

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 vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 tại lô đất C1-CC3
(phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm).
Địa điểm: Phường Xuân Đình, 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 Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định 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; Nghị định 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; Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 và Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ...;

Căn cứ Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 815/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của UBND Thành phố (cấp lần đầu ngày 19/01/2006, điều chỉnh lần thứ 05 ngày 07/02/2024) chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu Trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 tại lô đất C1-CC3 (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm).

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 tại lô đất quy hoạch ký hiệu C1-CC3 (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm).

Địa điểm: Phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội.

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

a) Vị trí: Lô đất ký hiệu C1-CC3 thuộc khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Đông giáp tuyến đường hiện trạng có mặt cắt ngang B=30m.
- Phía Tây giáp tuyến đường hiện trạng có mặt cắt ngang B=15m.
- Phía Nam giáp tuyến đường hiện trạng có mặt cắt ngang B=40m.
- Phía Bắc giáp tuyến đường hiện trạng có mặt cắt ngang B=15m.

c) Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Tổng diện tích lô đất ký hiệu C1-CC3: khoảng 10.875m².

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

a) Mục tiêu:

- Tổ chức lại mặt bằng công trình không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm trên ô đất; xác định cụ thể công năng công trình trong ô đất công cộng Thành phố - khu vực, phân định dây chuyên công năng sử dụng phù hợp với nhu cầu khai thác, vận hành và quản lý; tạo lập công trình có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan khu vực Khu đô thị Tây Hồ Tây. Giữ nguyên chức năng sử dụng đất phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt (đất công cộng Thành phố - khu vực).

- Là cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và các cấp chính quyền quản lý quy hoạch kiến trúc và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

b) Nguyên tắc:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại lô đất C1-CC3 trên nguyên tắc: giữ nguyên vị trí, phạm vi ranh giới, chức năng sử dụng đất; các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (diện tích ô đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, tổng diện tích sàn) phù hợp theo Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Đảm bảo khớp nối đồng bộ và đáp ứng phù hợp với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch; không làm thay đổi hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật khung đã được xác định trong đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 và định hướng quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt; phù hợp với Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi

tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 tại lô đất C1-CC3 được giữ nguyên theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 và các Quyết định, Quy định khác có liên quan của cấp có thẩm quyền.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 được duyệt, mặt bằng công trình tại lô đất C1-CC3 thể hiện trong bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính chất minh họa; chưa xác định cụ thể ranh giới, quy mô xây dựng tầng hầm, lối ra vào hầm; vị trí xây dựng các hạng mục công trình kỹ thuật phụ trợ...; Nay, đề xuất nghiên cứu cụ thể, hoàn chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm tại lô đất C1-CC3 theo nguyên tắc giữ nguyên chức năng sử dụng đất (đất Công cộng Thành phố - khu vực) và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình nổi, hệ số sử dụng đất) đã được xác định trong Quy hoạch chi tiết được duyệt; xác định cụ thể ranh giới, quy mô xây dựng tầng hầm, lối ra vào hầm; vị trí xây dựng các hạng mục công trình kỹ thuật phụ trợ; phù hợp với quy định của Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

**Bảng tổng hợp Chức năng sử dụng đất
và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại lô đất C1-CC3:**

Chức năng sử dụng đất	Mục tiêu xây dựng công trình	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao công trình nổi (tầng)	Tầng hầm (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tổng diện tích sàn xây dựng ⁽¹⁾ (m ²)
Đất công trình công cộng Thành phố và khu vực	Văn phòng, thương mại dịch vụ, văn hóa tổng hợp	C1-CC3	10.875	4.350	40	02÷35	03	5,5	59.813 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Tổng diện tích sàn xây dựng công trình đề xuất hệ số sử dụng đất được tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD: Tổng diện tích sàn xây dựng gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình).

*** Ghi chú:**

- Quy mô tổng diện tích sàn xây dựng phân nổi các khối công trình, diện tích sàn các khu chức năng của công trình (diện tích sàn chức năng văn phòng, thương mại dịch vụ, văn hóa tổng hợp) và diện tích sàn các công trình kỹ thuật, phụ trợ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo khi lập phương án thiết kế công trình (hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật...), lập dự án đầu tư (được cơ quan chức năng chuyên ngành có ý kiến thỏa thuận), trên cơ sở phải đảm bảo phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt nêu trên và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; đảm bảo phù hợp với quy mô và công năng công trình. Diện tích xây dựng công trình phải đảm bảo phù hợp với mật độ xây dựng được duyệt. Tầng

cao công trình phần nổi [chưa bao gồm lửng, tum thang kỹ thuật (nếu có)]: tuân thủ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng. Tổng chiều cao công trình phù hợp theo công văn số 292/TC-QC ngày 02/06/2025 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình tại lô đất C1-CC3.

- Giải pháp thiết kế các công trình tại khu đất phải đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, chống động đất; tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN06:2022/BXD và Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023.

- Ranh giới xây dựng phần ngầm công trình được xác định tại Bản đồ Quy hoạch không gian ngầm tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị. Giải pháp thiết kế, quy mô diện tích xây dựng tầng hầm cụ thể sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập phương án kiến trúc công trình, dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, quản lý không gian ngầm theo quy định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng phải tiến hành khảo sát cụ thể hiện trạng sử dụng đất, các công trình ngầm và nổi hiện có tại dự án và có liên quan theo quy định của Nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực (được cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận).

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Đảm bảo quy mô số tầng cao công trình tối đa (35 tầng nổi); bố cục lại mặt bằng công trình trên lô đất theo hình thức đơn giản và hiện đại, đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng và nhu cầu khai thác, vận hành dự án.

- Khi thiết kế phương án kiến trúc công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và định vị mặt bằng công trình theo các chỉ tiêu đã không chế tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; tuân thủ quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành khác có liên quan và phải được cơ quan chức năng có thẩm quyền chấp thuận.

b) Thiết kế đô thị:

- Nghiên cứu giải pháp thiết kế kiến trúc công trình đẹp, hiện đại (chi tiết kiến trúc công trình, màu sắc, hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu trang trí hoàn thiện, chiếu sáng...) phù hợp với công năng sử dụng, kết nối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan của các dự án xung quanh và trong khu trung tâm đô thị Tây Hồ Tây.

- Phương án thiết kế công trình nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí cảnh quan, tranh thủ hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

- Chỉ giới xây dựng phần nổi của công trình và khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ, khoảng cách giữa các công trình (tuân thủ kích thước không chế tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan điều chỉnh của đồ án quy hoạch); chiều cao công trình phân đề và phân tháp được xác định tương ứng với mật độ xây dựng, tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Lựa chọn và trồng cây xanh đô thị đúng chủng loại và phù hợp với điều

kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc và kết hợp hài hòa với hệ thống cây xanh hiện có trong khu đô thị để tạo thành tuyến, điểm, diện.

+ Phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan, cải tạo vi khí hậu, không gây 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 thiết kế cây xanh đô thị.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Nghiên cứu sử dụng trang thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, các loại vật liệu thân thiện môi trường, các thiết bị hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led chiếu sáng, hệ thống sử dụng năng lượng mặt trời...). Khuyến khích khai thác nghệ thuật ánh sáng nhất là hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng cây xanh, sân vườn nội bộ... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị mới Tây Hồ tây, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013.

- Về nhu cầu đỗ xe: Được bố trí tại tầng hầm công trình với tổng diện tích khoảng 23.400m².

- Tại các vị trí phương tiện (ô tô, xe máy) ra, vào khu đất cho phép hạ hè để mở các lối ra, vào khu đất. Vị trí, chiều rộng lối ra, vào sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- 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.

- Xây dựng các trạm biến áp cục bộ, tủ cáp thông tin để cấp nguồn cho khu đất. Các trạm biến áp sử dụng trạm cột, trạm treo hoặc bố trí trong công trình. Vị trí, hình thức, diện tích, công suất... của trạm biến áp, tủ cáp sẽ được xác định cụ thể, chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Trước mắt khi hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch, phải có giải pháp xử lý nước thải cục bộ của khu đất đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường được cấp có thẩm quyền chấp thuận trước khi thoát vào hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

4.4. Quy hoạch không gian ngầm:

- Xây dựng 03 tầng hầm với tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 32.625m² để phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình, bố trí kỹ thuật, phục vụ PCCC.

- 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 được xác định tại bản vẽ Quy hoạch không gian ngầm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 tại lô đất C1-CC3 (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm) phù hợp với Quyết định này; cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết nêu trên vào hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500.

- UBND phường Xuân Đình chủ trì, phối hợp cùng Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Công ty TNHH Phát triển THT tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt để các cơ quan, tổ chức có liên quan và nhân dân biết theo quy định.

- Chủ tịch UBND phường Xuân Đình và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm: Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, kịp thời xử lý các trường hợp xây dựng vi phạm trật tự xây dựng (nếu có) theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công thương và các cơ quan liên quan của Thành phố theo lĩnh vực quản lý chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra các nội dung liên quan sau khi điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt và hướng dẫn Công ty TNHH Phát triển THT thực hiện các thủ tục về đầu tư dự án, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính phát sinh do Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết và các nội dung khác có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đầu tư và xây dựng.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND phường Xuân Đình và các đơn vị có liên quan kiểm tra, xác định chính xác ranh giới, mốc giới, quy mô diện tích đất trên thực địa, đảm bảo phù hợp quy hoạch, không chồng lấn giữa các dự án trong khu vực; hướng dẫn Công ty TNHH Phát triển THT các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Công ty TNHH Phát triển THT căn cứ các nội dung điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt, có trách nhiệm liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn các thủ tục liên quan về dự án đầu tư, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính theo các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, UBND phường Xuân Đình; Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Công ty TNHH Phát triển THT và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, ĐT;
- Lưu VT (bản), ĐT.

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

Dương Đức Tuấn