

Số: **1535** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **31** tháng **3** năm 2016

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các ô đất nhà ở thấp tầng ký hiệu TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, một phần TT7 và ô đất nhà ở cao tầng ký hiệu CT3 thuộc Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I**

Địa điểm: xã Tân Triều, huyện Thanh Trì; phường Đại Kim, quận Hoàng Mai; phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, 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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan 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 Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định Hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 119/2006/QĐ-UBND ngày 20/7/2006 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I tỷ lệ 1/500 tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai và xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3129/QĐ-UBND ngày 23/6/2009 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I (tại ô quy hoạch G và H để hạ ngầm tuyến điện cao thế 110KV);

Căn cứ Quyết định số 3791/QĐ-UBND ngày 23/8/2012 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CCTP, P1, CCKV, CT2, CT3, CT6A thuộc Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành

phổ 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 Quyết định số 6665/QĐ-UBND ngày 03/12/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 5843/TTr-QHKT(P10-P7) ngày 11/12/2015 và Công văn số 1158/QHKT-P10-P7 ngày 16/3/2016,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các ô đất nhà ở thấp tầng ký hiệu TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, một phần TT7 và ô đất nhà ở cao tầng ký hiệu CT3 thuộc Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I với các nội dung sau:

### **1. Tên đồ án:**

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các ô đất nhà ở thấp tầng ký hiệu TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, một phần TT7 và ô đất nhà cao tầng ký hiệu CT3 thuộc Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I.

Địa điểm: xã Tân Triều - huyện Thanh Trì, phường Đại Kim - quận Hoàng Mai và phường Hạ Đình - quận Thanh Xuân, Hà Nội.

### **2. Vị trí, ranh giới và quy mô:**

#### **2.1. Vị trí, ranh giới:**

Các ô đất xây dựng nhà ở thấp tầng ký hiệu TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, một phần TT7 và ô đất nhà cao tầng ký hiệu CT3 thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I.

#### **2.1. Quy mô nghiên cứu:**

- Tổng diện tích đất các ô đất điều chỉnh: 96.054m<sup>2</sup> (khoảng 9,6054ha).

- Quy mô dân số khoảng: 2.424 người.

### **3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:**

#### **3.1. Mục tiêu điều chỉnh:**

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các ô đất nhà ở thấp tầng ký hiệu TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, một phần TT7 và ô đất nhà ở cao tầng ký hiệu CT3 thuộc Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I nhằm tạo thuận lợi, đa dạng loại hình căn hộ cho thị trường, tăng hiệu quả khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý các ô đất tạo nguồn thu hỗ trợ dự án xây dựng cải tạo lại khu tập thể Nguyễn Công Trứ.

- Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng và đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt, để các cấp chính quyền quản lý xây dựng theo Quy hoạch.

#### **3.2. Nguyên tắc điều chỉnh:**

- Giữ nguyên vị trí, ranh giới, diện tích ô đất, chức năng sử dụng đất của từng ô đất, không làm tăng tổng quy mô dân số tại các ô điều chỉnh, không làm ảnh hưởng

đến hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Ranh giới, diện tích của từng lô đất và hệ thống giao thông ngoài phạm vi các ô đất tuân thủ những nội dung cơ bản của Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I được phê duyệt theo Quyết định số 119/2006/QĐ-UBND ngày 20/7/2006, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 11/01/2008, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết ô G và H theo Quyết định 3129/QĐ-UBND ngày 23/06/2009 và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định 3791/QĐ-UBND ngày 23/8/2012 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Đảm bảo khớp nối đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới. Tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định về PCCC, vệ sinh môi trường, thoát người. Đảm bảo đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình theo quy định.

- Các nội dung khác, không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ các ô đất nêu trên giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

#### 4. Nội dung điều chỉnh.

##### 4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Điều chỉnh tăng số người và tầng cao công trình tại các ô đất nhà ở thấp tầng và giảm số người ở trong khu nhà ở cao tầng trên cơ sở giữ nguyên tổng số người ở trong các ô đất nêu trên theo quy hoạch chi tiết đã được UBND Thành phố phê duyệt (2.424 người). Cụ thể như sau:

**Bảng tổng hợp số liệu trước và sau khi điều chỉnh:**

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Số căn hộ đã được phê duyệt	Phương án điều chỉnh	Thay đổi	
					Tăng	Giảm
1	TT1, TT2, TT3, TT4, TT5 và một phần TT7	ở thấp tầng	288 hộ (1.152 người)	364 hộ (1.456 người)	76 hộ (304 người)	-
2	CT3	ở cao tầng	1.272 người	968 người	-	304 người
<b>Tổng số</b>			<b>2.424 người</b>	<b>2.424 người</b>	<b>Giữ nguyên</b>	

**Bảng thống kê chi tiết các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:**

Ký hiệu	Phương án đã được phê duyệt							Phương án điều chỉnh						
	DT đất (m <sup>2</sup> )	DTXD (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )		Tầng cao	Dân số (người)	DT đất (m <sup>2</sup> )	DTXD (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )		Tầng cao	Dân số (người)
				Nhà ở	Công cộng						Nhà ở	Công cộng		
TT1	18.676	6.120	32,8			3	240	18.676	8.652	46,33	34.608		4	312
TT2	11.147	2.888	25,91			3	128	11.147	4.652	41,73	18.608		4	188
TT3	18.798	6.120	32,56			3	288	18.798	10.492	55,81	41.968		4	356

Ký hiệu	Phương án đã được phê duyệt							Phương án điều chỉnh						
	DT đất (m <sup>2</sup> )	DTXD (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )		Tầng cao	Dân số (người)	DT đất (m <sup>2</sup> )	DTXD (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )		Tầng cao	Dân số (người)
				Nhà ở	Công cộng						Nhà ở	Công cộng		
TT4	21.801	6.800	31,19			3	320	21.801	12.289	56,37	49.156		4	424
TT5	9.538	2.888	30,28			3	128	9.538	2.888	30,28	11.552		4	128
TT7 A	3.496	971	28,0			3	48	3.496	971	28,0	3.884		4	48
CT3	12.598	3.308	26,3	44.517,5	10.799	16,7 (cao nhất 25 tầng)	1.272	12.598	3.308	26,3	36.917,5	18.399	16,7 (cao nhất 25 tầng)	968
<b>Cộng</b>	<b>96.054</b>	<b>29.095</b>	<b>30,29</b>	<b>44.517,5</b>	<b>10.799</b>	<b>3-25</b>	<b>2.424</b>	<b>96.054</b>	<b>43.252</b>	<b>45,02</b>	<b>196.694</b>	<b>18.399</b>	<b>4-25</b>	<b>2.424</b>

**Ghi chú:**

- Cơ cấu căn hộ tại các công trình sẽ được cụ thể trong phương án thiết kế kiến trúc ở giai đoạn sau, đảm bảo phù hợp với tổng dân số được duyệt theo quy định.

- Các lô đất khác trong Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I ngoài các ô đất được phép điều chỉnh nêu trên giữ nguyên theo Quyết định số 119/2006/QĐ-UBND ngày 20/7/2006; 139/QĐ-UBND ngày 11/01/2008; Quyết định số 3129/QĐ-UBND ngày 23/6/2009; Quyết định số 3791/QĐ-UBND ngày 23/8/2012 của UBND Thành phố.

- Những nội dung có liên quan tại các ô đất điều chỉnh nêu trên được cập nhật trong Điều lệ quản lý xây dựng Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I tỷ lệ 1/500 kèm theo Quyết định số 120/2006/QĐ-UBND ngày 20/7/2006 của UBND Thành phố để phù hợp với nội dung phê duyệt trong quyết định này.

**4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Hình thức kiến trúc được thiết kế hiện đại, thống nhất hài hòa với công trình lân cận, đảm bảo yếu tố thẩm mỹ và mỹ quan chung cho toàn khu đô thị.

- Trong nhóm nhà ở thấp tầng tổ chức hệ thống đường vào nhà kết hợp cây xanh, sân vườn, chỗ đỗ xe... đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường, không gian vui chơi, nghỉ ngơi cho người dân.

- Các nội dung khác, không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ các ô đất nêu trên giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

**4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các ô đất nhà ở thấp tầng ký hiệu TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, một phần TT7 và ô đất nhà ở cao tầng ký hiệu CT3 trên nguyên tắc không làm thay đổi phương án thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính của khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại các Quyết định số 119/2006/QĐ-UBND ngày 20/7/2006; Quyết định số 3129/QĐ-UBND ngày 23/6/2009; Quyết định số 3791/QĐ-UBND ngày 23/8/2012, cụ thể như sau:

#### 4.3.1 Giao thông:

- Đối với các ô đất TT5, một phần ô đất TT7 và ô đất CT3: mạng lưới đường giao thông tuân thủ theo các Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Đối với các ô đất TT1, TT2, TT3, TT4: Bổ sung tuyến đường nội bộ có quy mô mặt cắt ngang rộng B=11,5m, bao gồm lòng đường xe chạy rộng 5,5m; vỉa hè hai bên rộng 2x3,0m.

- Đối với các ô đất TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, một phần ô đất TT7 và ô đất CT3 cần đảm bảo chỗ đỗ xe riêng cho bản thân công trình (tại sân vườn và tầng hầm...).

#### 4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

##### a) San nền:

- Thiết kế san nền đối với các ô đất điều chỉnh tuân thủ theo hồ sơ thiết kế san nền theo các Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I đã được UBND Thành phố phê duyệt.

##### b) Quy hoạch thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa bao quanh các khu vực các ô đất TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, một phần TT7 và ô đất CT3 điều chỉnh sẽ được giữ nguyên theo các Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Đối với các ô đất TT1, TT2, TT3, TT4: Bổ sung công thoát nước D600mm để thoát nước cho các tuyến đường nội bộ và khu vực hai bên tuyến đường. Các tuyến công này được thiết kế đảm bảo đấu nối với hệ thống thoát nước mưa đã được phê duyệt.

#### 4.3.3. Cấp nước:

- Điều chỉnh, bổ sung các tuyến ống cấp nước dịch vụ D50mm đảm bảo phù hợp mạng lưới giao thông tại các ô quy hoạch sau khi điều chỉnh.

- Các khu vực còn lại hệ thống cấp nước được giữ nguyên theo các Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I đã được UBND Thành phố phê duyệt.

#### 4.3.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

##### a) Thoát nước thải:

- Điều chỉnh, bổ sung các tuyến công D300mm đảm bảo phù hợp mạng lưới giao thông tại các ô quy hoạch sau khi điều chỉnh.

- Các khu vực còn lại hệ thống thoát nước thải được giữ nguyên theo các Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I đã được UBND Thành phố phê duyệt.

##### b) Vệ sinh môi trường:

- Phân loại, xử lý chất thải rắn: tuân thủ theo các Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I đã được UBND Thành phố phê duyệt.

#### 4.3.5. Quy hoạch cấp điện:

- Điều chỉnh công suất trạm biến áp T6 từ (2x1250)kVA thành

(1250+1500)kVA đảm bảo yêu cầu cấp điện của các ô quy hoạch TT3, TT4 sau khi điều chỉnh.

- Điều chỉnh cục bộ mạng lưới hạ thế 0,4kV cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng đảm bảo phù hợp quy hoạch sử dụng đất, giao thông sau khi điều chỉnh.

- Các khu vực còn lại hệ thống cấp điện được giữ nguyên theo các Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I đã được UBND Thành phố phê duyệt.

**Điều 2.** Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trình duyệt; kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I tại xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai và phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Thanh Trì, UBND xã Tân Triều, UBND quận Hoàng Mai, UBND phường Đại Kim, UBND quận Thanh Xuân, UBND phường Hạ Đình và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng (đơn vị được giao làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I tại Quyết định số 2136/QĐ-UBND ngày 03/6/2008 của UBND Thành phố) để hoàn thiện các thủ tục về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án đầu tư làm cơ sở triển khai dự án theo quy định.

Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì, UBND quận Thanh Xuân, UBND quận Hoàng Mai có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và 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, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy; Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì, Chủ tịch UBND quận Thanh Xuân, Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND xã Tân Triều, Chủ tịch UBND phường Hạ Đình, Chủ tịch UBND phường Đại Kim; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội; 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;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các Phó CT UBND TP;
- VPUBTP: Các PCVP: L. Quang Huy, P. Chí Công; XDGT, TNMT, TH, QHKT;
- Lưu: VT ( 30 bản), QH<sub>(Tra)</sub> (01 bản).



Nguyễn Đức Chung

CVD8947