

CÔNG TY CỔ PHẦN INNO



SỔ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 28.2.8/QH.KT. NSH

Ngày: 12 tháng 08 năm 2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU VỰC TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY TỈ LỆ 1/500

TẠI LÔ ĐẤT KÝ HIỆU H4HH1

(PHẦN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ
KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM)

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:

LÔ ĐẤT H4HH1, KHU TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY,
PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI



Hà Nội 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU VỰC TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY TỈ LỆ 1/500

TẠI LÔ ĐẤT KÝ HIỆU H4HH1

(PHẦN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ
KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM)

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:

LÔ ĐẤT H4HH1, KHU TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY,
PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
THÁI BÌNH DƯƠNG



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THỂ NGUYỄN

TƯ VẤN THIẾT KẾ



TỔNG GIÁM ĐỐC
ThS. Đoàn Văn Động



HỒ SƠ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU VỰC
TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY TỈ LỆ 1/500
TẠI LÔ ĐẤT KÝ HIỆU H4HH1
(PHẦN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ
KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM)

Bao gồm:

- A. Văn bản pháp lý.**
- B. Quy định quản lý theo 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 H4HH1**

A. VĂN BẢN PHÁP LÝ:

Quyết định số 3657/QĐ-UBND ngày 04/07/2025 của UBND Thành phố 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 H4HH1 (phân tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm).

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 H4HH1 (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 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-I, 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 2787/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND Thành phố về việc chấp thuận chuyển nhượng Dự án đầu tư thành phần "Tổ hợp dịch vụ công cộng, thương mại kết hợp nhà ở cao cấp Thái Bình Dương H4HH1" thuộc dự án khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây từ Công ty TNHH Phát triển THT cho Công ty cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 26/01/2021 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án "Tổ hợp dịch vụ công cộng, thương mại kết hợp nhà ở cao cấp Tây Hồ Tây" tại lô đất H4HH1;

Căn cứ Quyết định số 5916/QĐ-UBND ngày 13/11/2024 của UBND Thành



phổ về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất đối với diện tích đất làm sân và trồng cây xanh tại ô đất ký hiệu H4HH1 tại Quyết định số 3009/QĐ-UBND ngày 30/6/2015 của UBND Thành phố;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 2854/TTr-QHKT-NSH-HTKT ngày 20/6/2025 và Báo cáo thẩm định số 2855/BC-QHKT-NSH-HTKT ngày 20/6/2025,

QUYẾT ĐỊNH

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 H4HH1 (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 H4HH1 (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 H4HH1 thuộc khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây (Giai đoạn 1).

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc giáp tuyến đường hiện trạng có mặt cắt ngang B= 40m.
- Phía Đông và phía Nam giáp tuyến đường hiện trạng có mặt cắt ngang B= 24m.
- Phía Tây 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 H4HH1: khoảng 17.415m².

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

a) Mục tiêu:

- 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 H4HH1 theo hướng tổ chức lại mặt bằng công trình không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm; xác định cụ thể công năng công trình trong ô đất Hỗn hợp, phân định dây chuyền 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.

- 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 H4HH1 (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm) trên nguyên tắc: giữ nguyên vị trí, phạm vi ranh giới và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (diện tích lô đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình) được xác định 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; diện tích đất cập nhật phù hợp Quyết định về Chuyển nhượng dự án, Quyết định về điều chỉnh hình thức sử dụng đất tại Dự án và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

- 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 H4HH1 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 H4HH1 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 H4HH1 theo nguyên tắc giữ nguyên chức năng sử dụng đất (đất Hỗn hợp) 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 và Quyết định về Chuyển nhượng dự án, Quyết định về điều chỉnh hình thức sử dụng đất tại Dự án và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; 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 H4HH1:**

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 Hỗn hợp	Dịch vụ công cộng, thương mại, văn phòng, kết hợp nhà ở cao cấp	H4HH1	17.415	6.966	40	01÷32 tầng, trong đó: - Khối Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại: 02÷30 tầng; - Khối Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ công cộng, thương mại: 01÷32 tầng.	03	6	104.448 ⁽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). Trong đó:

- Diện tích sàn dịch vụ công cộng; thương mại; văn phòng khoảng 51.718m²; Diện tích sàn căn hộ khoảng 52.730m² (giữ nguyên theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị 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).

*** Ghi chú:**

- Quy mô tổng diện tích sàn xây dựng phản ánh các khối công trình, diện tích sàn các khu chức năng của công trình (diện tích sàn chức năng dịch vụ công cộng; thương mại; diện tích sàn văn phòng; diện tích sàn sử dụng căn hộ) và diện tích sàn các công trình kỹ thuật, phụ trợ, số lượng, cơ cấu căn hộ 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, đảm bảo đáp ứng phục vụ nhu cầu dân cư tại dự án và khu vực), 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), về nhà ở chung cư (QCVN 04:2021/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; phù hợp 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; đảm bảo phù hợp với quy mô và công năng các công trình là Dịch vụ công cộng, thương mại văn phòng, kết hợp nhà ở cao cấp. Diện tích xây dựng công trình phải đảm bảo phù hợp với mật độ xây dựng được duyệt. Tầng cao công trình phản ánh [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 542/TC-QC ngày 19/12/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình tại lô đất H4HH1.

- Về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội tại Dự án: Quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư, Công ty cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương có trách nhiệm liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội tại Dự án (nếu có) đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật liên quan về quản lý phát triển nhà ở xã hội hiện hành.

- 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 (01÷32 tầng nổi); bố cục lại mặt bằng các khối công trình trên lô đất (gồm khối Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại và khối Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ công cộng, thương mại) 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 khống 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 khống 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 để 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, tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 50.000m², trong đó: diện tích đỗ xe tối thiểu bố trí tại tầng hầm khoảng 30.000m². Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, xác định rõ khu vực để xe máy, xe đạp riêng với khu vực ô tô theo yêu cầu tại mục 2.1.17 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD.

- Tại các vị trí phương tiện (ô tô, xe máy) ra, vào khu đất cho phép hạ hệ 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 trạm 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 theo quy định. Vị trí, diện tích, công suất, công nghệ các trạm 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 tối thiểu khoảng 50.000m² 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 H4HH1 (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 cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương 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 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 cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương thực hiện các thủ tục về đầu tư dự án, quản lý đất đai, nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội tại Dự án (nếu có), 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 cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Công ty cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương 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 cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương 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.

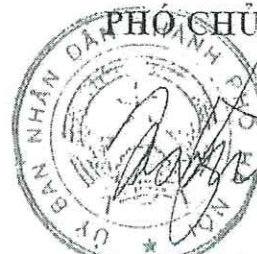
738(9)



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đương Đức Tuấn



B. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**THEO 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 KÝ HIỆU H4HH1.**

334
Y
N
AN
DUON
HA

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng 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 H4HH1 (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm), đã được phê duyệt theo Quyết định số 3657/QĐ-UBND ngày 04/07/2025 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Ngoài những quy định nêu trong bản Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong 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 H4-HH1 còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý phải được UBND Thành phố xem xét, quyết định.

- UBND Thành phố giao Chủ tịch UBND phường Xuân Đình và các đơn vị khác có liên quan chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng tại lô đất H4HH1 thuộc khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý theo 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 H4HH1 này.

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu:

- 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 H4HH1 theo hướng tổ chức lại mặt bằng công trình không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm; xác định cụ thể công năng công trình trong ô đất Hỗn hợp, phân định dây chuyền 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.

- 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:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại lô đất H4HH1 (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm) trên nguyên tắc: giữ nguyên vị trí, phạm vi ranh giới và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (diện tích lô đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình) được xác định 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; diện tích đất cập nhật phù hợp Quyết định về Chuyển nhượng dự án, Quyết định về điều chỉnh hình thức sử dụng đất tại Dự án và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

- 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

thông 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 H4HH1 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.

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

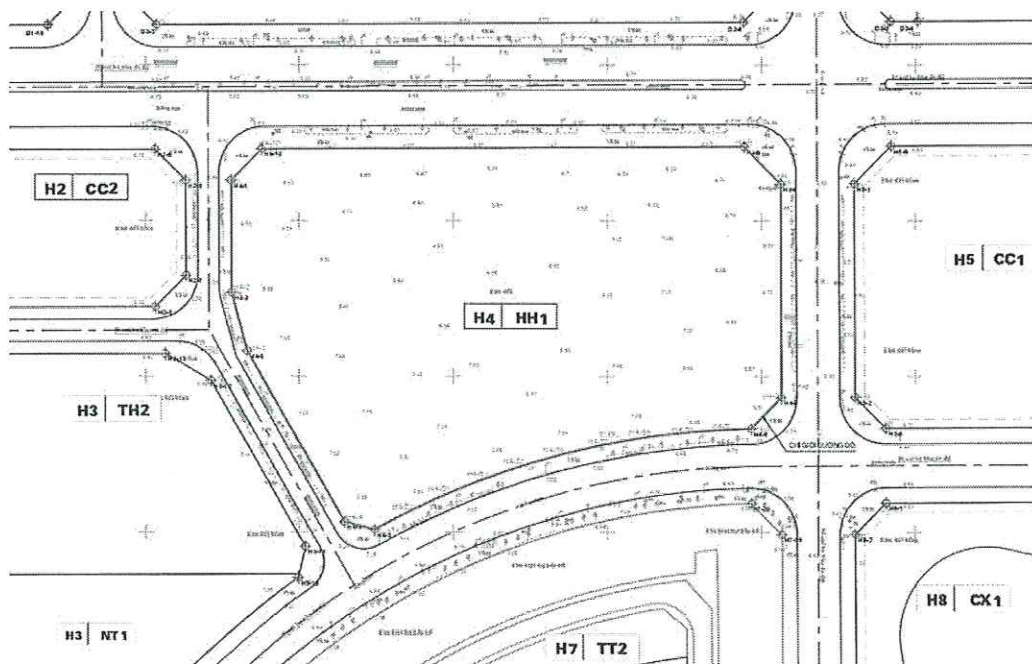
a) Vị trí: Lô đất ký hiệu H4HH1 thuộc khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây (Giai đoạn 1).

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc giáp tuyến đường hiện trạng có mặt cắt ngang B= 40m.
- Phía Đông và phía Nam giáp tuyến đường hiện trạng có mặt cắt ngang B= 24m.
- Phía Tây 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 H4HH1: khoảng 17.415m².



Sơ đồ vị trí, ranh giới lô đất H4HH1

PHẦN II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực:

1.1. Quy định về 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 H4HH1 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 H4HH1 theo nguyên tắc giữ nguyên chức năng sử dụng đất (đất Hỗn hợp) 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 và Quyết định về Chuyển nhượng dự án, Quyết định về điều chỉnh hình thức sử dụng đất tại Dự án và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; 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 H4HH1**

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 Hỗn hợp	Dịch vụ công cộng, thương mại, văn phòng, kết hợp nhà ở cao cấp	H4HH1	17.415	6.966	40	01÷32 tầng, trong đó: -Khối Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại: 02÷30 tầng; -Khối Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ công cộng, thương mại: 01÷32 tầng.	03	6	104.448 ⁽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). Trong đó:

- Diện tích sàn văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại khoảng 51.718m²; Diện tích sàn căn hộ khoảng 52.730m² (giữ nguyên theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch

chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị 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).

*** Ghi chú:**

- Quy mô tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi các khối công trình, diện tích sàn các khu chức năng của công trình (diện tích sàn chức năng dịch vụ công cộng; thương mại; diện tích sàn văn phòng; diện tích sàn sử dụng căn hộ) và diện tích sàn các công trình kỹ thuật, phụ trợ, số lượng, cơ cấu căn hộ 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, đảm bảo đáp ứng phục vụ nhu cầu dân cư tại dự án và khu vực), 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), về nhà ở chung cư (QCVN 04:2021/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; phù hợp 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; đảm bảo phù hợp với quy mô và công năng các công trình là Dịch vụ công cộng, thương mại văn phòng, kết hợp nhà ở cao cấp. 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 542/TC-QC ngày 19/12/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình tại lô đất H4HH1.

- Về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội tại Dự án: Quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư, Công ty cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương có trách nhiệm liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội tại Dự án (nếu có) đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật liên quan về quản lý phát triển nhà ở xã hội hiện hành.

- 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).

1.2. Quy định về kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

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

- Đảm bảo quy mô số tầng cao công trình tối đa (01÷32 tầng nổi); bố cục lại mặt bằng các khối công trình trên lô đất (gồm khối Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại và khối Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ công cộng, thương mại) 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 khống 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 khống 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 phần đế và phần 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.

1.3. 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, tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 50.000m², trong đó: diện tích đỗ xe tối thiểu bố trí tại tầng hầm khoảng 30.000m². Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, xác định rõ khu vực đỗ xe máy, xe đạp riêng với khu vực ô tô theo yêu cầu tại mục 2.1.17 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD.

- 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 trạm 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 theo quy định. Vị trí, diện tích, công suất, công nghệ các trạm 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.

1.4. Quy hoạch không gian ngầm:

- Xây dựng 03 tầng hầm với tổng diện tích sàn tầng hầm tối thiểu khoảng 50.000m² 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.

2. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và các “Quy định quản lý theo 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 H4HH1 (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm)” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành hiện hành.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.



PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các quy định về tính pháp lý:

- Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ 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 H4HH1 (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm) được duyệt và quy định cụ thể của Quy định quản lý này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

- Mọi hành vi vi phạm các nội dung của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết 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 H4HH1 và bản Quy định quản lý này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện.

- + UBND Thành phố Hà Nội.
- + Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.
- + Sở Tài chính Hà Nội.
- + Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội.
- + Sở Xây dựng Hà Nội.
- + Sở Công thương Hà Nội.
- + UBND phường Xuân Đình.
- + Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội.
- + Công ty Cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương

2. Kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết:

Việc tổ chức thực hiện 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 H4HH1 tuân thủ theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và các nội dung luật định có liên quan khác./.

