiến lược:

Nội dung, các giải pháp, biện pháp đề xuất nhằm hạn chế tác động môi trường khi triển khai đầu tư xây dựng giữ nguyên theo các giải pháp đã được xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 đã được phê duyệt.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Kiểm tra, xác nhận bản vẽ 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 phù hợp với Quyết định này; Chủ trì, phối hợp với UBND quận Tây Hồ, UBND quận Bắc Từ Liêm, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

2. Chủ tịch UBND quận Tây Hồ, Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm, Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm 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.

3. Các Sở, ngành Thành phố thực hiện quản lý Nhà nước theo chức năng nhiệm vụ được giao.

**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; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Tây Hồ, quận Bắc Từ Liêm; Chủ tịch UBND các phường Phú Thượng, phường Đông Ngạc; 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;
- BTVTU, TTTU (để b/c);
- Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến;
- Các phòng: ĐT, KT, TKBT;
- Lưu: VT, ĐT.

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



**Dương Đức Tuấn**