

Số: **116** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **05** tháng **01** năm **2017**

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng Khu B, tỷ lệ 1/500 tại ô đất CT8 và đất ở gia đình Bộ Tư lệnh hóa học.

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 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 Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ chức năng lô đất ký hiệu QĐ trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 của UBND Thành phố ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S3 tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố Hà Nội 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 Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số: **7.7.34** /TTr-QHKT (P5-P7) ngày **22**/12/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng Khu B, tỷ lệ 1/500 tại ô đất CT8 và đất ở gia đình

Bộ Tư lệnh hóa học tại xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng Khu B, tỷ lệ 1/500 tại ô đất CT8 và đất ở gia đình Bộ Tư lệnh hóa học tại xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội..

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

2.1. Vị trí:

Khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nằm trong Khu đô thị Nam An Khánh thuộc xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

2.2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

Nằm tại phía Bắc dự án khu đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- Phía Bắc giáp đường Đại lộ Thăng Long.
- Phía Nam giáp khu dân cư.
- Phía Đông giáp đường cầu vượt An Khánh.
- Phía Tây giáp phân viện Hóa học NBC.

2.3. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khoảng 26.064m²;

- Quy mô dân số: 1.113 người (không bao gồm dân số đất ở gia đình Bộ tư lệnh Hóa học được thực hiện theo dự án riêng theo Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây trước đây).

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

3.1. Mục tiêu điều chỉnh:

- Bổ sung chức năng sử dụng đất như bãi đỗ xe, đất công cộng để phù hợp Quy hoạch phân khu được duyệt và bổ sung công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho nhu cầu cho khu vực.

- Phục vụ nhu cầu tái định cư cho các hộ gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

- Đề xuất giải pháp không gian kiến trúc cảnh quan công trình cao tầng, thấp tầng hài hòa với không gian cảnh quan hai bên tuyến đường Đại lộ Thăng Long.

- Làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai nghiên cứu dự án đầu tư để quản lý đầu tư xây dựng theo quy định.

3.2. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Nội dung điều chỉnh đảm bảo phù hợp chức năng và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quy hoạch phân khu đô thị S3 tỷ lệ 1/5.000 đã được phê duyệt.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết không làm ảnh hưởng đến ranh giới, giải pháp quy hoạch kiến trúc và tổ chức không gian của Khu đô thị mới Nam An Khánh, đảm bảo khớp nối đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong Khu đô thị mới.

- Cập nhật bãi đỗ xe tập trung theo quy hoạch phân khu đô thị S3.

- Bố trí diện tích tầng hầm đỗ xe phục vụ nhu cầu bản thân dự án và khách vắng lai.

- Giảm diện tích đất ở, bổ sung đất công cộng phục vụ Hạ tầng xã hội cho khu đô thị.

- Đảm bảo nhu cầu tái định cư cho các hộ gia đình Bộ Tư lệnh Hóa học.

- Giữ nguyên dân số theo quy hoạch đã được duyệt.

4. Nội dung điều chỉnh:

4.1 Quy hoạch sử dụng đất:

- Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng Khu B, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt:

+ *Ô đất CT8*: có chức năng là đất ở cao tầng; với các chỉ tiêu: Diện tích đất khoảng 21.554m²; Diện tích xây dựng khoảng 13.363m²; tổng diện tích sàn khoảng 95.396m²; Mật độ xây dựng khối đế: 62% và khối tháp: 30%; hệ số sử dụng đất 7,14 lần; tầng cao tối đa 25 tầng.

+ *Ô đất ở gia đình Bộ tư lệnh Hóa học*: có chức năng là đất ở thấp tầng; với các chỉ tiêu: Diện tích đất khoảng 4.510m²; Diện tích xây dựng khoảng 3.189m²; tổng diện tích sàn khoảng 15.945m²; Mật độ xây dựng 73%; hệ số sử dụng đất 3,5 lần; tầng cao tối đa 5 tầng.

Nay đề xuất điều chỉnh như sau:

+ *Đất ở thấp tầng*: Khu nhà ở gia đình Bộ Tư lệnh hoá học có diện tích là 4.903m² với các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất là: Diện tích xây dựng khoảng 3.199m²; mật độ xây dựng tối đa 65%; hệ số sử dụng đất 2,8 lần; chiều cao 04 tầng; số lô 62 (theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - khu B tỉ lệ 1/500 ô đất này thực hiện theo dự án riêng theo Quyết định 3259/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây).

+ *Đất công cộng dịch vụ*: có diện tích khoảng 5.328m²; có các chỉ tiêu: Diện tích xây dựng khoảng 2.000m²; tổng diện tích sàn khoảng 14.000m²; Mật độ xây dựng 37%; hệ số sử dụng đất 2,63 lần; tầng cao tối đa 7 tầng.

+ *Đất bãi đỗ xe*: có diện tích khoảng 3.560m²; có các chỉ tiêu: Diện tích xây dựng khoảng 2.542m²; mật độ xây dựng tối đa 71%; hệ số sử dụng đất 2,14 lần; tầng cao tối đa 3 tầng.

+ *Đất cây xanh kết hợp hạ tầng kỹ thuật*: có diện tích khoảng 875m².

+ *Đất ở cao tầng*: có diện tích khoảng 11.398m²; có các chỉ tiêu: Diện tích xây dựng khoảng 3.534 m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 59.092m²; mật độ xây dựng 31%; hệ số sử dụng đất 5,18 lần; tầng cao tối đa 18 tầng; quy mô dân số 1.113 người.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Chỉ tiêu đồ án theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 và Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 31/7/2008						Chỉ tiêu điều chỉnh QHCT 1/500 (theo phương án đề xuất)					Ghi chú	
			DT đất (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)		Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô	DT đất (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)		Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao tối đa (tầng)		Số lô
				Khối thấp	Khối để					Khối thấp	Khối để				
1	Đất ở thấp tầng	TT	4.510	73		3,5	5		4.903	65		2,8	4	62	Thực hiện theo Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) để phục vụ tái định cư cho khu Nhà ở gia đình BTL hóa học (tăng thêm diện tích đất để bố trí đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật).
2	Đất ở cao tầng	CT8	21.554	30	62	7,14	25		11.398	31	31	5,18	18		Giảm diện tích đất ở (khoảng 10.156m ²)
3	Đất công cộng, dịch vụ	CCDV							5.328	37		2,63	7		Bổ sung đất công cộng dịch vụ, phục vụ Hạ tầng xã hội cho Khu đô thị.
4	Đất bãi đỗ xe	P							3.560	71		2,14	3		Bãi đỗ xe tập trung theo QH phân khu đô thị S3 được xây dựng 3 tầng nổi, đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khách vãng lai và khu vực;
5	Đất cây xanh HT KT	CX + HTKT							875						Bổ sung quỹ đất dành cho cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu đô thị.
	Tổng cộng		26.064						26.064	43					

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

- Bố trí công trình cao tầng tiếp giáp Đại lộ Thăng Long và nút cầu vượt An Khánh tạo bộ mặt không gian kiến trúc hiện đại cho tuyến đường, công trình thấp tầng tiếp giáp khu dân cư hiện có ở phía Nam khu đất, đảm bảo sự hài hòa với cảnh quan chung của khu vực.

- Các công trình được bố cục phù hợp với chức năng sử dụng, đảm bảo tính độc lập tương đối của mỗi khu chức năng nhưng vẫn đảm bảo tính hài hòa chung của cả khu vực.

- Các công trình kiến trúc nhà ở đảm bảo tính thống nhất về hình dáng kiến trúc, hài hòa về màu sắc, phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực, có hướng gió mát, phù hợp với môi trường khí hậu, hạn chế tác động xấu của nắng nóng, tiết kiệm năng lượng.

- Công trình công cộng, dịch vụ được bố trí gần phía cầu vượt An Khánh tạo thuận lợi cho người dân dễ tiếp cận sử dụng với hình thức kiến trúc hiện đại tạo không gian đẹp cho khu vực quy hoạch.

- Bãi đỗ xe công cộng được bố trí tại khu vực phía Tây của dự án, thuận tiện về giao thông, được thiết kế đồng bộ, hiện đại nhằm đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe của dự án và khu vực quy hoạch.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Cơ bản giữ nguyên giải pháp, tuân thủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011, 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.

4.3.1. Giao thông:

- Xây dựng các tuyến đường nội bộ trong khu đất có quy mô B=6m÷8,5m (2 làn xe).

- Giải pháp đỗ xe:

+ Công trình thấp tầng, công cộng dịch vụ phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong khuôn viên công trình.

+ Công trình cao tầng (CT) xây dựng 03 tầng hầm đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe cho công trình và nhu cầu đỗ xe vắng lai, khu vực theo chỉ đạo của Bí thư Thành ủy tại Thông báo số 83/TB-TU ngày 24/3/2016.

+ Xây dựng bãi đỗ xe diện tích khoảng 0,356ha (03 tầng, mật độ xây dựng khoảng 71%) để phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực xung quanh theo Quy hoạch phân khu đô thị S3.

4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền của khu đất từ khoảng +6,65m÷7,05m, hướng san nền và thoát nước mưa về phía Đông Nam khu đất. Riêng khu vực tiếp giáp với đường gom Đại lộ Thăng Long tổ chức vượt nổi cục bộ với cao độ của đường gom (khoảng +6m÷6,05m) và không tổ chức thoát nước trực tiếp ra hệ thống thoát nước dọc đường gom Đại lộ Thăng Long.

- Xây dựng các tuyến cống tròn D300mm÷D600mm, rãnh B300mm, cống hộp BxH=0,8mx0,6m dọc theo các đường nội bộ để thu gom nước mặt trên đường và từ ô đất thoát ra hệ thống thu gom chung ở phía Đông Nam của toàn khu đô thị Nam An Khánh. Bố trí các ga thăm, giếng thu đảm bảo thu gom nước mặt nhanh và thuận lợi.

4.3.3. Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước giữ nguyên theo quy hoạch cấp nước đã được phê duyệt trước đây. Nguồn nước được lấy từ mạng lưới cấp nước sạch của Thành phố thông qua tuyến ống phân phối D200mm, D250mm dọc đường gom Đại lộ Thăng Long và đường phía Đông theo Quy hoạch phân khu đô thị S3, trước mắt thông qua tuyến ống D160mm hiện có dọc đường gom Đại lộ Thăng Long.

- Xây dựng hệ thống ống D110mm÷D160mm cấp nước sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy (dọc các tuyến ống nay bố trí các trụ nước cứu hỏa theo quy định).

- Các tuyến ống dịch vụ D90mm thiết kế mạng cụt để cấp nước đến từng công trình.

4.3.4. Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp điện cho khu đất từ trạm biến áp Nam An Khánh 110/22kV (công suất 3x63MVA) theo Quy hoạch chi tiết trước đây và Quy hoạch phân khu đô thị S3 đã được phê duyệt.

- Xây dựng tuyến cáp trung thế 22KV đi ngầm dọc các tuyến đường nội bộ đến các trạm biến áp 22/0,4kV để cấp điện cho khu đất và khu vực xung quanh theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Xây dựng 02 trạm biến áp 22/0,4kV-2x1000KVA đặt trong khuôn viên cây xanh sân vườn đảm bảo yêu cầu mỹ quan và an toàn lưới điện theo quy định.

- Thiết kế bổ sung hệ thống cáp hạ thế, chiếu sáng đi ngầm theo đường nội bộ, cấp điện đến từng công trình.

- Xây dựng hệ thống mạng lưới thông tin liên lạc đầu nối với mạng lưới chung của Thành phố đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu.

4.3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng chỉ tiêu cấp nước.

- Thiết kế hệ thống thu gom nước thải D200mm bố trí dọc theo đường nội bộ và trạm bơm cục bộ (trạm chìm đặt trong giếng kín) để dẫn nước thải về hệ thống thu gom, xử lý chung của khu đô thị Nam An Khánh.

- Bổ sung xây dựng các nhà vệ sinh công cộng kết hợp trong khu đất CCDV và Bãi đỗ xe của khu vực (cụ thể được xác định trong giai đoạn tiếp theo).

4.3.6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường xung quanh được xác định theo Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/6/2011.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường nội bộ bên trong khu đất được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để 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.

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

Khi triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư phải liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận, đầu nối cấp nguồn cho dự án (cấp điện, cấp nước, thoát nước), khớp nối về phạm vi đầu tư, vượt nối, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với các tuyến đường xung quanh (đường gom Đại lộ Thăng Long, đường hiện có phía Tây khu đất).

Điều 2:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng Khu B, tỷ lệ 1/500 tại ô đất CT8 và đất ở gia đình Bộ tư lệnh Hóa học tại xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- UBND huyện Hoài Đức chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (SUDICO) tổ chức công bố công khai Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt để các cơ quan, tổ chức và nhân dân biết, thực hiện; UBND huyện Hoài Đức có 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.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài Chính; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức, Chủ tịch UBND xã An Khánh; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (SUDICO); Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Đ/c PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- CVP, PVP (Phạm Văn Chiến);
- các phòng: TH, TKBT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT AI, N

52634(20)

