

Số: **1335** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **21** tháng **02** năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu sân golf “Sky lake golf and resort club”, tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: Các xã Hoàng Văn Thụ, Tân Tiến, Nam Phương Tiến,
huyện Chương Mỹ, 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 Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ 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;

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 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 Quyết định số 3084/QĐ-QHKT ngày 05/8/2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sân golf “Sky lake golf and resort club”, tỷ lệ 1/500 tại các xã: Hoàng Văn Thụ, Tân Tiến, Nam Phương Tiến, huyện Chương Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ đến năm 2030, tỷ lệ 1/10000;

Căn cứ Quyết định số 2523/QĐ-UBND ngày 04/6/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số **526**...../TTr-QHKT ngày **25**...../01/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sân golf “Sky lake golf and resort club”, tỷ lệ 1/500 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 xây dựng Khu sân golf “Sky lake golf and resort club”, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Các xã Hoàng Văn Thụ, Tân Tiến, Nam Phương Tiến, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí:

- Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc Khu sân golf “Sky lake golf and resort club”, nằm trong địa giới hành chính của các xã Hoàng Văn Thụ, Tân Tiến, Nam Phương Tiến, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

- Theo Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10000 đã được UBND Thành phố phê duyệt, Khu sân golf “Sky lake golf and resort club” nằm trong khu quy hoạch ký hiệu F.

b) Quy mô:

Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 1.923.591,4m², trong đó:

- Diện tích đất lưu không hồ Văn Sơn, vành đai bảo vệ lô cốt, đường giao thông khoảng 144.742,4m² (do các cơ quan có thẩm quyền quản lý và sử dụng theo quy định).

- Diện tích đất xây dựng dự án đầu tư Khu sân golf “Sky lake golf and resort club” (gồm khu sân golf và khu resort) khoảng 1.778.849m².

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2523/QĐ-UBND ngày 04/6/2015.

- Điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan... Khu sân golf “Sky lake golf and resort club” phù hợp với quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, chủ trương của UBND Thành phố, Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10000, ý kiến cơ bản đồng thuận, nhất trí của UBND xã Hoàng Văn Thụ, UBND xã Tân Tiến, UBND xã Nam Phương Tiến và cộng đồng dân cư.

- 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 chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10000, Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 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 xây dựng Khu sân golf “Sky lake golf and resort club”, tỷ lệ 1/500 là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập, điều chỉnh dự án đầu tư, để các cấp chính quyền quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Điều chỉnh, phân bổ lại cơ cấu các thành phần đất xây dựng... song vẫn kế thừa các nội dung cơ bản của Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sân golf “Sky lake golf and resort club”, tỷ lệ 1/500 đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt tại Quyết định số 3084/QĐ-QHKT ngày 05/8/2014, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp theo Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10000 được duyệt và khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực. Đề xuất giải pháp mới về tổ chức không gian kiến trúc hợp lý, hiệu quả hơn.

- Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 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 sân golf “Sky lake golf and resort club”.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

- Điều chỉnh cơ cấu lại: Vị trí, ranh giới, diện tích các thành phần chức năng sử dụng đất. Các nội dung số liệu điều chỉnh được thể hiện tại bảng dưới đây:

Bảng 1. Bảng tổng hợp số liệu cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 3084/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 phê duyệt QHCTXD Khu sân golf “Sky lake golf and resort club”, tỷ lệ 1/500.		Nội dung Điều chỉnh cục bộ QHCTXD	
			Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng			1.923.591,4		1.923.591,4	
A	Đất lưu không hồ Văn Sơn, vành đai bảo vệ lô cốt, đường giao thông khu vực (do các cơ quan có thẩm quyền quản lý và sử dụng theo quy định).		144.742,4		144.742,4	
B	Đất xây dựng dự án đầu tư Khu sân golf “Sky lake golf and resort club” (Bao gồm: Khu sân golf 36 lỗ và Khu resort).		1.778.849	100	1.778.849	100
1	Đất công trình công cộng, dịch vụ	CC	45.236	2,5	78.201	4,4
2	Đất thể dục thể thao	TNS	4.846	0,3		
3	Đất sân tập golf	TG	16.710	0,9	32.281	1,8

Handwritten mark

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 3084/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 phê duyệt QHCTXD Khu sân golf "Sky lake golf and resort club", tỷ lệ 1/500.		Nội dung Điều chỉnh cục bộ QHCTXD	
			Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
4	Đất biệt thự cho thuê	BT	98.788	5,6	104.688	6
5	Đất sân golf 36 lỗ (bao gồm cả cây xanh, đường dạo...)	SG	1.380.560	77,6	1.363.468	76,6
6	Đất kho	KB	3.600	0,2	3600	0,2
7	Đất bãi đỗ xe	P	14.996	0,8	14.996	0,8
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	5.571	0,3	5.654	0,3
9	Đất mặt nước	MN	67.756	3,8	81.706	4,6
10	Đất cây xanh	CX	18.945	1,1	18.945	1,1
11	Đất giao thông nội bộ	GTNB	121.841	6,9	75.310	4,2

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 đề xuất có các chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể được thể hiện tại bảng sau:

Bảng 2. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc Khu sân golf 36 lỗ:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)
I	Đất công trình công cộng, dịch vụ	A-CC	37035	14420	43375	39	2÷5	1,2	
1	Câu lạc bộ Golf 1	A-CC1	6007	2706	8118	45	3	1,4	
2	Câu lạc bộ Golf 2	A-CC2	6674	2382	7146	36	3	1,1	
3	Khách sạn	A-CC3	6997	3149	15745	45	5	2,3	
4	Trung tâm công cộng, dịch vụ	A-CC4	2637	850	1700	32	2	0,6	
5	Trung tâm công cộng, dịch vụ	A-CC5	2227	850	1700	38	2	0,8	
6	Dịch vụ văn phòng, nhà ăn	A-CC6	1560	463	926	30	2	0,6	
7	Trung tâm công cộng,	A-CC7	6918	2500	5000	36	2	0,7	

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)
	dịch vụ								
8	Trung tâm công cộng, dịch vụ	A-CC8	4015	1520	3040	38	2	0,8	
II	Đất sân tập golf	A-TG	32281						
III	Đất biệt thự cho thuê	A-BT	91355	36541	91356	40	3	1	215
1	Đất biệt thự cho thuê	A-BT1	11039	4416	11040	40	3	1	26
2	Đất biệt thự cho thuê	A-BT2	11430	4572	11430	40	3	1	27
3	Đất biệt thự cho thuê	A-BT3	5446	2178	5445	40	3	1	13
4	Đất biệt thự cho thuê	A-BT4	2006	802	2005	40	3	1	5
5	Đất biệt thự cho thuê	A-BT5	5891	2356	5890	40	3	1	13
6	Đất biệt thự cho thuê	A-BT6	5871	2348	5870	40	3	1	14
7	Đất biệt thự cho thuê	A-BT7	2506	1002	2505	40	3	1	6
8	Đất biệt thự cho thuê	A-BT8	2163	865	2163	40	3	1	5
9	Đất biệt thự cho thuê	A-BT9	800	320	800	40	3	1	2
10	Đất biệt thự cho thuê	A-BT10	2000	800	2000	40	3	1	5
11	Đất biệt thự cho thuê	A-BT11	1200	480	1200	40	3	1	3
12	Đất biệt thự cho thuê	A-BT12	5527	2211	5528	40	3	1	13
13	Đất biệt thự cho thuê	A-BT13	2953	1181	2953	40	3	1	7
14	Đất biệt thự cho thuê	A-BT14	4158	1663	4158	40	3	1	10
15	Đất biệt thự cho thuê	A-BT15	800	320	800	40	3	1	2
16	Đất biệt thự cho thuê	A-BT16	3794	1518	3795	40	3	1	9
17	Đất biệt thự cho thuê	A-BT17	1617	647	1618	40	3	1	4
18	Đất biệt thự cho thuê	A-BT18	4595	1838	4595	40	3	1	11
19	Đất biệt thự cho thuê	A-BT19	2115	846	2115	40	3	1	5
20	Đất biệt thự cho thuê	A-BT20	1707	683	1708	40	3	1	4
21	Đất biệt thự cho thuê	A-BT21	12137	4855	12138	40	3	1	27
22	Đất biệt thự cho thuê	A-BT22	1600	640	1600	40	3	1	4
IV	Đất sân golf 36 lỗ	A-SG	1363468						
1	Đất sân golf	A-SG1	631792						Bao gồm đất cây xanh, đường dạo,...
2	Đất sân golf	A-SG2	731676						
V	Đất kho	A-KB	3600	1080	1080	30	1	0,3	
VI	Đất bãi đỗ xe	A-P	10681						
1	Đất bãi đỗ xe	A-P1	4948						
2	Đất bãi đỗ xe	A-P2	5733						
VII	Đất hạ tầng kỹ thuật	A-HT	2891						
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	A-HT1	1721						
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	A-HT2	1170						
VIII	Đất mặt nước	A-MN	81706						

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)
1	Mặt nước	A-MN1	24468						
2	Mặt nước	A-MN2	43608						
3	Mặt nước	A-MN3	4802						
4	Mặt nước	A-MN4	8828						
IX	Đất giao thông nội bộ	A-GTNB	64632						
TỔNG CỘNG			1687649	52041	135811	3,1	1÷5	0,1	215

Bảng 3. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc Khu resort:

TT	Chức năng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)
I	Đất công trình công cộng, dịch vụ	B-CC	41166	16694	79.364	40,6	3÷5	1,9	
1	Câu lạc bộ golf	B-CC1	4563	2053	6.159	45	3	1,35	
2	Khách sạn	B-CC2	36603	14641	73.205	40	5	2	
II	Đất biệt thự cho thuê	B-BT	13333	5196	14.548	39	3	1,1	23
1	Đất biệt thự cho thuê	B-BT1	3000	1200	3.600	40	3	1,2	4
2	Đất biệt thự cho thuê	B-BT2	1736	640	1.600	37	3	1	4
3	Đất biệt thự cho thuê	B-BT3	750	300	900	40	3	1,2	1
4	Đất biệt thự cho thuê	B-BT4	3806	1440	3.600	38	3	1	9
5	Đất biệt thự cho thuê	B-BT5	4041	1616	4.848	40	3	1,2	5
III	Đất bãi đỗ xe	B-P	4315						
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	B-HT	2763						
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	B-HT	2763						
V	Đất cây xanh		18945						
1	Đất cây xanh	B-CX1	184						
2	Đất cây xanh	B-CX2	1445						
3	Đất cây xanh	B-CX3	6485						
4	Đất cây xanh	B-CX4	5838						
5	Đất cây xanh	B-CX5	3937						
6	Đất cây xanh	B-CX6	1056						

TT	Chức năng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô đất (lô)
VI	Đất giao thông nội bộ	B-GTNB	10678						
TỔNG CỘNG			91200	21890	93912	24	3÷5	1	23

*** Ghi chú:**

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án 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.

- Các ô đất hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe: Chỉ tiêu, quy mô cụ thể sẽ được xem xét trong giai đoạn sau.

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

Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc được tổ chức hài hòa với cảnh quan thiên nhiên hồ Văn Sơn. Các công trình cao từ 1-5 tầng tạo không gian kiến trúc gắn kết hài hòa với khu vực cảnh quan tự nhiên (đồi núi, rừng cây xanh, hồ nước), bố trí các công trình gắn kết với điều kiện tự nhiên (tận dụng ưu thế về địa hình, cảnh quan, hồ nước lớn), không bố trí công trình tại các đường tụ thủy, các khu vực có khả năng sạt lở đất, hành lang thoát lũ rừng Ngang, vành đai bảo vệ các cụm lô cốt, thuộc diện tích lưu không hồ Văn Sơn.

- Các công trình công cộng, dịch vụ được bố trí tại trung tâm khu sân golf tại trung tâm khu sân golf 36 lỗ ở phía Đông Nam; Khu Resort được bố trí ở phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu có điểm nhìn ra phía hồ và không gian cảnh quan.

- Khu biệt thự cho thuê trong khu sân golf 36 lỗ và khu Resort được bố trí theo cụm có hình thức kiến trúc hiện đại và gắn bó với hệ sinh thái, hình khối bố cục và giải pháp kết cấu phù hợp với địa hình đồng mức triền núi kết hợp với hệ thống sân vườn, cây xanh, mặt nước hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Các khu biệt thự được bố trí thành 05 khu tạo ra được sự kết hợp hài hòa giữa không gian nghỉ ngơi, thư giãn với không gian thiên nhiên khu vực đồng thời thuận tiện hơn cho nhu cầu chơi golf và sử dụng các dịch vụ khác của khách.

- Khu Resort phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu là khu vực dành riêng cho khu vực nghỉ ngơi, thư giãn và vui chơi tập trung, bố trí khách sạn 5 sao, các khu biệt thự có tầm nhìn ra phía hồ Văn Sơn được thiết kế hài hòa với cảnh quan khu vực nhằm tạo ra một quần thể tiện nghi với các loại hình phục vụ cho nhu cầu vui chơi giải trí của người dân hiện nay.

- Tổ chức hệ thống cây xanh được trồng theo dải, tuyến dọc theo các trục

đường giao thông và đường dạo kết hợp với các vườn hoa cây xanh trong các nhóm công trình.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Giao thông:

Dự án đầu tư xây dựng sân golf “Sky lake golf and resort club” nằm phía Nam Quốc lộ 21 (đường Hồ Chí Minh) thuộc quần thể hồ Văn Sơn, đã có Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội thừa ủy quyền của UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3445/QĐ-QHKT ngày 03/10/2011; Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 tại Quyết định số 3084/QĐ-QHKT ngày 05/8/2014.

Nay, giữ nguyên các tuyến đường đối ngoại của dự án theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt năm 2014, gồm: phía Bắc khu đất là tuyến đường chính kết nối từ Quốc lộ 21 vào khu đất dự án, mặt cắt ngang rộng $B = 24\text{m}$ và tuyến đường kết nối khu sân golf với khu resort của dự án, mặt cắt ngang rộng $B = 7\text{m}$ được xây dựng trên nền đập Văn Sơn; Phía Đông và Đông Nam khu đất giáp các tuyến đường dân sinh của khu vực, mặt cắt ngang rộng $B = 9 - 13,5\text{m}$; Điều chỉnh cục bộ về hướng tuyến và mặt cắt ngang các tuyến đường nội bộ trong khu đất dự án để phù hợp với định hướng quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, cụ thể như sau:

- Các tuyến đường vào nhà: kết nối từ mạng giao thông đối ngoại ở xung quanh và từ bãi đỗ xe tập trung của dự án đến các khu biệt thự, resort và các khu chơi golf. Đường vào nhà bao gồm các loại mặt cắt ngang:

+ Mặt cắt 1-1 (tuyến đường vào chính của sân golf), bề rộng đường $B = 23,6\text{m}$ gồm: lòng đường rộng $2 \times 4\text{m}$, dải phân cách giữa rộng $2,2\text{m}$, dải cây xanh hai bên rộng $2 \times 1,7\text{m}$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5\text{m}$.

+ Mặt cắt điển hình 2-2: bề rộng đường $B = 13,5\text{m}$ gồm: lòng đường rộng $2 \times 4\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 2m , vỉa hè hai bên rộng $2 \times 1,75\text{m}$.

+ Mặt cắt điển hình 3-3: bề rộng đường $B = 13,5\text{m}$ gồm: lòng đường rộng $7,5\text{m}$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3\text{m}$.

+ Mặt cắt điển hình 4-4: bề rộng đường $B = 13,5\text{m}$ gồm: lòng đường rộng 6m , vỉa hè hai bên rộng $2 \times 2,5$, dải cây xanh hai bên rộng $2 \times 1,5\text{m}$.

- Các tuyến đường dạo: xây dựng ven hồ Văn Sơn, ven đồi, trong các khu biệt thự, khu dịch vụ, dọc theo các đường golf, cây xanh cảnh quan ... với chiều rộng tối thiểu $B = 3\text{m}$ đáp ứng nhu cầu đi bộ.

Về các bãi đỗ xe: Trong khu đất chỉ cho phép phương tiện sạch hoạt động. Các phương tiện cơ giới (xe khách, xe con) dừng đỗ tại hai vị trí bãi đỗ xe tập trung gồm: P1 tại khu vực khách sạn (khu resort) và P2 tại nhà điều hành (khu sân golf) với tổng diện tích đỗ xe khoảng 14.996m^2 (đáp ứng được khoảng 600 chỗ đỗ xe).

Về các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch : 192,36 ha
- Diện tích đất dự án đầu tư khu sân golf : 177,88 ha (100%)
- Diện tích đất đường giao thông nội bộ : 7,5 ha (4,2%)
- Diện tích bãi đỗ xe tập trung : 1,5 ha (0,8%).

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

Cơ bản giữ nguyên giải pháp quy hoạch theo đồ án quy hoạch 1/500 đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt tại Quyết định số 3084/QĐ-QHKT ngày 05/8/2014: cao độ san nền đảm bảo phù hợp với cao độ địa hình hiện trạng, được thiết kế trên cơ sở mực nước tính toán của hồ Văn Sơn.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Giữ nguyên giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước mưa theo đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt tại Quyết định số 3084/QĐ-QHKT ngày 05/8/2014.

- Bổ sung thêm công thoát nước mưa phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch kiến trúc của sân golf.

- Trong quá trình triển khai dự án chủ đầu tư cần phối hợp với cơ quan quản lý hồ và có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo không vi phạm Pháp lệnh bảo vệ các công trình thủy lợi đối với công trình hồ Văn Sơn, không vi phạm khu vực đất lưu không hồ.

4.3.3. Cấp nước:

- Nguồn và mạng lưới cấp nước chính tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Thiết kế các tuyến ống cấp nước phân phối, dịch vụ phù hợp mạng lưới giao thông sau khi điều chỉnh.

- Điều chỉnh công suất 02 trạm cấp nước cục bộ phù hợp nhu cầu cấp nước sau khi điều chỉnh, cụ thể: trạm cấp nước cho khu vực sân golf điều chỉnh công suất từ 650m³/ngđ thành 730m³/ngđ; trạm cấp nước cho khu vực khách sạn điều chỉnh từ 630m³/ngđ thành 740m³/ngđ.

- Điều chỉnh công suất trạm bơm tưới cỏ, rửa đường kết hợp chữa cháy cho khu vực sân golf sử dụng nguồn nước từ hồ Văn Sơn, công suất hiện có 2.400m³/ngđ, công suất dự kiến mở rộng điều chỉnh từ 3.900m³/ngđ thành 6.040m³/ngđ.

4.3.4. Cấp điện và thông tin liên lạc:

a) Cấp điện:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp điện từ các trạm biến áp 110kV Lương Sơn, Xuân Mai hiện có trong giai đoạn trước mắt, về lâu dài được cấp điện bổ sung từ trạm biến áp 110kV Nam Tiến Xuân ở phía Tây Bắc và trạm biến áp 110kV Miêu Môn ở phía Đông Bắc.

- Giữ nguyên số lượng trạm biến áp, điều chỉnh cục bộ công suất trạm biến áp để phù hợp nhu cầu phụ tải.

- Thiết kế mạng lưới cấp điện trung thế, hạ thế phù hợp mạng lưới giao thông và mặt bằng công trình sau khi điều chỉnh.

b) Thông tin liên lạc:

- Nguồn và mạng lưới cấp quang chính tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Thiết kế mạng lưới cấp quang nhánh phù hợp mạng lưới giao thông và mặt bằng công trình sau khi điều chỉnh.

4.3.5. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Điều chỉnh tiết diện cống thoát nước thải từ D300mm xuống D200mm để phù hợp với lưu lượng thoát nước thải của khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Nâng công suất các trạm xử lý nước thải sinh hoạt (150-200m³/ngđ) để phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch kiến trúc. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn và được cơ quan quản lý môi trường cho phép mới được thoát vào nguồn tiếp nhận

- Giữ nguyên giải pháp xử lý nước tưới cỏ, nước mưa chảy tràn sân golf và giải pháp thu gom, xử lý chất thải rắn theo đồ án 1/500 đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt tại Quyết định số 3084/QĐ-QHKT ngày 05/8/2014.

Căn cứ nội dung điều chỉnh quy hoạch, chủ đầu tư cần thực hiện các nội dung về điều chỉnh Đánh giá tác động môi trường theo quy định để báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.4. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuyến, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc...

- Các công trình biệt thự cho thuê có thể xây dựng tầng hầm để xe (nếu có nhu cầu) với điều kiện đảm bảo không làm ảnh hưởng hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, đóng góp tích cực hoặc không làm ảnh hưởng đến không gian cảnh quan sinh thái của khu vực.

4.5. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Triển khai thực hiện dự án đầu tư đường giao thông phía Đông Bắc khu vực quy hoạch để đảm bảo việc đi lại của nhân dân khu vực.

- Các ô đất cây xanh, mặt nước; Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện... đảm bảo tính đồng bộ của khu vực, hệ thống cây xanh sinh thái và cảnh quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sân golf "Sky lake golf and resort club", tỷ lệ 1/500 tại các xã Hoàng Văn Thụ, Tân Tiến, Nam Phương

Tiến, huyện Chương Mỹ phù hợp với nội dung Quyết định này.

- Giao UBND huyện Chương Mỹ chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty TNHH DK ENC Việt Nam tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Giao Chủ tịch UBND huyện Chương Mỹ, Chủ tịch UBND các xã Hoàng Văn Thụ, Tân Tiến, Nam Phương Tiến 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 các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm giám sát, hướng dẫn Công ty TNHH DK ENC Việt Nam thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

- Giao Công ty TNHH DK ENC Việt Nam:

+ Liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

+ Tổ chức thi công tuyến đường giao thông phía Đông Bắc khu vực quy hoạch để đảm bảo việc đi lại của nhân dân khu vực và các công trình tại Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sân golf "Sky lake golf and resort club", tỷ lệ 1/500 đảm bảo kết nối đồng bộ với các tuyến đường giao thông trong khu vực. Cơ chế về sử dụng đất và tài chính thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.


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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Chương Mỹ, Chủ tịch UBND các xã Hoàng Văn Thụ, Tân Tiến, Nam Phương Tiến; Tổng Giám đốc Công ty TNHH DK ENC Việt Nam; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thành ủy HN (để b/cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến, các phòng: TH, ĐT, TKBT;
- Lưu: VT (bản), ĐT

CVD: 3983 (L3)

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

Nguyễn Thế Hùng