

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị  
tại số 233, 233B và 235 Nguyễn Trãi, tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: Khu đất số 233, 233B và 235 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình,  
quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH13 ngày 21/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

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 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về Biện pháp, lộ trình di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong nội thành Hà Nội;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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 Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND Thành phố ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố 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 2626/QĐ-UBND ngày 10/6/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại số 233, 233B và 235 Nguyễn Trãi, tỷ lệ 1/500; phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2912/TTr-QHKT-P2-P7 ngày 09/7/2015,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại số 233, 233B và 235 Nguyễn Trãi, tỷ lệ 1/500; phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với những nội dung chính sau:

### **1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu quy hoạch:**

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại số 233, 233B và 235 Nguyễn Trãi thuộc địa giới hành chính phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Tây Bắc đến tim đường Nguyễn Trãi (Quốc lộ 6).
- Phía Đông Bắc trùng chỉ giới đường đỏ phía Đông Bắc tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 17,5m và Nhà máy Cao su Sao Vàng.
- Phía Đông Nam trùng chỉ giới đường đỏ phía Đông Nam tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 13,5m và một phần khu đất dân cư hiện có phường Hạ Đình.
- Phía Tây Nam trùng chỉ giới đường đỏ phía Tây Nam tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 20,5m.

c) Quy mô:

- Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 132.197m<sup>2</sup>.
- Diện tích đất lập quy hoạch chi tiết khoảng 109.980m<sup>2</sup> (trong phần đất tại số 233, 233B và 235 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân).
- Dân số khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 9.710 người.

### **2. Mục tiêu:**

- Cụ thể hoá 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 và Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 đã thông qua Tập thể Ủy ban nhân dân Thành phố, đang hoàn chỉnh theo góp ý của Bộ Xây dựng.

- Xây dựng Khu chức năng đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo phát triển ổn định và bền vững.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan gắn kết với các dự án đầu tư xây dựng mới và khu dân cư hiện có, đóng góp vào cảnh quan kiến trúc đô thị dọc trục đường

Nguyễn Trãi. Xây dựng định hướng quản lý kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực.

- Xác định chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất) cho từng ô đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phù hợp với chỉ tiêu theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 đang hoàn chỉnh.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 tỷ lệ 1/2000, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện hữu, đảm bảo yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có trong khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc ban hành Quy định quản lý xây dựng trên địa bàn Khu đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

### **3. Nội dung quy hoạch chi tiết:**

#### **3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

Khu đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nằm trong ranh giới hành chính của phường Thượng Đình, thuộc ô quy hoạch ký hiệu C-1 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 đang hoàn chỉnh (đã báo cáo Tập thể UBND Thành phố), có tổng diện tích đất khoảng 109.980m<sup>2</sup>, được quy hoạch gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất đường giao thông Thành phố và khu vực (ký hiệu Đ): Diện tích khoảng 9.810m<sup>2</sup>.

- Đất công cộng đô thị (Thành phố và khu vực): Thuộc ô quy hoạch ký hiệu C-CC, có diện tích khoảng 15.180m<sup>2</sup> (trong đó có 9.790m<sup>2</sup> đất đường nội bộ và đất cây xanh, TDTT), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 35,5%, tầng cao công trình: 43 và 46 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 239.330m<sup>2</sup>. Chức năng: Văn phòng (có lưu trú ngắn hạn).

- Đất hỗn hợp, gồm 03 lô đất (ký hiệu A-HH, E-HH1 và E-HH2) có tổng diện tích đất khoảng 52.070m<sup>2</sup>, bao gồm:

+ Ô đất ký hiệu A-HH (diện tích đất khoảng 15.130m<sup>2</sup>, trong đó có 5.970m<sup>2</sup> đất đường nội bộ, 3.530m<sup>2</sup> đất cây xanh, TDTT), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 37,2%, tầng cao công trình: 43 và 46 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 249.940m<sup>2</sup>; quy mô dân số khoảng 3.100 người. Chức năng: Hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, ở).

+ Ô đất ký hiệu E-HH1 (diện tích đất khoảng 18.020m<sup>2</sup>, trong đó có 8.080m<sup>2</sup> đất đường nội bộ, 3.580m<sup>2</sup> đất cây xanh, TDTT), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 32,0%, tầng cao công trình: 39 và 43 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 242.390m<sup>2</sup>; quy mô dân số khoảng 3.090 người. Chức năng: Hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, ở).

+ Ô đất ký hiệu E-HH2 (diện tích đất khoảng 18.920m<sup>2</sup>, trong đó có 9.320m<sup>2</sup> đất đường nội bộ, 3.830m<sup>2</sup> đất cây xanh, TDTT), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 33,7%, tầng cao công trình: 35, 39 và 46 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 270.440m<sup>2</sup>, quy mô dân số: 3.520 người. Chức năng: Hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, ở).

- Đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu F-CCDV) có diện tích khoảng 4.500m<sup>2</sup> (trong đó có 2.700m<sup>2</sup> đất đường nội bộ và đất cây xanh, TDTT), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến

trúc: Mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao công trình 3 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 5.400m<sup>2</sup>.

- Đất nhà trẻ (ký hiệu F-MN1) có diện tích khoảng 7.880m<sup>2</sup>, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 38,8%, tầng cao công trình 3 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 9.180m<sup>2</sup>.

- Đất trường tiểu học (ký hiệu D-TH) có diện tích khoảng 9.470m<sup>2</sup>, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 38,8%, tầng cao công trình: 3 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 11.010m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở (ký hiệu B-CXDV): Diện tích khoảng 11.070m<sup>2</sup>, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 5%, tầng cao 01 tầng.

**Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô đất**

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Dân số - Số h/sinh (ng;hs)
1	Đất đường giao thông TP và khu vực	Đ	9.810					
2	Đất công cộng Thành phố và khu vực	C-CC	15.180	5.390	35,5	239.330	43 và 46	
3	Đất hỗn hợp (dịch vụ, thương mại, ở)		52.070	17.770	34,1	762.770	35 ÷ 49	9.710
3.1		A-HH	15.130	5.630	37,2	249.940	43 và 46	3.100
3.2		E-HH1	18.020	5.760	32,0	242.390	39 và 43	3.090
3.2		E-HH2	18.920	6.380	33,7	270.440	35, 39 và 46	3.520
4	Đất công cộng đơn vị ở	F-CCDV	4.500	1.800	40,0	5.400	3	
5	Đất nhà trẻ	F-MN1	7.880	3.060	38,8	9.180	3	486
6	Đất trường tiểu học	D-TH	9.470	3.670	38,8	11.010	3	631
7	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở	B-CXDV	11.070	553	5,0	553	1	
	<b>TỔNG</b>		<b>109.980</b>	<b>32.243</b>	<b>29,3</b>	<b>1.028.243</b>	<b>1 ÷ 46</b>	<b>9.710</b>

Ghi chú:

- Diện tích các ô đất sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất (nếu có) phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định của Pháp luật.

- Tầng cao công trình không bao gồm tum thang hoặc kỹ thuật thang máy.

- Diện tích sàn nhà ở sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư, được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo tuân thủ Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030, Quyết định số 6336/QĐ-UBND ngày 28/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch

phát triển nhà ở thành phố Hà Nội năm 2015 và các năm tiếp theo (giai đoạn 2016-2020) và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Dành tối thiểu 25% diện tích nhà ở để phát triển nhà ở xã hội theo yêu cầu tại Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố, tái định cư tại chỗ cho các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng để xây dựng các tuyến đường khu vực và hoàn thiện chức năng sử dụng đất theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 tại Tòa nhà thuộc khu đất có ký hiệu E-HH2.

- Đối với các khu vực nằm trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch, thuộc phạm vi mở đường và hoàn thiện chức năng sử dụng đất theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 (tại phía Đông Nam của khu đất nghiên cứu), sẽ được thực hiện theo dự án riêng (cùng với dự án đầu tư xây dựng tuyến đường cấp khu vực), đảm bảo về cảnh quan đô thị, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội và Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 được duyệt.

### **3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:**

#### **3.2.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan và phân vùng thiết kế đô thị:**

Khu đất lập quy hoạch nằm kề cận các tuyến đường chính đô thị (đường Nguyễn Trãi), tuyến đường Vành đai (Vành đai 2,5 và 3) và các tuyến, ga đường sắt đô thị (tuyến số 2A, số 4 và số 6) đang được triển khai phù hợp Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt và định hướng đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 đang trình phê duyệt. Tính chất của khu vực được xác định phát triển đô thị theo mô hình TOD (phát triển đô thị tại các đầu mối trung chuyển giao thông); là khu chức năng đô thị hoàn chỉnh, xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Phía Tây Bắc khu đất tiếp giáp đường Nguyễn Trãi là tuyến đường chính đô thị và gần các dự án phát triển đô thị được định hướng xây dựng công trình cao tầng đã và đang triển khai (Khu Royal City, cải tạo nâng cấp Khu tập thể Thượng Đình, khu vực nút Nguyễn Trãi - Vành đai 3), đồng thời không nằm trong khu vực không chế về tầng cao công trình. Ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân vùng thiết kế đô thị như sau:

#### **a) Tại trục giao thông chính:**

- Trên mặt trục đường Nguyễn Trãi: Tập trung các công trình có chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng, ở...; trong đó: Công trình có chức năng hỗn hợp (dịch vụ thương mại, ở) với chiều cao công trình 43 và 46; kết hợp với công trình có chức năng Văn phòng cao 43 và 46 tầng bố trí tại Tây Bắc khu đất, có hình khối kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn ấn tượng, tạo điểm nhấn kiến trúc trên trục chính Nguyễn Trãi.

- Trục trung tâm dự án: Tổ chức trục không gian sân đường, lối cây xanh trung tâm kết hợp cảnh quang quảng trường, đài phun nước, đường dạo...

#### **b) Tại các trục giao thông khu vực:**

- Cụm công trình thấp tầng: Tiếp giáp trục đường giao thông khu vực; đồng thời bố trí trung tâm khu quy hoạch, có bố trí sân vui chơi đáp ứng hoạt động giáo dục thể chất cho các cháu, kết hợp với lối cây xanh trung tâm, tạo một quần thể kiến trúc hài hòa, nâng cao chất lượng môi trường sống cho người dân.

- Cụm các công trình cao tầng: Bố trí tại các góc đường, tiếp giáp các trục đường giao thông khu vực, tạo điểm nhấn kiến trúc với tầng cao 35 và 46 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại. Tại các khu đất tổ chức hệ thống vườn hoa, cây xanh nhóm nhà kết hợp

sân chơi cho trẻ em, thư giãn cho người già và sân tập luyện thể thao loại nhỏ (như sân chơi cầu lông), kết nối với khu vực quảng trường trung tâm, cây xanh tập trung khu quy hoạch tạo cảnh quan, cải thiện điều kiện môi trường khu dân cư.

### 3.2.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Hình dáng, định vị các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn thiết kế và lập dự án đầu tư xây dựng. Khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất không vượt quá chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, khoảng lùi xây dựng công trình (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao...) xác định tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo và các yêu cầu của Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định có liên quan.

- Bố cục công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất thiết kế, lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình.

- Tỷ lệ trồng cây xanh trong các ô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái đối với các công trình xây dựng cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với không gian xanh. Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng toàn tuyến phố.

- Đảm bảo bố trí đủ diện tích đỗ xe tại tầng hầm phục vụ nhu cầu cụm công trình tại khu quy hoạch và khách vãng lai theo quy định, cũng như các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phụ trợ và bố trí tại tầng hầm công trình. Tổ chức lối lên xuống tầng hầm thuận tiện, đảm bảo yêu cầu về vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ và thoát nạn khi có sự cố theo quy định hiện hành.

- Đảm bảo yêu cầu về giao thông tại khu vực lối vào chính các công trình cao tầng và nhà trẻ, trường học,... được an toàn và thông suốt, tổ chức đấu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Công trình Nhà trẻ mẫu giáo, trường Tiểu học xây dựng thấp tầng cần đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định. Hình thức kiến trúc, sử dụng màu sắc, vật liệu phù hợp chức năng sử dụng trường mầm non, tiểu học và cảnh quan kiến trúc khu vực, hài hòa với công trình có chức năng Nhà văn hóa, trạm y tế ... bố trí tại Đông Nam khu đất.

- Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh khu quy hoạch cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế; phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, đồng thời thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường,...), đáp

ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị; không được xây dựng công trình, chỉ trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư trong khu quy hoạch.

### **3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **3.3.1. Giao thông:**

a) Các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch:

- Đường cấp đô thị: đường Nguyễn Trãi (trục chính đô thị) ở phía Tây Bắc khu đất, mặt cắt ngang rộng 10-12 làn xe. Đoạn giáp khu đất lập quy hoạch, mở rộng cục bộ chỉ giới đường đỏ trùng với ranh giới khu đất các Công ty thuốc lá Thăng Long, Công ty xà phòng Hà Nội, Công ty bột giặt LIX đang quản lý sử dụng để xây dựng, mở rộng vỉa hè và trồng cây xanh, bề rộng mặt cắt ngang đoạn tuyến này rộng khoảng 71m. Trên tuyến xây dựng tuyến đường sắt đô thị 2A Cát Linh - Hà Đông đi trên cầu cạn.

- Tuyến đường cấp khu vực phía Tây Nam khu đất, mặt cắt ngang điển hình B = 20,5m gồm: lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m, xây dựng trên cơ sở ngõ 235 đường Nguyễn Trãi, phạm vi mở đường chủ yếu về phía khu đất lập quy hoạch, hạn chế ảnh hưởng đến khu vực dân cư hiện có ở lân cận.

- Tuyến đường phân khu vực phía Đông Bắc khu đất, mặt cắt ngang điển hình B = 17,5m gồm: lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 2x5m.

- Tuyến đường phân khu vực Phía Đông Nam khu đất, mặt cắt ngang điển hình B = 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m).

Đọc các tuyến đường (tại khu vực công các trường học, công trình công cộng) khi triển khai dự án cần nghiên cứu tạo vịnh đảm bảo không ảnh hưởng tới giao thông của tuyến đường.

b) Mạng đường nội bộ trong khu đất lập quy hoạch: Xây dựng 02 tuyến đường nội bộ có hướng tuyến song song đi qua giữa khu đất, kết nối từ đường Nguyễn Trãi đến tuyến đường phân khu vực B = 13,5m ở phía Đông Nam. Các tuyến đường nội bộ khác đầu nối vuông góc từ 02 tuyến đường này đến các công trình trong khu quy hoạch. Đường nội bộ dành cho giao thông đi bộ, bề rộng mặt cắt ngang B = 9-10m, lát gạch toàn bộ mặt đường, không bố trí vỉa hè.

c) Bãi đỗ xe: Xây dựng 02 tầng hầm trong toàn bộ phạm vi chỉ giới xây dựng của khu đất lập quy hoạch (diện tích xây dựng khoảng 93.124m<sup>2</sup>) kết hợp với giải pháp công nghệ đảm bảo đáp ứng đủ toàn bộ nhu cầu đỗ xe bản thân, nhu cầu công cộng và nhu cầu vắng lai của khu quy hoạch.

d) Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích quy hoạch: 13,2196 ha (100%)

- Diện tích đất giao thông: 3,135 ha (23,72%)

- Mật độ mạng lưới đường: 10,4 km/km<sup>2</sup>

(Bãi đỗ xe ngầm không tính trong chỉ tiêu đất giao thông).

#### **3.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật :**

a) Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc nền theo hướng Tây Bắc - Đông Nam.

- Cao độ san nền khu đất: Hmin = 6,60m, Hmax = 7,05m.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Khu quy hoạch gồm 02 lưu vực. Cụ thể:

+ Lưu vực 1: Nằm phía Tây khu quy hoạch, nước mưa được thu gom và thoát vào các tuyến cống chính kích thước BxH = (0,8x1,0)m, xây dựng dọc tuyến đường B = 20,5m phía Tây Nam và tuyến cống kích thước D1250mm trên đường quy hoạch B = 13,5m phía Đông Nam rồi thoát vào sông Tô Lịch.

+ Lưu vực 2: Nằm phía Đông khu quy hoạch, nước mưa thoát vào tuyến cống chính kích thước D800-D1250mm, xây dựng dọc theo tuyến đường quy hoạch B = 17,5m phía Đông Bắc và tuyến cống kích thước D1250mm trên đường quy hoạch B = 13,5m phía Đông Nam rồi thoát vào sông Tô Lịch.

+ Trong mỗi lưu vực chính, một phần nhỏ lưu vực ở phía Tây Bắc khu đất thoát nước vào tuyến cống hiện có (kích thước BxH = 1,5x1,5m) trên đường Nguyễn Trãi rồi thoát ra sông Tô Lịch.

+ Xây dựng hệ thống các tuyến cống nhánh kích thước D600mm trên các tuyến đường nội bộ thu gom nước mưa của khu đất rồi thoát vào các tuyến cống chính của khu quy hoạch. Trên hệ thống cống thoát nước mưa, bố trí các công trình kỹ thuật như giếng thu, giếng thăm, giếng kiểm tra theo đúng quy định hiện hành.

Tuyến cống tròn đường kính D1250mm trên tuyến đường quy hoạch B=13,5m ở phía Đông Nam được đấu nối liên thông giữa 02 lưu vực thoát nước nêu trên để thu gom nước mưa của khu vực quy hoạch, thoát vào hệ thống thoát nước hiện có trên ngõ 235 đường Nguyễn Trãi rồi thoát ra sông Tô Lịch thông qua tuyến cống BxH = (2,0x2,0)m hiện có dọc ngõ 320 đường Khương Đình.

### 3.3.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Được cấp từ nhà máy nước sông Đà, Hạ Đình, Mai Dịch thông qua các tuyến ống truyền dẫn  $\Phi 600$  hiện có xây dựng dọc theo tuyến đường Nguyễn Trãi thông qua các tuyến ống phân phối  $\Phi 150 \div \Phi 200$  được xây dựng dọc theo các tuyến đường xung quanh khu đất.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Xây dựng tuyến ống cấp nước phân phối có đường kính  $\Phi 100$ mm đấu nối với đường ống cấp nước phân phối  $\Phi 150 \div \Phi 200$  dọc theo các tuyến đường quy hoạch tạo mạng lưới vòng khép kín đảm bảo điều hoà lưu lượng nước cấp cho từng khu vực. Hạn chế tối đa việc lấy nước trực tiếp trên tuyến ống phân phối để đảm bảo lưu lượng và áp lực nước cấp cho từng khu vực.

+ Tại các công trình cao tầng: Xây dựng bể chứa, trạm bơm tăng áp để đảm bảo áp lực và nhu cầu cấp nước của mỗi công trình. Việc xác định quy mô, công suất trạm bơm bể chứa này sẽ được thực hiện trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư xây dựng.

- Cấp nước cứu hỏa: Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ  $\Phi 100$  trở lên xây dựng các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định. Các họng cứu hỏa này sẽ có thiết kế riêng và được cơ quan phòng cháy chữa cháy của Thành phố thỏa thuận trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

### 3.3.4. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: Theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt, khu vực quy hoạch thuộc lưu vực trạm xử lý nước thải Yên Xá. Nước thải từ công trình sẽ theo tuyến



cống thoát nước thải riêng tự chảy về trạm bơm nước thải của Thành phố (dự kiến xây dựng trong khu vực cây xanh phía Tây Nam ô đất) và được bơm về trạm xử lý nước thải Yên Xá. Trước mắt khi hệ thống thoát nước thải của Thành phố chưa được xây dựng, nước thải của khu đất phải được thu gom và xử lý trong khu đất đảm bảo quy chuẩn QCVN 14/2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với thoát nước mưa.

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải có tiết diện D300mm dọc các tuyến đường quy hoạch.

+ Đối với các công trình cao tầng bố trí các giếng thăm chờ trên các đường quy hoạch để đấu nối cống thoát nước thải từ bên trong công trình thoát ra hệ thống cống chung của khu vực.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Phân loại rác: Tiến hành phân loại rác ngay từ nơi thải ra và được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: Có hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín, bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng, phải được thu gom và vận chuyển hàng ngày

+ Với các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 1m<sup>3</sup> khoảng cách 100m/thùng.

- Hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về nơi quy định của Thành phố.

3.3.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Thanh Xuân và Thượng Đình thông qua các tuyến cáp trục 22KV được xây dựng dọc theo tuyến đường Nguyễn Trãi và các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22KV dọc hè các tuyến đường quy hoạch cấp nguồn đến các trạm biến áp 22/0,4KV trong khu đất.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV trong khuôn viên các công trình để đấu nối từ các trạm biến áp 22/0,4KV đến các phụ tải dùng điện.

+ Xây dựng mới 5 trạm biến áp 22/0,4KV. Vị trí các trạm biến áp được đặt gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá 300m.

- Chiếu sáng đèn đường, công cộng:

+ Nguồn từ trạm biến áp N5 trong khu đất, xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV dọc theo các tuyến đường để chiếu sáng đèn đường.

+ Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng cây xanh sân vườn đường dạo sẽ được thiết kế chiếu sáng trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình.

### **3.3.6. Thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp: Theo quy hoạch, nguồn cấp cho khu đất được lấy từ tổng đài vệ tinh N4 xây dựng ở phía Tây khu vực, dung lượng 15.000 số.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: xây dựng các tuyến cáp quang thông tin đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cấp nguồn từ tổng đài đến các tủ cáp.

- Các tính toán về nhu cầu thông tin liên lạc chỉ là dự kiến, chi tiết sẽ được nghiên cứu ở giai đoạn sau.

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

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật không 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.

### **3.4. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án quy hoạch, đặc biệt là các nội dung điều chỉnh.

- Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các 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.

### **3.5. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:**

Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà trẻ, trường tiểu học, các công trình công cộng đơn vị ở, cây xanh (cây xanh, vườn hoa, vui chơi...); các công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe được thực hiện đồng bộ với việc đầu tư xây dựng Khu chức năng đô thị.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trình duyệt; Kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ; Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại số 233, 233B và 235 Nguyễn Trãi, tỷ lệ 1/500, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân và Công ty cổ phần Bất động sản Xavinco tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Công ty cổ phần Bất động sản Xavinco (đại diện 2 Công ty: Công ty cổ phần Bất động sản Xavinco và Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Thăng Long) chịu trách nhiệm: Tổ chức lập bản đồ đánh giá môi trường chiến lược tỷ lệ 1/500 theo đúng quy định, phù hợp hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt theo Quyết định này; Tổ

chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới để thẩm định phê duyệt và triển khai cấm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết ngoài thực địa theo Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014; Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các chủ đầu tư lân cận trong quá trình thực hiện quy hoạch đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

- Chủ tịch UBND quận Thanh Xuân và Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, 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; phối hợp với chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Thanh Xuân; Chủ tịch UBND phường Thượng Đình; Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Xavenco; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Thăng Long; Thủ trưởng các Ban, Ngành, các tổ chức cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các ph.CV;
- Lưu VT ( 40 bản), QH<sub>Tr(01)</sub>.

CVĐ 20334

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo