

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới
Đại Kim, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CT3
Địa điểm: Phường Định Công, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 6665/QĐ-UBND ngày 03/12/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 12/6/2014 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại các ô quy hoạch ký hiệu CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2, CX thuộc Khu đô thị mới Đại Kim, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2269/QĐ-UBND ngày 11/5/2016 của UBND Thành phố về chấp thuận chủ trương dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đại Kim;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2163/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 của UBND Thành phố về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đại Kim (Điều chỉnh lần thứ 1);

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1578/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 của UBND Thành phố về dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đại Kim (Điều chỉnh lần thứ 2);

Căn cứ Thông báo số 2037-TB/TU ngày 16/01/2025 của Thành ủy Hà Nội thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương đối với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CT3, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các văn bản pháp lý, bản vẽ và tài liệu có liên quan;

Xét đề nghị của Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội tại các Tờ trình số 49/TTr-DAĐK ngày 28/5/2025 và số 66/TTr-DAĐK ngày 17/6/2025 của Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội; Báo cáo thẩm định số 2888/BC-QHKT(QKD+HTKT) ngày 24/6/2025 và Tờ trình số 2889/TTr-QHKT(QKD+HTKT) ngày 24/6/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CT3 với các nội dung chính sau:

1.1. Tên đồ án:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CT3.

- Địa điểm: Phường Định Công, thành phố Hà Nội.

1.2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới: Ô đất ký hiệu CT3 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim được duyệt thuộc ô quy hoạch ký hiệu D4, gồm một phần ô đất ký hiệu D4/ODK2 (theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6665/QĐ-UBND ngày 03/12/2015), có vị trí như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch B = 30m;
- + Phía Tây Nam giáp đường Vành đai 3 (đường Nghiêm Xuân Yên);
- + Phía Đông Bắc giáp các ô đất ký hiệu TT3 và TT7 (có chức năng là đất ở thấp tầng);
- + Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch B = 17,5m.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết có tổng diện tích đất khoảng 29.034m² (theo Bản đồ hiện trạng, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và Thương mại Việt Mỹ lập tháng 6/2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 06/7/2023).

1.3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ:

a) Mục tiêu điều chỉnh:

- Đề cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-UBND ngày 27/12/2024; Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6665/QĐ-UBND ngày 03/12/2015 và hoàn chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đại Kim theo định hướng các quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Điều chỉnh cục bộ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong ô quy hoạch ký hiệu CT3 thuộc Khu đô thị mới Đại Kim là phù hợp với chủ trương đã được Ban Thường vụ Thành ủy cơ bản thống nhất về nguyên tắc tại Thông báo số 2037-TB/TU ngày 16/01/2025, được UBND Thành phố thống nhất chủ trương tại Văn bản số 162/TB-VP ngày 26/3/2025 của Văn phòng UBND Thành phố và đáp ứng nguyện vọng của người dân.

- Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong phạm vi nghiên cứu phù hợp với quy mô, tính chất sử dụng của các công trình, cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, khớp nối đồng bộ với cảnh quan kiến trúc khu đô thị và khu vực đường Vành đai 3 (đường Nghiêm Xuân Yên).

- 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 quy hoạch được duyệt, đồng thời để các cấp Chính quyền quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CT3, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai (đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007 và Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 12/6/2014) trên cơ sở giữ nguyên phạm vi, ranh giới, diện tích đất, chức năng sử dụng đất của ô đất ký hiệu CT3 là phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6665/QĐ-UBND ngày 03/12/2015.

- Kế thừa nội dung cơ bản của Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007 và Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 12/6/2014 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại các ô quy hoạch ký hiệu: CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2, CX thuộc Khu đô thị mới Đại Kim, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai.

- Cho phép điều chỉnh cục bộ một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất ký hiệu CT3 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 được duyệt, cụ thể như: Mật độ xây dựng; Tầng cao công trình; Tổng diện tích sàn xây dựng (bổ sung 02; 03 tầng hầm); Hệ số sử dụng đất (≤ 13 lần phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD); Dân số (giữ nguyên quy mô dân số theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007); Tổng số căn hộ (đảm bảo tuân thủ theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố); Cây xanh. Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ tại ô đất ký hiệu CT3 được giữ nguyên

theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007, Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 12/6/2014 và các Quyết định, quy định khác có liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định có liên quan.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.1. Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007, số 3144/QĐ-UBND ngày 12/6/2014, khu đất Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội đề xuất thuộc ô đất ký hiệu CT3 có chức năng sử dụng đất là đất ở cao tầng với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, như sau: Diện tích đất: 29.034m²; Mật độ xây dựng: 33%; Tầng cao công trình: 18 ÷ 20 ÷ 22 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích sàn: Công cộng, thương mại, văn phòng, kỹ thuật và căn hộ ở): 183.134m²; Diện tích sàn tầng hầm (chưa xác định cụ thể); Hệ số sử dụng đất: 6,31 lần; Dân số: 3.103 người; Số lượng căn hộ: khoảng 776 căn; Diện tích đất trồng cây xanh (chưa xác định cụ thể).

- Nay giữ nguyên diện tích đất: 29.034m² (theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim được duyệt) và để phù hợp với khung chỉ tiêu khống chế của Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 được duyệt đã điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, như sau: Diện tích xây dựng: 11.613,6m²; Mật độ xây dựng: 40%; Tầng cao công trình: 33 tầng (khối đế cao 02; 06 tầng - bao gồm 03 tầng để xe) dưới có 02 - 03 tầng hầm để xe; Tổng diện tích sàn xây dựng: 298.691m² (trong đó: Diện tích sàn công cộng, thương mại dịch vụ, văn phòng, đỗ xe, lánh nạn... khoảng 112.907,5m² và diện tích sàn nhà ở khoảng 185.783,5m²); Hệ số sử dụng đất: 10,29 lần (≤ 13 lần phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD); Dân số: 3.507 người (tăng 404 người, vẫn giữ nguyên quy mô dân số theo QHCT Khu đô thị mới Đại Kim đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007); Tổng số căn hộ: 1.168 căn (phù hợp với Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố Quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội).

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất ký hiệu CT3 trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất ký hiệu CT3, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai	Theo QHCT đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 12/6/2014 (Đơn vị tính)	Nội dung điều chỉnh (Đơn vị tính)	Ghi chú
1	Diện tích đất	29.034m ²	29.034m ²	Giữ nguyên.
2	Chức năng sử dụng đất	Đất ở cao tầng	Đất ở cao tầng	
3	Mật độ xây dựng	33%	40%	
4	Tầng cao công trình	18 - 20 - 22 tầng	33 tầng nổi (khối đế cao 02; 06 tầng) và dưới có 02; 03 tầng hầm	

5	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích sàn: Công cộng, thương mại dịch vụ, văn phòng, đỗ xe, lánh nạn...)	183.134m ²	298.691m ²	Phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD.
5.1	Diện tích sàn công cộng, thương mại dịch vụ, văn phòng, kỹ thuật, đỗ xe nổi...	Chưa xác định (*)	112.907,5m ²	
5.2	Diện tích sàn nhà ở		185.783,5m ²	
6	Diện tích sàn tầng hầm	Chưa xác định (*)	58.045m ²	- 03 tầng hầm tại khu vực nhà: CT3-1, CT3-2; - 02 tầng hầm tại khu vực nhà: CT3-3, CT3-4, CT3-5, CT3-6.
7	Hệ số sử dụng đất	6,31 lần	Khoảng 10,29 lần (**)	≤ 13 lần phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD
8	Dân số	3.103 người	3.507 người	
9	Số lượng căn hộ	776 căn	Tối đa 1.168 căn	Phù hợp Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố.
10	Diện tích đất trồng cây xanh	Chưa xác định (*)	5.827m ²	Phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD.

*** Chú thích:**

(*) Theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007 và Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 12/6/2014 chưa xác định cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

(**) Hệ số sử dụng đất: Được tính trên tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD).

- Số lượng căn hộ: Tối đa 1.168 căn (được tính toán đảm bảo chỉ tiêu theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố Quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội).

- Diện tích đất trồng cây xanh: Tối thiểu 5.827m² tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (đã được Ban Cán sự Đảng UBND Thành phố báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy theo nội dung Tờ trình số 03-TTr/BCSD ngày 07/01/2025 và phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01: 2021/BXD).

- Tầng cao công trình không bao gồm tum thang; Tum thang thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng; Tổng diện tích sàn xây dựng công trình không bao gồm diện tích sàn xây dựng tum thang kỹ thuật.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng cách và khoảng lùi giữa các công trình tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và được thể hiện cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 và Bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan điều chỉnh cục bộ, tỷ lệ 1/500 kèm theo.

2.2. Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Ô đất ký hiệu CT3 thuộc Dự án Khu đô thị mới Đại Kim có vị trí tiếp giáp với đường Vành đai 3 (đường Nghiêm Xuân Yên) có mặt cắt ngang $B = 68\text{m}$. Đồng thời, công trình có vị trí nằm tại góc ngã tư nút giao giữa đường Nghiêm Xuân Yên - đường Phạm Tu là phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực theo định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 được duyệt.

- Nghiên cứu Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại ô đất ký hiệu CT3 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007 và Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 12/6/2014, trong đó: Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với tổ hợp công trình gồm có 06 công trình hỗn hợp cao tối đa 33 tầng ký hiệu, như sau: CT-1, CT-2, CT-3, CT-4, CT-5, CT-6 (Công trình ký hiệu CT-1 và CT-2 chung nhau khối đế cao 02 tầng; Công trình ký hiệu CT-4, CT-5 và CT-6 chung nhau khối đế cao 06 tầng). Tại khối đế các công trình bố trí các chức năng: Dịch vụ công cộng, thương mại, văn phòng... và khối tháp bố trí các căn hộ ở (đảm bảo phù hợp theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố Quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội). Tổng chiều cao công trình tuân thủ theo Văn bản số 680/TC-QC ngày 08/12/2022 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận điều chỉnh độ cao tầng không xây dựng công trình (công trình có tổng chiều cao tối đa là 150m trên cốt đất xây dựng là 6,4m). Chủ đầu tư, cần lưu ý: Đối với tum thang, kỹ thuật trên mái chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái (tuân thủ theo Văn bản số 3149/BXD-KHCN ngày 03/12/2014 của Bộ Xây dựng về việc quy định số tầng nhà công trình tại QCVN 03: 2012/BXD và Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng).

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất đảm bảo hài hòa với không gian cảnh quan khu vực và kết nối không gian với các công trình liền kề; Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của các công trình trong khu vực. Lưu ý việc sử dụng màu sắc công trình cần nghiên cứu đảm bảo phù hợp, hài hòa với cảnh quan khu vực tuyến đường Vành đai 3 (đường Nghiêm Xuân Yên).

- Việc xây dựng ngầm tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000.

- Yêu cầu về cây xanh: Hệ thống cây xanh kết hợp với gạch lát nền tạo hướng giao thông thích hợp, thuận tiện cho đi lại trong khuôn viên đất, đồng thời thống nhất chủng loại cây, đảm bảo khoảng cách cây trồng, chiều cao và đường kính thân cây đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng, không cản trở tầm nhìn giao thông và ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị. Trong quá trình triển khai, cần nghiên cứu bố trí đủ diện tích cây xanh đảm bảo phù hợp Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Có giải pháp, bố trí chiếu sáng cho các vị trí trong khu đất xây dựng; Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như

công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị; Bố trí các thùng rác tại khu vực đông người qua lại, quản lý thu gom và phân loại rác tại nguồn.

2.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung (giao thông, san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện....) xung quanh khu đất ký hiệu CT3 tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Đại Kim được UBND Thành phố phê duyệt. Xây dựng, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện....) trong phạm vi ranh giới ô đất để đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, bản vẽ kiến trúc cảnh quan và hiện trạng của khu vực, cụ thể:

- Quy hoạch giao thông: Bổ sung một tuyến đường nội bộ hoàn trả tuyến ngõ 168 đường Kim Giang với quy mô mặt cắt B = 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m).

- Giải pháp nhu cầu đỗ xe:

- + Bố trí tại tầng hầm và tầng nổi của các công trình với tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 58.562m² đáp ứng nhu cầu đỗ xe tối thiểu của dự án khoảng 50.942m², cụ thể: Tại công trình các khối nhà CT3-1, CT3-2 xây dựng 03 tầng hầm với tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 30.011m² (diện tích đỗ xe tại tầng hầm khoảng 22.351,2m²); Tại công trình các khối nhà CT3-3, CT3-4, CT3-5, CT3-6 xây dựng 02 tầng hầm với tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 28.034m² (diện tích đỗ xe tại tầng hầm khoảng 21.025,5m²) và bố trí đỗ xe tại 03 tầng nổi từ tầng 4-6 của công trình các khối nhà CT3-4, CT3-5, CT3-6 với tổng diện tích sàn khoảng 20.247m² (diện tích đỗ xe tại tầng hầm khoảng 15.185,25m²). Vị trí các khu vực để xe máy, xe đạp và khu vực đỗ xe ô tô thực hiện theo quy định tại Mục 2.1.17 - QCVN 04: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Xây dựng các trụ sạc cho xe điện (ô tô, xe máy, xe đạp điện....) tại tầng hầm công trình đảm bảo các yêu cầu an toàn về phòng cháy chữa cháy và số lượng trụ sạc/số chỗ đỗ xe theo quy định. Vị trí, diện tích, công suất, công nghệ các trụ sạc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Xây dựng bổ sung tuyến cống thoát nước mưa D600mm dọc theo tuyến đường nội bộ B = 12m qua giữa khu đất.

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

- + Xây dựng trạm bơm chuyển bậc ngầm, diện tích khoảng 100m² ở phía Đông Bắc khu đất.

- + Xây dựng các tuyến cống thu gom nước thải về trạm bơm chuyển bậc và tuyến cống áp lực từ trạm bơm bơm chuyển bậc vào hệ thống thoát nước chung của thành phố xây dựng dọc theo tuyến đường Nghiêm Xuân Yêm.

- + Tại các công trình cao tầng xây dựng các điểm thu gom, tập kết chất thải rắn sinh hoạt.

- Quy hoạch cấp điện: Xây dựng bổ sung tuyến cáp ngầm 22Kv dọc theo tuyến đường B = 12m phía Đông Bắc. Xây dựng 05 trạm biến áp 22/0,4Kv, trong đó: 02 trạm biến áp đã được xác định theo quy hoạch và bổ sung 03 trạm biến áp, công suất mỗi trạm từ 2000 - 4000KVA để đảm bảo cấp điện cho các phụ tải.

- Thông tin liên lạc: Nâng công suất tủ cáp thuê bao trong ô đất từ 2 x 1200 số lên thành 3 x 1200 số đảm bảo nhu cầu sử dụng thuê bao của dự án.

(Quá trình lập dự án đầu tư, rà soát xác định chính xác vị trí các công trình hạ tầng kỹ thuật nội bộ ô đất (trạm biến áp, trạm bơm chuyển bậc, tủ cáp...), đảm bảo phù hợp với các công trình xây dựng và không gian kiến trúc cảnh quan của ô đất).

3. Quy hoạch không gian ngầm.

- Xây dựng các không gian ngầm để phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình, khu vực và bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn, tổng diện sàn xây dựng tầng hầm khoảng 58.045m², trong đó: Tại công trình các khối nhà CT3-1, CT3-2 xây dựng 03 tầng hầm với tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 30.011m² (diện tích đỗ xe tại tầng hầm khoảng 22.351,2m²); Tại công trình các khối nhà CT3-3, CT3-4, CT3-5, CT3-6 xây dựng 02 tầng hầm với tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 28.034m² (Cụ thể xem chi tiết tại Bản vẽ kèm theo).

- Phạm vi ranh giới xây dựng tầng hầm tối đa: Cho phép trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất. Cụ thể sẽ được xác định ở giai đoạn triển khai tiếp theo, đảm bảo yêu cầu không vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất và đáp ứng nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội, Công ty cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex và đơn vị tư vấn thiết kế lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập (bao gồm cả quy trình; phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp... ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan), chất lượng, số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh. Cập nhật và thể hiện trong hồ sơ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt các nội dung điều chỉnh để triển khai các bước theo quy trình quy định.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CT3 phù hợp với Quyết định phê duyệt này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- UBND phường Định Công chủ trì, phối hợp với Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội và Công ty cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết, thực hiện; Tổ chức tuyên truyền, đảm bảo không phát sinh khiếu kiện trong quá trình triển khai tiếp theo.

- UBND phường Định Công và Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Giao Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và các sở ngành liên quan tham mưu các nội dung điều chỉnh thuộc lĩnh vực được giao quản lý theo đúng quy định hiện hành.

- Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội và Công ty cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt, quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng và bảo vệ môi trường...

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, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công an Thành phố; Bộ Tư lệnh Thủ đô; Chủ tịch UBND phường Định Công; Giám đốc Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội và Công ty cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex; Giám đốc, 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 Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: PCVP_{V.T.Anh},
các phòng: TH, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT_{Dg}

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

Dương Đức Tuấn