

CÔNG TY CỔ PHẦN INNO



SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 3828/QHKT-N&H

Ngày: 12 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH

**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 XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM)**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI



HÀ NỘI, 2025

Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH

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 XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM)

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

Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương

Tư vấn thiết kế:

Công ty cổ phần INNO



Hà Nội, ngày tháng ... năm 2025



TỔNG GIÁM ĐỐC
ThS. Đoàn Văn Đông

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
THÁI BÌNH DƯƠNG



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THẾ NGUYỄN

HÀ NỘI, 2025

(Handwritten signature)

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
XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM)

Địa điểm: phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội

TỔ CHỨC THỰC HIỆN : KTS. Nguyễn Tuấn Ngọc

QUẢN LÝ KỸ THUẬT : Trần Phương Lan

CHỦ TRÌ THIẾT KẾ

- **QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC:** Nguyễn Tuấn Ngọc

CÁC CÁN BỘ THIẾT KẾ CHÍNH

- **QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC:**

KTS. Trần Thế Giới

- **GIAO THÔNG - SAN NỀN**

KS. Nguyễn Thanh Hùng.

- **CẤP - THOÁT NƯỚC & VỆ SINH MÔI TRƯỜNG**

KS. Nguyễn Văn Bình.

- **CẤP ĐIỆN & THÔNG TIN LIÊN LẠC:**

KS. Vũ Cẩm Vân.

MỤC LỤC

A. NỘI DUNG THUYẾT MINH

PHẦN MỞ ĐẦU	3
I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN:.....	3
1. Lý do, cơ sở pháp lý điều chỉnh cục bộ quy hoạch và chỉ đạo của UBND Thành phố:	3
2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:	5
II. CƠ SỞ PHÁP LÝ:.....	6
CHƯƠNG I: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG	8
I. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:.....	8
1. Tên đồ án:.....	8
2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu quy hoạch:	8
3. Đặc điểm tự nhiên:	8
II. HIỆN TRẠNG:.....	9
1. Hiện trạng các công trình kiến trúc:.....	9
2. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật:.....	9
3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:	10
CHƯƠNG II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	11
I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ CHI TIẾT:	11
1. quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:	11
2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:.....	14
3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:	14
II. HẠ TẦNG KỸ THUẬT :	18
1. Quy hoạch giao thông:.....	18
2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	19
3. Quy hoạch cấp nước:	20
4. Quy hoạch Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:	21
5. Quy hoạch cấp điện	22
6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:	23
7. Đánh giá môi trường chiến lược:	24
8. Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:.....	24
III. QUY HOẠCH KHÔNG GIAN NGẦM.....	24
CHƯƠNG IV. KẾT LUẬN	27

B. BẢN VẼ QUY HOẠCH

A. NỘI DUNG THUYẾT MINH

PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN:

1. Lý do, cơ sở pháp lý điều chỉnh cục bộ quy hoạch và chỉ đạo của UBND Thành phố:

- 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, lô đất H4HH1 được xác định chức năng đất hỗn hợp (Dịch vụ công cộng, Thương mại kết hợp Nhà ở cao cấp); có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính: diện tích lô đất: 17.408m²; diện tích xây dựng: 6.963m²; mật độ xây dựng: 40%; Hệ số sử dụng đất: 6 lần [trong đó: diện tích sàn xây dựng công cộng khoảng 51.718m², diện tích sàn xây dựng nhà ở khoảng 52.730m²(≈38,1m²/người)]; Tầng cao công trình: 3 ÷ 32 tầng; Dân số: 1.384 người. Đối với phần công trình ngầm dưới mặt đất của các công trình cao tầng và công trình công cộng, số tầng, diện tích... được xác định cụ thể theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015, lô đất H4HH1 nêu trên nằm trong ô quy hoạch D2-HH2, định hướng chức năng sử dụng là đất Hỗn hợp (gồm các chức năng: công cộng, thương mại - dịch vụ, nhà ở, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị...), có chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung: Mật độ xây dựng: 20%÷70%; tầng cao công trình nổi: 3÷40 tầng; đối với các công trình Hỗn hợp nằm trên các trục đường lớn, giao các trục giao thông chính đô thị, cần xây dựng công trình kiến trúc hiện đại, cao tầng, có không gian ngầm phục vụ công cộng để khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị. Đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 xếp loại 1 - đã được cập nhật vào Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000.

- UBND Thành phố đã có Quyết định số 2787/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 chấp thuận chuyển nhượng phần dự án “Tổ hợp dịch vụ công cộng, thương mại kết hợp nhà ở cao cấp Thái Bình Dương H4HH1” trong 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; Mục tiêu: Đầu tư, xây dựng, kinh doanh khai thác, quản lý và vận hành Tổ hợp Dịch vụ công cộng, Thương mại kết hợp nhà ở cao cấp theo quy định của pháp luật; Quy mô đầu tư xây dựng: Theo Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 (diện tích ô đất: 17.415m² cập nhật theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 111402 ngày 21/3/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp).

- UBND Thành phố đã có Quyết định số 5916/QĐ-UBND ngày 13/11/2024 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 (từ “giao đất không thu tiền sử dụng đất” sang “giao đất có thu tiền sử dụng đất”; thời hạn giao đất là 50 năm kể từ ngày 20/8/2012);

- 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... Công ty cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương đề xuất nghiên cứu tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan tại lô đất H4HH1 (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; đề xuất cụ thể quy mô xây dựng phần ngầm, gồm: 03 tầng hầm, xác định cụ thể quy mô diện tích sàn xây dựng tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình, bố trí kỹ thuật, phục vụ PCCC trên nguyên tắc không làm thay đổi chức năng sử dụng đất (đất Hỗn hợp); giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch [mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, tầng cao công trình nổi] đã được xác định trong Quy hoạch chi tiết được duyệt và Quyết định về Chuyển nhượng dự án; đảm bảo khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD; xác định cụ thể chỉ tiêu tổng diện tích sàn xây dựng công trình để phù hợp với quy định hiện hành tại QCVN 01:2021/BXD. Việc Công ty đề xuất bổ sung thêm công năng Văn phòng trong công trình Hỗn hợp tại lô đất H4HH1 là có sự thay đổi so với mục tiêu đầu tư xây dựng tại Quyết định chủ trương đầu tư Dự án và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; song vẫn giữ nguyên chức năng sử dụng đất Hỗn hợp theo Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 và Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị [Điều 46, Khoản 1 và Điều 47, khoản 5 (Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị)]: Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây tỷ lệ 1/500 đã được Thành phố phê duyệt năm 2013, đến nay đảm bảo thời hạn rà soát điều chỉnh quy hoạch.

- Tại Thông báo số 301/TB-VP ngày 12/7/2024, Phó Chủ tịch UBND Thành phố đã có ý kiến chỉ đạo: Thống nhất về chủ trương quy trình triển khai thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư tại lô đất H4HH1 trong khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây; UBND Thành phố đã có công văn số 2833/UBND-ĐT ngày 28/8/2024 chấp thuận chủ trương 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 (về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và tầng hầm); Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Nhà đầu tư các thủ tục về quy hoạch kiến trúc theo đúng quy trình, quy định.

- Công ty cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương và đơn vị tư vấn đã phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định và được cơ bản đồng thuận, nhất trí. Công ty đã có văn bản tổng hợp, tiếp thu ý kiến chính quyền địa phương, cơ quan, tổ chức cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đối với nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết. Các Sở ngành Thành phố (Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Xây dựng) đã có văn bản tham gia ý kiến về 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.

2. 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 không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực xây dựng công trình ngầm; xác định cụ thể công năng công trình và 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.

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ:

- 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;
- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ xây dựng về việc đính 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 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn...
- 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;
- 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 2050, tỷ lệ 1/10.000;
- Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500;
- 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;
- 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;
- Quyết định số 5916/QĐ-UBND ngày 13/11/2024 của UBND Thành phố 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

phổ (từ “giao đất không thu tiền sử dụng đất” sang “giao đất có thu tiền sử dụng đất”; thời hạn giao đất là 50 năm kể từ ngày 20/8/2012);

- 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;
- Các văn bản, tài liệu, hồ sơ có liên quan.

CHƯƠNG I: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

I. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:

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 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, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu quy hoạch:

a. Vị trí:

- Lô đất H4HH1 có vị trí trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500; thuộc địa giới hành chính phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội.

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 diện tích trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Tổng diện tích lô đất ký hiệu H4HH1: khoảng 17.415m².

3. Đặc điểm tự nhiên:

a. Khí hậu, thủy văn:

- Khu vực nghiên cứu có cùng chung chế độ khí hậu với thành phố Hà Nội: Là khí hậu nhiệt đới gió mùa ẩm.
- Một năm có 2 mùa rõ rệt: Mùa hè nóng (từ tháng 5 đến tháng 9) mưa nhiều. Mùa đông lạnh (từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau) mưa ít. Giữa 2 mùa hè và mùa đông có 2 thời kỳ chuyển tiếp vào tháng 4 (mùa xuân) và tháng 10 (mùa thu)
- Mùa khô: Từ tháng 11 đến tháng 4 của năm sau, ít mưa, thời tiết rét, gió chủ đạo là Đông Bắc. Vào các tháng 1, 2 thường có mưa phùn cộng với giá rét là kết quả của các đợt gió mùa Đông Bắc. Sau đây là một số đặc trưng:
 - Nhiệt độ không khí trung bình hàng năm 23,6°C . Về mùa hè trung bình 29,4°C, cao nhất tới 42,8°C. Về mùa đông lạnh 12°C thấp nhất 2,7°C .
 - Độ ẩm trung bình trong năm là 79%.
 - Hướng gió chủ đạo về mùa nóng là hướng Đông Nam, về mùa lạnh là hướng Đông Bắc, chiếm 54% lượng gió cả năm.
 - Số giờ nắng trong cả năm: 1640 giờ, vào tháng 3: 47 giờ, vào tháng 7: 195 giờ.
 - Số ngày mưa trung bình trong năm khoảng 114 ngày mưa, lượng mưa trung bình hàng năm khoảng 1245mm.

- Khu vực này hàng năm chịu ảnh hưởng của một số cơn bão nhưng vận tốc nhỏ $V = 20 - 30\text{m/s}$.

b. Địa hình, địa chất:

- Địa hình khu đất đã được san nền bằng phẳng và có cao độ nền theo quy hoạch được duyệt.

- Về mặt địa chất nền khu đất tương đối tốt với độ ổn định cao.

c. Động đất và áp lực gió:

- Động đất cấp VII (MSK-64)

- Áp lực gió mạnh $W_0 = 0,95\text{kN/m}^2$ (3s, 20 năm); $V_0 = 30,12\text{m/s}$ (10 phút, 50 năm) với phân vùng áp lực II.B.

d. Cảnh quan, thiên nhiên:

- Khu đất nghiên cứu quy hoạch nằm trong đồ án quy hoạch trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây tỷ lệ 1/500, thuộc vị trí trung tâm với các lợi thế như sau:

- Phía trước mặt lô đất theo hướng Bắc là Trục trung tâm của Khu trung tâm Khu Đô thị Tây Hồ Tây.

- Toàn bộ phía Đông Nam- Nam-Tây Nam là các công trình nhà thấp tầng (Biệt thự, Trường học 3 tầng) và Hồ điều hòa. Các dự án xung quanh được xây mới đồng bộ, có cảnh quan công trình hiện đại.

- Trong phạm vi 1km là các công viên được quy hoạch mới như Công viên Hòa Bình, công viên khu đô thị Ngoại giao đoàn, Công viên Hữu Nghị.

II. HIỆN TRẠNG:

1. Hiện trạng các công trình kiến trúc:

- Lô đất H4HH1 đã được giải phóng mặt bằng, san nền, hoàn thiện xây dựng hạ tầng.

- Trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch điều chỉnh không có bất cứ hạng mục công trình kiến trúc, hạ tầng nào được triển khai xây dựng.

- Hiện trạng theo bản vẽ Bản đồ hiện trạng tỉ lệ 1/500 (Sở Tài Nguyên và Môi trường đã xác nhận).

2. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a. Hiện trạng giao thông:

- Lô đất H4HH1 thuộc Khu vực dự án có tính chất đã hình thành và xây dựng hệ thống giao thông theo quy hoạch được duyệt, đã được hoàn thành đầu tư đưa vào sử dụng. Có đường giao thông tiếp cận ở phía Bắc rộng 40m; Đường phía Đông và Nam rộng 24m; Đường phía Tây và Tây Nam rộng 15m, được đồng bộ theo khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây.

b. Hiện trạng nền và thoát nước mặt:

- Về cơ bản cốt tự nhiên hiện tại ổn định do đó việc san lấp mặt bằng không đáng kể. Hiện tại cốt nền của dự án và hạ tầng xung quanh đã được hoàn thiện.

c. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện được lấy từ trạm biến áp theo quy hoạch.

d. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy hệ thống cấp nước của Thành phố, theo mạng lưới cấp nước quy hoạch của toàn khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây. Mạng lưới cấp nước đã bao gồm hệ thống trụ cấp nước cứu hỏa bố trí xung quanh lô đất.

e. Thông tin liên lạc:

- Mạng thông tin liên lạc của thành phố (điện thoại, Internet, truyền hình...) hiện đã được phủ khắp thành phố, sử dụng thuận lợi. Hệ thống đã được triển khai điểm đầu nối tới từng ô đất trong quy hoạch.

f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Toàn bộ khu vực đang sử dụng hệ thống thoát nước thải đã được đầu tư xây dựng.

g. Định hướng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

- Cơ sở hạ tầng của dự án cần triển khai xây dựng mới và đấu nối với hệ thống hạ tầng của khu vực, đồng thời đảm bảo tuân thủ theo đồ án Quy hoạch Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây tỷ lệ 1/500.

3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

- Lô đất H4HH1 đã được giải phóng mặt bằng, san nền. Hạ tầng kỹ thuật bên ngoài đầy đủ sẵn sàng cho việc đấu nối. Điều kiện tự nhiên, địa chất thủy văn phù hợp để đầu tư xây dựng công trình cao tầng. Trong khu đất chưa xây dựng bất cứ hạng mục công trình kiến trúc và hạ tầng nào, đảm bảo thuận lợi để triển khai xây dựng mới.



Hiện trạng ô đất ký hiệu H4-HH1

CHƯƠNG II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ CHI TIẾT:

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 thống kê chức năng quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại lô đất H4HH1:

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND thành phố	Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại lô đất H4HH1	Ghi chú
I	Chức năng sử dụng đất		Đất hỗn hợp	Đất hỗn hợp	Giữ nguyên
II	Mục tiêu xây dựng công trình		Dịch vụ công cộng, thương mại kết hợp nhà ở cao cấp	Dịch vụ công cộng, thương mại, văn phòng, kết hợp nhà ở cao cấp	Bổ sung thêm công năng Văn phòng (nằm trong thành phần đất Hỗn hợp, phù hợp QHCT, tỷ lệ 1/500 và định hướng QHPK H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt)
III	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc				
1	Tổng diện tích ô đất	m ²	17.408	17.415	Chuẩn hóa quy mô diện tích lô đất phù hợp Quyết định số 2787/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 và số 5916/QĐ-UBND ngày 13/11/2024 của UBND Thành phố và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được cấp
2	Mật độ xây dựng	%	40	40	Giữ nguyên
3	Tổng diện tích xây dựng công trình nổi:	m ²	6.963	6.966	Chuẩn hóa diện tích xây dựng công trình phù hợp với Mật độ xây dựng và QCVN 01:2021/BXD

Thuyết minh 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 Xây dựng công trình ngầm).

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Quyết định số 5581/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND thành phố	Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại lô đất H4HH1	Ghi chú
4	Hệ số sử dụng đất	Lần	6	6	- Hệ số sử dụng đất được tính toán xác định theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD; - Xác định tổng diện tích sàn xây dựng phù hợp với Hệ số sử dụng đất và QCVN 01:2021/BXD
5	Tổng diện tích sàn xây dựng ⁽¹⁾ , trong đó:	m2	104.448 (chưa xác định cụ thể diện tích sàn xây dựng phần nổi và phần ngầm)	104.448 ⁽¹⁾ (tổng diện tích sàn tính toán Hệ số sử dụng đất)	
-	Diện tích sàn văn phòng	m2	-	51.718	
-	Diện tích sàn dịch vụ công cộng, thương mại	m2	51.718		
-	Diện tích sàn căn hộ	m2	52.730		
6	Tầng cao công trình	Tầng	03÷32	01÷32	Giữ nguyên tầng cao tối đa theo QHCT được duyệt
7	Dân số	người	1.384	1.384	Giữ nguyên
8	Tầng hầm	Tầng	Chưa xác định cụ thể	03	Tại các tầng hầm của công trình: chỉ bố trí chỗ đỗ xe, không gian kỹ thuật và PCCC.
9	Diện tích sàn tầng hầm	m2	Chưa xác định cụ thể	50.000 <i>trong đó diện tích để xe khoảng 30.000m2 đáp ứng nhu cầu đỗ xe theo quy định.</i>	

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 phân 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 phân 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 tầng 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).

Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất



2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:

Sử dụng đường giao thông sẵn có ngoài khu đất (không thay đổi);

- Cấp nước:

Chỉ tiêu cấp nước sàn xây dựng văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại: 5 l/m² sàn-ngày đêm.

Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 200l/người-ngày đêm.

- Cấp điện:

Chỉ tiêu cấp điện sàn văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại: 0,05 kw/m² sàn.

Chỉ tiêu cấp điện đất nhà ở chung cư: 1 kw/người

- Thông tin liên lạc:

Đã được cung cấp hạ tầng, không thay đổi;

Sàn xây dựng văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại: 1 số/200m² sàn.

Sàn nhà ở chung cư: 2 số/căn hộ (Trung bình 4 người/ căn hộ, tương đương với 2 người/ số)

3. Tổ chức không gian 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 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 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.

Minh họa phối cảnh tổng thể



Minh họa phong cách công trình



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN TỶ LỆ 1/500 ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN TỶ LỆ 1/500 ĐIỀU CHỈNH



II. 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 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. Quy hoạch giao thông:

a. Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Tây Hồ Tây đã được phê duyệt.
- Khớp nối thống nhất với mạng đường đã được xác định xung quanh khu đất.
- Xác định các bãi đỗ xe cho khu vực.
- Tuân thủ quy định về Phòng cháy chữa cháy theo QCVN06:2022

b. Giải pháp thiết kế

o Giao thông:

- Tuyến đường liên khu vực phía Bắc: rộng 40m.
- Tuyến đường chính khu vực phía Đông và phía Nam rộng B=24,0m.
- Tuyến đường nhánh phía Tây rộng 15,0m.

Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết không làm thay đổi các tuyến đường giao thông so với trước khi điều chỉnh.

o Giao thông nội bộ:

- Khối Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ công cộng, thương mại bố trí 1 lối ra vào từ tuyến đường 24m phía Nam;
- Khối Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại bố trí các lối ra vào từ tuyến đường 40m phía Bắc. Từ cổng vào có lối tiếp cận tới đường dốc xuống hầm. Sảnh chính được thiết kế lùi vào bên trong hợp lý để giảm tránh xung đột giao thông.
- Lối vào dành cho xe PCCC được bố trí một lối từ trục đường phía Đông và một lối từ trục đường phía Tây của lô đất. Đường cho xe PCCC được kết hợp làm đường dạo nội bộ kết hợp cảnh quan của Dự án.
- Các nút giao thông được tổ chức giao cùng mức và vuông góc với đường giao thông đối ngoại trên cơ sở đảm bảo yếu tố kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

o Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Tây Hồ Tây đã được phê duyệt.

o Giải pháp thiết kế

• Hướng thoát nước:

- Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, khu đất nằm trong lưu thoát về tuyến cống chính dọc phía Bắc khu đất, hướng thoát về phía Tây dự án.

• Lưu vực thoát nước và mạng lưới cống:

- Trên tuyến đường phía Đông, bố trí tuyến cống tròn có đường kính D1000mm, theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.
- Trên tuyến đường phía Nam, bố trí tuyến cống tròn có đường kính D800mm, theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.
- Trên tuyến đường phía Tây, bố trí tuyến cống tròn có đường kính D600mm, theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.
- Trên tuyến đường phía Bắc, bố trí tuyến cống hộp 2(2,5m X 2,5m), theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.
- Cống thoát nước mưa được thiết kế với độ đầy bằng 1 và nổi cống theo phương pháp nổi ngang đỉnh cống.
- Tuyến Cống thoát nước mưa nội khu được bố trí dưới lòng đường tại mép đường hoặc phần cây xanh cảnh quan, thu nước mưa từ các ga thu nước mưa. Cao độ đặt cống phụ thuộc vào cao độ mặt đường, cao độ phần cây xanh cảnh quan và cao độ tuyến cống bên ngoài dự kiến đầu nổi.

• Phương pháp tính toán hệ thống thoát nước mưa trong mỗi lô đất:

- Các tuyến cống thiết kế mới tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn với công thức:

$$Q = q \times \varphi \times F \text{ (l/s; m}^3\text{/s)}.$$

Trong đó: Q - lưu lượng tính toán (l/s; m³/s).

q - lưu lượng đơn vị (l/s.ha; m³/s.ha).

φ - Hệ số dòng chảy: 0,6.

F - diện tích lưu vực (ha).

(*) Số liệu chính thức sẽ được đề xuất cụ thể ở bước thiết kế chi tiết hơn.

b. Quy hoạch san nền

o Nguyên tắc thiết kế

- Cao độ tìm đường quy hoạch tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở cao độ được xác định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tìm đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng. Khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình cần có giải pháp san nền hoàn thiện cho phù hợp với tính chất đặc thù của loại hình công trình, mặt bằng kiến trúc sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.

o Giải pháp thiết kế

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với chênh cao giữa 2 đường đồng mức liền kề là $\Delta H = 0,05m$.

- Tính toán khối lượng trung bình cho các ô đất.

Công thức tính toán:

$$W = \frac{H1 + H2 + H3 + H4}{4} \times F$$

Trong đó:

W : Khối lượng cát đắp nền các ô đất tính toán (m³);

H1, H2, H3, H4 : Chiều cao thi công tại các điểm góc của ô đất tính toán (m);

F : Diện tích ô đất tính toán (m²).

Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết giữ nguyên diện tích lô đất, không làm thay đổi các cao độ tìm đường và các mạng lưới thoát nước, không làm thay đổi so với trước khi điều chỉnh quy hoạch.

3. Quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu và nhu cầu cấp nước

- Chỉ tiêu tính toán cấp nước: Giữ nguyên chỉ tiêu cấp nước theo Quy hoạch đã được duyệt, cụ thể:

+ Chỉ tiêu cấp nước sàn xây dựng văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại: 5l/m² sàn-ngày đêm.

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 200l/người-ngày đêm.

Tổng hợp nhu cầu cấp nước trước và sau khi điều chỉnh:

Thuyết minh 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 Xây dựng công trình ngầm).

Theo QHCT khu vực trung tâm KĐT Tây Hồ Tây được duyệt					Điều chỉnh cục bộ QHCT				
Hạng mục	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu	Nhu cầu cấp nước (m ³ /ng.đêm)	Hạng mục	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu	Nhu cầu cấp nước (m ³ /ng.đêm)
Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại	m ²	51.718	5l/ m ² sàn	258,6	Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại	m ²	51.718	5l/ m ² sàn	258,6
Nhà ở chung cư	Người	1.384	200l/ người- ngày đêm	276,8	Nhà ở chung cư	Người	1.384	200l/ người- ngày đêm	276,8
Tổng cộng				535,4	Tổng cộng				535,4

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết không làm thay đổi nhu cầu cấp nước so với trước khi điều chỉnh quy hoạch. Trong các giai đoạn tiếp theo của Dự án, trường hợp có điều chỉnh nhu cầu cấp nước, Chủ đầu tư sẽ làm việc cụ thể với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong các giai đoạn sau.

() Quy mô diện tích các chức năng Văn phòng, dịch vụ công cộng thương mại và nhà ở là dự kiến trên cơ sở thông số quy hoạch lô đất. Số liệu chính thức sẽ được đề xuất cụ thể ở bước Lập Báo cáo Nghiên cứu khả thi*

4. Quy hoạch Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Chỉ tiêu và nhu cầu thoát nước thải: Chỉ tiêu tính toán thoát nước thải: Tuân thủ theo chỉ tiêu Quy hoạch chi tiết được phê duyệt Theo QHCT khu vực trung tâm KĐT Tây Hồ Tây được duyệt					Điều chỉnh cục bộ QHCT				
Hạng mục	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu	Nhu cầu (m ³ /ng.đêm)	Hạng mục	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu	Nhu cầu (m ³ /ng.đêm)
Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại	m ²	51.718	5l/ m ² sàn	258,6	Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại	m ²	51.718	5l/ m ² sàn	258,6
Nhà ở chung cư	Người	1.384	200l/ người- ngày đêm	276,8	Nhà ở chung cư	Người	1.384	200l/ người- ngày đêm	276,8
Tổng cộng				535,4	Tổng cộng				535,4

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết không làm thay đổi nhu cầu thoát nước thải so với trước khi điều chỉnh quy hoạch. Trong các giai đoạn tiếp theo của

Dự án, trường hợp có kế hoạch điều chỉnh nhu cầu thoát nước thải, Chủ đầu tư sẽ làm việc cụ thể với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong các giai đoạn sau.

(*) Quy mô diện tích các chức năng Văn phòng, dịch vụ công cộng thương mại và nhà ở là dự kiến trên cơ sở thông số quy hoạch lô đất. Số liệu chính thức sẽ được đề xuất cụ thể ở bước Thỏa thuận phương án kiến trúc và quy hoạch Tổng mặt bằng.

5. Quy hoạch cấp điện

- Chỉ tiêu và nhu cầu cấp điện
- Chỉ tiêu tính toán cấp điện: Giữ nguyên chỉ tiêu cấp điện theo Quy hoạch đã được duyệt cụ thể:

- + Chỉ tiêu cấp điện sàn văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại: 0,05 kw/m² sàn.
- + Chỉ tiêu cấp điện đất nhà ở chung cư: 1 kw/người

Tổng hợp nhu cầu cấp điện trước và sau khi điều chỉnh:

Theo QHCT khu vực trung tâm KĐT Tây Hồ Tây được duyệt							Điều chỉnh cục bộ QHCT						
Công năng	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu	Hệ số đồng thời	Công suất (KW)	Nhu cầu phụ tải (KVA)	Công năng	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu	Hệ số đồng thời	Công suất (KW)	Nhu cầu phụ tải (KVA)
Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại	m ²	51.718	0,05	0,85	2.198	2.442	Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại	m ²	51.718	0,05	0,85	2.198	2.442
Nhà ở chung cư	Người	1.384	1	0,9	1.246	1.384	Nhà ở chung cư	Người	1.384	1	0,9	1.246	1.384
Tổng cộng					3.444	3.826	Tổng cộng					3.444	3.826

Lưu ý:

- Tính toán xây dựng:
- Tính toán nhu cầu sử dụng điện theo công thức : $Stt = P_0 / \cos\phi$
- Trong đó :

P_0 : Công suất tính toán theo nhu cầu.

$\cos\phi$ Hệ số công suất: 0,85 (Dịch vụ); 0,9 (nhà ở)

+ Stt (Dịch vụ VP) = $1.710,6 / 0,85 = 2.012,5$ kVA.

+ Stt (Dịch vụ TM) = $487,5 / 0,85 = 573,5$ kVA.

+ Stt (Nhà ở) = $1.246 / 0,9 = 1.384$ kVA.

+ Tính chọn máy biến áp cho ô đất:

- Máy biến áp theo QHCT được duyệt : 4x1250 kVA

- Tính toán chọn máy biến áp theo phương án Điều chỉnh cục bộ:

+ Ô đất xây dựng khối Nhà ở chung cư: 2x1000 kVA

+ Ô đất xây dựng Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại: 2x 1500 kVA

Tổng công suất điện sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết không thay đổi so với quy hoạch được duyệt. Trong các giai đoạn triển khai tiếp theo của dự án, trường hợp có kế hoạch điều chỉnh công suất điện, Chủ đầu tư có trách nhiệm làm việc cụ thể với Tổng công ty điện lực Hà Nội và các cơ quan, tổ chức có liên quan thỏa thuận để nâng công suất trạm biến áp cục bộ đáp ứng đủ nhu cầu cho dự án, đảm bảo không ảnh hưởng đến hệ thống cấp điện khu vực.

(*) Quy mô diện tích các chức năng Văn phòng, dịch vụ công cộng thương mại và nhà ở là dự kiến trên cơ sở thông số quy hoạch lô đất. Số liệu chính thức sẽ được đề xuất cụ thể ở bước Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu và nhu cầu thông tin liên lạc
- Chỉ tiêu tính toán: Giữ nguyên chỉ tiêu theo Quy hoạch đã được duyệt cụ thể:
- + Sàn xây dựng văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại: 1 số/200m² sàn.
- + Sàn nhà ở chung cư: 2 số/căn hộ (Trung bình 4 người/ căn hộ, tương đương với 2 người/ số)

Tổng hợp nhu cầu trước và sau khi điều chỉnh:

Theo QHCT khu vực trung tâm KĐT Tây Hồ Tây được duyệt						Điều chỉnh cục bộ QHCT					
Công năng	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu	Nhu cầu thuê bao (số)	Tủ (số)	Công năng	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu	Nhu cầu thuê bao (số)	Tủ (số)
Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại	m ²	51.718	1 máy / 200 m ² sàn	259		Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại	m ²	51.718	1 máy / 200 m ² sàn	259	300
Nhà ở chung cư	Người	1.384	2 máy / hộ	692		Nhà ở chung cư	Người	1.384	2 máy / hộ	692	700
Tổng cộng				951	1000	Tổng cộng				951	1000

Tính chọn tủ thông tin cho ô đất : 1000 số, trong đó:

- + Ô đất xây dựng khối Nhà ở chung cư : Tủ 700 số
- + Ô đất xây dựng Văn phòng, dịch vụ công cộng, thương mại: Tủ 300 số

Tổng số cổng thông tin sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết không thay đổi so với quy hoạch được duyệt, các tủ thông tin tính toán lựa chọn không thay đổi so với quy hoạch được duyệt. Trong các giai đoạn triển khai tiếp theo của dự án, trường hợp có kế hoạch điều chỉnh vị trí các tủ thông tin, Chủ đầu tư sẽ làm việc cụ thể với các cơ quan, tổ chức có liên quan.

(*) Quy mô diện tích các chức năng Văn phòng, dịch vụ công cộng thương mại và nhà ở là dự kiến trên cơ sở thông số quy hoạch lô đất. Số liệu chính thức sẽ được đề xuất cụ thể ở bước Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

7. Chỉ tiêu về môi trường:

- Đồ án đã đưa ra các giả thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường, đồng thời đã đề ra giải pháp thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn, nước mưa hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường. Giải pháp về quy hoạch kiến trúc cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật hợp lý, phù hợp với Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây tỉ lệ 1/500, quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỉ lệ 1/2000 đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với việc giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải, thoát nước mưa, thu gom chất thải rắn theo quy hoạch.
- Nước thải sinh hoạt của các hộ gia đình được xử lý tập trung tại Trạm xử lý nước thải trước khi xả ra môi trường.
- Tăng cường cây xanh trong Khu đô thị để giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn.

8. Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Các trạm biến áp sử dụng trạm cột, trạm treo hoặc Trạm biến áp bố trí trong công trình đảm bảo khả năng cấp điện cho khu vực và công trình. Thiết kế cụ thể của trạm biến áp, tủ cáp thông tin (vị trí, hình thức, diện tích, công suất...) sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) căn cứ trên các ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành điện, thông tin; được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhu cầu đỗ xe được bố trí tại tầng hầm của công trình. Quy mô tầng hầm đỗ xe (ranh giới, số lượng, diện tích..) được thiết kế tuân thủ theo quy định về xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội (Theo quyết định số 1218/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội) sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) đảm bảo các yêu cầu phòng cháy, quản lý không gian ngầm theo quy định và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cho phép mở rộng tối đa phạm vi ranh giới xây dựng tầng hầm trùng chỉ giới đường đỏ của ô đất. Thiết kế tầng hầm cần đảm bảo tải trọng cho xe cứu hỏa đi qua được trong trường hợp khẩn cấp.

- Bố trí trạm sạc cho xe điện tại mặt đất hoặc tầng hầm đỗ xe đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và các điều kiện an toàn 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 có thẩm quyền phê duyệt.

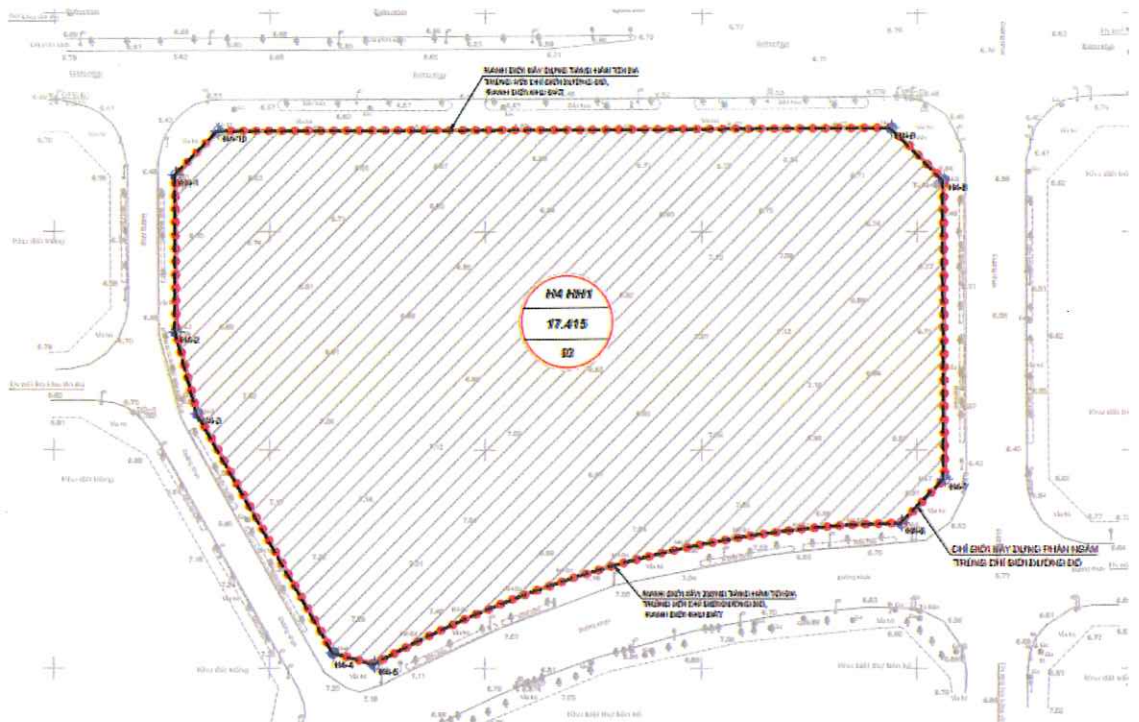
III. QUY HOẠCH KHÔNG GIAN NGẦM

- Xây dựng 03 tầng hầm với tổng diện tích sàn tầng hầm tối thiểu khoảng 50.000m² để bố trí nhu cầu đỗ xe của dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn của công trình.

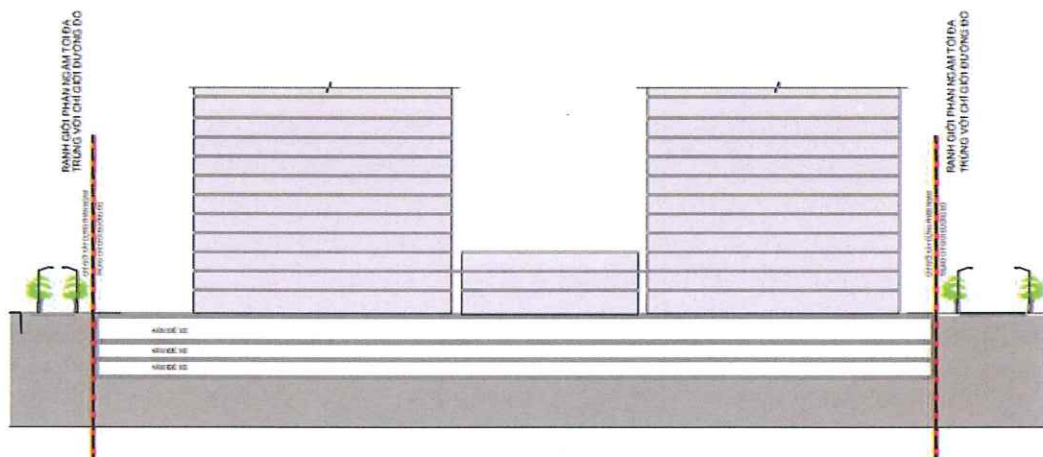
Thuyết minh Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu vực Trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 tại lô đất H4HH1 (Phần tổ chức Không gian kiến trúc cảnh quan và Xây dựng công trình ngầm).

- Phạm vi ranh giới xây dựng tầng hầm tối đa: cho phép ranh giới xây dựng tầng hầm tối đa trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất. Cụ thể được xác định tại bản vẽ Quy hoạch không gian ngầm.

Bản đồ quy hoạch không gian ngầm



Mặt cắt minh họa không gian ngầm



Chỉ tiêu tính toán Chỗ đỗ xe: Thực hiện theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND của Thành phố Hà Nội ban hành ngày 08/4/2022, với lô đất được quy hoạch là đất Hỗn hợp: diện tích đỗ xe cần bố trí đảm bảo tối thiểu 27m²/100m² sàn sử dụng của công trình.

TÍNH TOÁN NHU CẦU DIỆN TÍCH ĐỖ XE TẦNG HẦM

	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ (m ²)	GHI CHÚ
1	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	17.415	

2	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG PHẦN HẦM	17.415	
3	NHU CẦU DIỆN TÍCH ĐỖ XE	28.201	Chỉ tiêu 27m ² /100m ² sàn sử dụng của công trình theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ban hành ngày 08/4/2022.
4	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG HẦM DỰ KIẾN	Khoảng 50.000	03 Tầng hầm
	(Trong đó diện tích đỗ xe tối thiểu bố trí tại tầng hầm)	Khoảng 30.000	

Lưu ý:

- Quy mô tầng hầm cụ thể sẽ được nghiên cứu và đề xuất cụ thể trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) trên cơ sở đảm bảo không vượt các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt và tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.
- Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng công trình, trên cơ sở số liệu tổng diện tích sàn sử dụng công trình hoặc tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi công trình (bao gồm cả sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn...), nhà đầu tư sẽ bổ sung tính toán cụ thể và đề xuất giải pháp thiết kế khu vực đỗ xe (vị trí, ranh giới, diện tích...) bố trí trong tầng hầm công trình đảm bảo: Nhu cầu đỗ xe công trình tuân thủ 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 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 và diện tích đỗ xe hữu dụng trong tầng hầm $\geq 28.201\text{m}^2$.

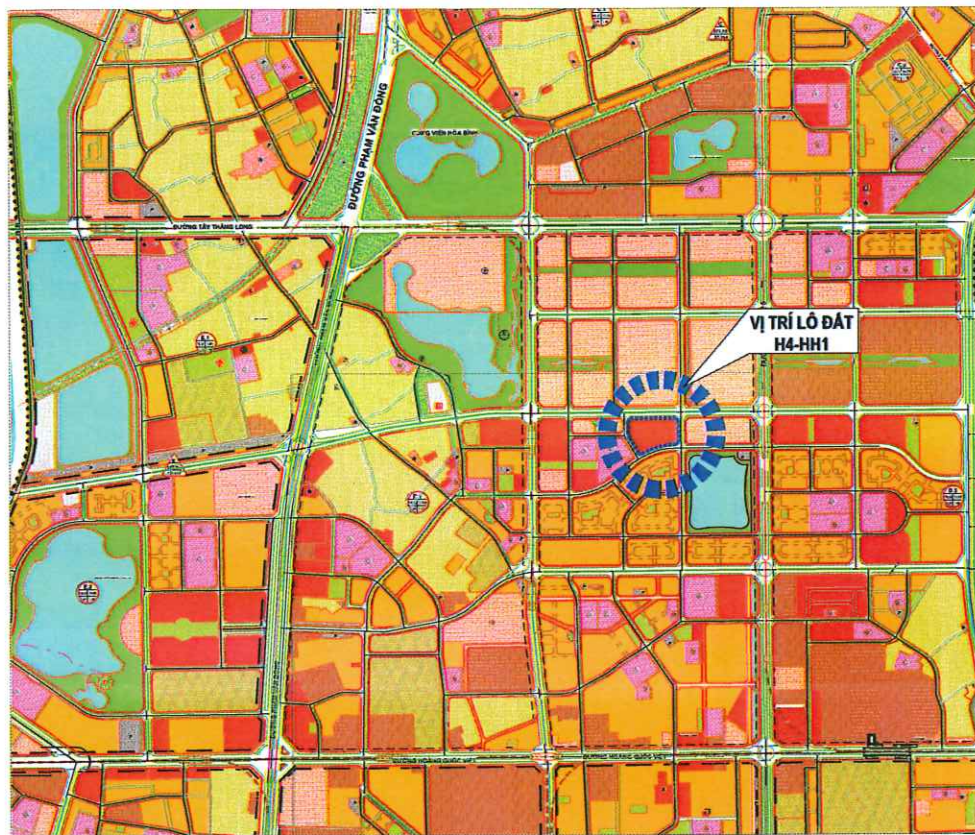
CHƯƠNG IV. KẾT LUẬN

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) thực hiện theo đúng Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật kiến trúc ngày 13/6/2019; 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, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ lô đất H4HH1 được giữ nguyên theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỉ lệ 1/500 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 thẩm quyền.

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 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.

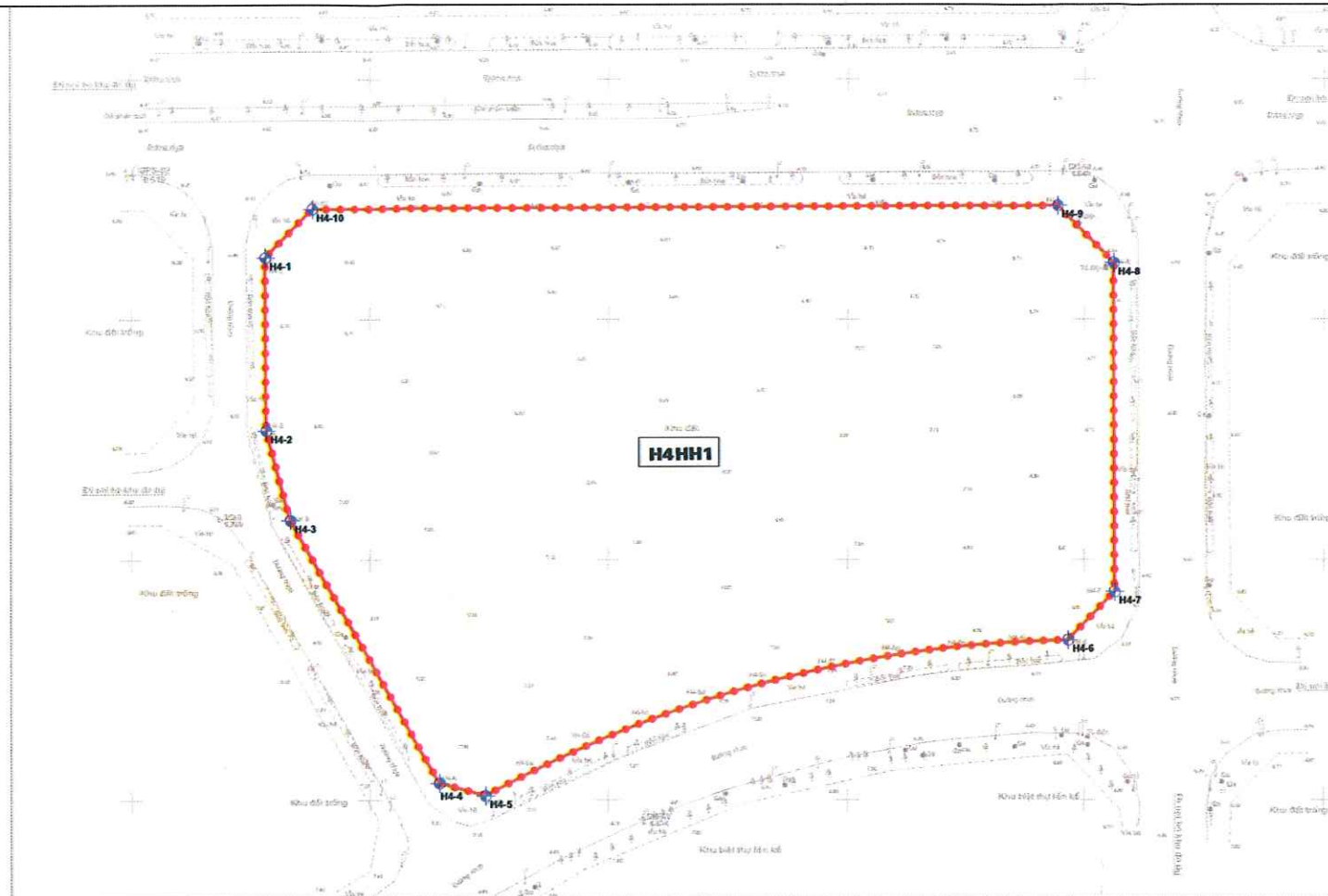
B. BẢN VẼ QUY HOẠCH



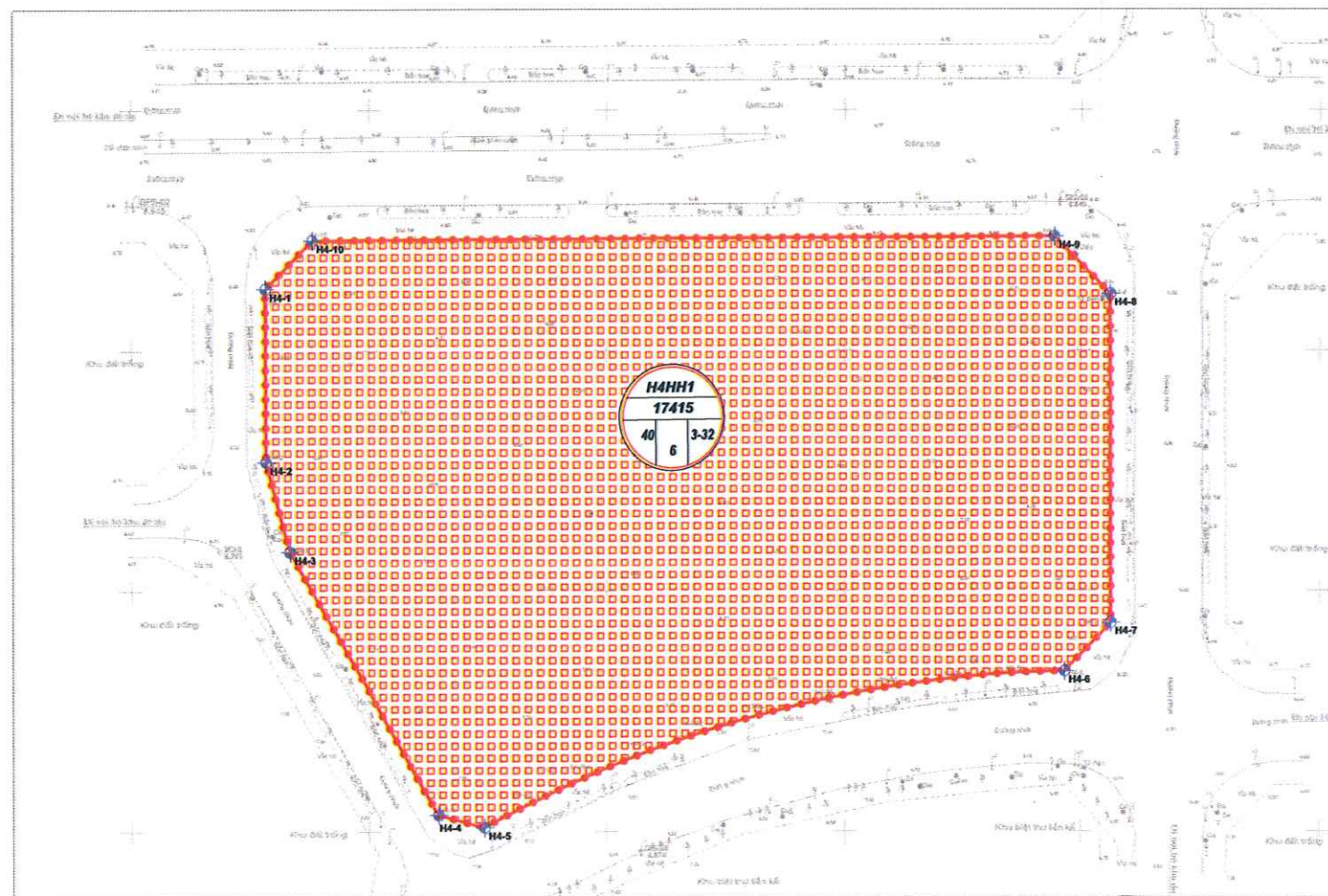
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ Ô ĐẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
(TRÍCH QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-1, TỶ LỆ 1/2000)



VỊ TRÍ Ô ĐẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
TRONG QUY HOẠCH TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY, TỶ LỆ 1/500
(THEO 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 13/09/2013)



BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VÀ RANH GIỚI Ô ĐẤT - TỶ LỆ 1/500



BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TỶ LỆ 1/500 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
(THEO 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 13/09/2013)

KÝ HIỆU

- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- RANH GIỚI Ô ĐẤT
- ĐƯỜNG QUY HOẠCH
- ĐẤT HỖN HỢP

A : KÝ HIỆU Ô ĐẤT
B : DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M²)
C : MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
D : HỆ SỐ DỪ DUNG ĐẤT (LẦN)
E : TẦNG CAO CÔNG TRÌNH (TẦNG)

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THAI BÌNH DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THAI BÌNH DƯƠNG

THAI BÌNH DƯƠNG

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT

KHU VỰC TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY, TỶ LỆ 1/500

TẠI Ô ĐẤT HH1

TÊN BẢN VẼ: **SƠ ĐỒ VỊ TRÍ RANH GIỚI KHU ĐẤT VÀ BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

BẢN VẼ: QH-01 / CHẾ BẢN / TỶ LỆ: 1/500 / HT: / CS: /

THIẾT KẾ: **TRẦN THẾ GIỚI**

CHỦ NHIỆM: **NGUYỄN TUẤN NGỌC**

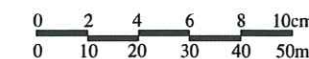
QUẢN LÝ: **TRẦN PHƯƠNG LAN**

TỔNG QUẢN LÝ: **TRẦN PHƯƠNG LAN**

ĐOÀN VĂN ĐOẠN

CÔNG TY CỔ PHẦN INNO

THS. Đoàn Văn Dũng



KÝ HIỆU

-

GHI CHÚ:

- ① KHÔI VĂN PHÒNG, DỊCH VỤ CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI
- ② KHÔI NHÀ Ở CHUNG CƯ KẾT HỢP DỊCH VỤ CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI
- ③ LỐI RA VÀO
- ④ LỐI LÊN XUỐNG TẦNG HẦM
- ⑤ KỸ THUẬT, PHỤ TRỢ (DỰ KIẾN BỎ TRÍ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT)
- ⑥ MÃI ĐUA, MÃI ĐÓN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 5657/QĐ-UBND NGÀY 04/07/2022

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI

XÁC NHẬN BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU VỰC TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY, TỶ LỆ 1/500 TẠI LỖ DẤY KÝ HIỆU HHHH1
PHẦN TỎ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC ÁNH QUANG VÀ KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM
PHÙ HỢP QUYẾT ĐỊNH SỐ 3637/QĐ-UBND NGÀY 04/07/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
(KÈM THEO CÔNG VẼ SỐ J0HK7-NSH NGÀY 1 / 2025)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGUYỄN BÀ NGUYÊN

01/14653
CƠ QUAN TÒA CHỨC LẬP QUY HOẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÁI BÌNH DƯƠNG

CÔNG TY

CỔ PHẦN

CU PHAN
TẬP ĐOÀN

Địa chỉ: PHƯỜNG 1, QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

ĐOÀN - ĐỊA ĐIỂM:
 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

DỰA CHỈ :
LÔ ĐẤT KÝ HIỆU HAMBHI THUỘC KHU TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ TÂY HỒ TÂY - GIAI ĐOẠN 1,
PHƯỜNG XUÂN DƯƠNG, THỊNH PHO VÀ NƠI

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

BẢN VẼ: QH-02	GHÉP: 1xA0	TỶ LỆ: 1/500	HT: .../.../.....
---------------	------------	--------------	-------------------

TRƯỜNG	TRẦN THỨC GIỚI	TRẦN THỨC GIỚI
--------	----------------	----------------

THIÊN KIỆT	TRẦN THẾ GIỚI	
CHỦ NHIỆM	NGUYỄN THÂN NGỌC	

CHỦ NHÌM	NGUYỄN TUẤN NGỌC	
CHỦ TR	NGUYỄN TIẾN NGỌC	

CHỨC VỤ	NGƯỜI CHỨC DUYỆT	
QUẢN LÝ KT	TRẦN PHƯƠNG LAN	

TỔNG GIÁM ĐỐC **INNO**

100

ĐOÀN VĂN ĐỘNG

GIẤY - TP. HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY CỔ PHẦN UNIC

CÔNG TY CỔ PHẦN INNO
TỔNG GIÁM ĐỐC

CREATIVITÀ AT WORK

ThS. Đoàn Văn Lợi



MẶT ĐỨNG MINH HỌA HƯỚNG NAM



MẶT ĐỨNG MINH HỌA HƯỚNG BẮC

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, TRÁNH THỦ HƯỚNG GIÓ MẮT, HẠN CHẾ TỐI ĐA NHU CẦU SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG CHO ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ HOẶC SỬ DỤNG AM CÔNG TRÌNH.

- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG PHẦN NỔI CỦA CÔNG TRÌNH VÀ KHOẢNG LỐI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH SƠ 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 ƯNG 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 VỊ KHÍ HẬU, KHÔNG GÂY ĐỘC HẠI, TRÁNH CẢN TRỞ TÂM NHÌN GIAO THÔNG VÀ KHÔNG ẢNH HƯỞNG TỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG ĐÔ THỊ (ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ống, KẾT CẤU VĨA 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 THIÊN 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 NHẬT LẠ 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.

	CÂY CHÀ LÃ	
	CÂY CAU VUA	
	BÀNG ĐÀI LOAN	
	CÂY SẦU	
	MUỒNG HOÀNG YÊN	
	CÂY PHƯỢNG	
	CÂY NGỌC ANH	
	CÂY CỌ XỎE	

MINH HỌA CÂY XANH



MINH HỌA THIẾT BỊ CÔNG CỘNG



MINH HỌA VẬT LIỆU LÁT SÂN VƯỜN



PHỐI CẢNH CÔNG TRÌNH MINH HỌA



PHỐI CẢNH CÔNG TRÌNH MINH HỌA

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: UBND QUẬN HOÀNG MÃI			
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÁI BÌNH DƯƠNG			
CƠ PHÂN TẬP ĐOÀN THÁI BÌNH DƯƠNG			
TÊN ĐƠN VỊ: THÁI BÌNH DƯƠNG			
Địa chỉ: Tầng 9, Số 25 Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội			
TÊN ĐƠN VỊ: THÁI BÌNH DƯƠNG			
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 HHH1			
TÊN BẢN VẼ: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ			
BẢN VẼ: GH-03	THỜI GIAN: 15/04	TỶ LỆ: 1/500	HT: J.J.
THIẾT KẾ: TRẦN THẾ DIỆP	SƠ PHÂN: NGUYỄN TUẤN NGỌC	CHỦ TRÌ: NGUYỄN TUẤN NGỌC	QUẢN LÝ: TRẦN PHƯƠNG LAN
TỔNG QUẢN LÝ: TRẦN PHƯƠNG LAN		ĐOÀN VĂN ĐÔNG	
CÔNG TY CỔ PHẦN INNO		TỔNG GIÁM ĐỐC	

ThS. Đoàn Văn Đông

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KHÔNG GIAN NGẦM - TỶ LỆ 1/500



TÍNH TOÁN NHU CẦU DIỆN TÍCH HẦM ĐỂ XE:

KHU ĐẤT QUY HOẠCH ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH TRÊN NGUYÊN TẮC GIỮ NGUYÊN RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TỔNG (MẶT ĐỘ XÂY DỰNG, TỔNG DIỆN TÍCH SÀN) 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. VÌ VẬY, VIỆC ĐIỀU CHỈNH KHÔNG LÂM ẢNH HƯỞNG ĐẾN MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG GIAO THÔNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHUNG XUNG QUANH KHU QUY HOẠCH THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƯỢC DUYỆT. BỔ SUNG XÂY DỰNG CÁC TẦNG HẦM PHỤC VỤ NHU CẦU ĐỖ XE. RANH GIỚI TẦNG HẦM TRÙNG VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CỤ THỂ:

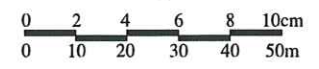
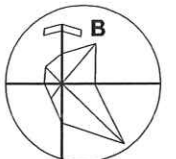
+ XÂY DỰNG 03 TẦNG HẦM ĐỂ GIẢI QUYẾT NHU CẦU ĐỖ XE CỦA DỰ ÁN VÀ NHU CẦU ĐỖ XE CỦA KHU VỰC. RANH GIỚI, DIỆN TÍCH TẦNG HẦM ĐÁNH CHO NHU CẦU ĐỖ XE PHẢI TUÂN THỦ THEO QUY ĐỊNH VỀ XÂY DỰNG TẦNG HẦM PHỤC VỤ ĐỖ XE ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050 ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 1218/QĐ-UBND NGÀY 08/4/2022 VÀ QUY CHUẨN HIỆN HÀNH VỀ GARA Ô TÔ. TRONG GIAI ĐOẠN TRIỂN KHAI TIẾP THEO, CẦN CÓ GIẢI PHÁP THIẾT KẾ XÁC ĐỊNH CỤ THỂ DIỆN TÍCH ĐỖ XE HỮU DỤNG TRONG CÁC TẦNG HẦM CỦA CÁC CÔNG TRÌNH ĐẢM BẢO PHÙ HỢP VỚI CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC ĐIỀU CHỈNH, ĐÁP ỨNG ĐỦ NHU CẦU BÀN THÀN CÔNG TRÌNH VÀ ĐỖ XE TÍNH CỦA KHU VỰC THEO QUY HOẠCH, QUY CHUẨN QCVN 01:2021/BXD, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ, CÁC YẾU CẦU PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY, QUẢN LÝ KHÔNG GIAN NGẦM VÀ PHẢI ĐƯỢC CƠ QUAN CHỨC NĂNG CÓ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT.

+ BỐ TRÍ TRẠM SẠC CHO XE ĐIỆN TẠI MẶT ĐẤT HOẶC TẦNG HẦM ĐỖ XE ĐẢM BẢO YÊU CẦU PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ CÁC ĐIỀU KIỆN AN TOÀN 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.

NHU CẦU DIỆN TÍCH ĐỖ XE CỦA DỰ ÁN TỔ HỢP DỊCH VỤ CÔNG CỘNG, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI KẾT HỢP NHÀ Ở CAO CẤP

HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ (m2)	GHI CHÚ
1 DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	17.415	
2 DIỆN TÍCH XÂY DỰNG PHẦN HẦM	17.415	
3 NHU CẦU DIỆN TÍCH ĐỖ XE	28.201	Chỉ tiêu 27m2/100m2 sàn sử dụng của công trình theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ban hành ngày 08/4/2022.
4 TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG HẦM DỰ KIẾN (Trong đó diện tích đỗ xe tối thiểu bố trí tại tầng hầm)	Khoảng 50.000 Khoảng 30.000	03 Tầng hầm

Lưu ý:
- Quy mô tầng hầm cụ thể sẽ được nghiên cứu và đề xuất cụ thể trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở).

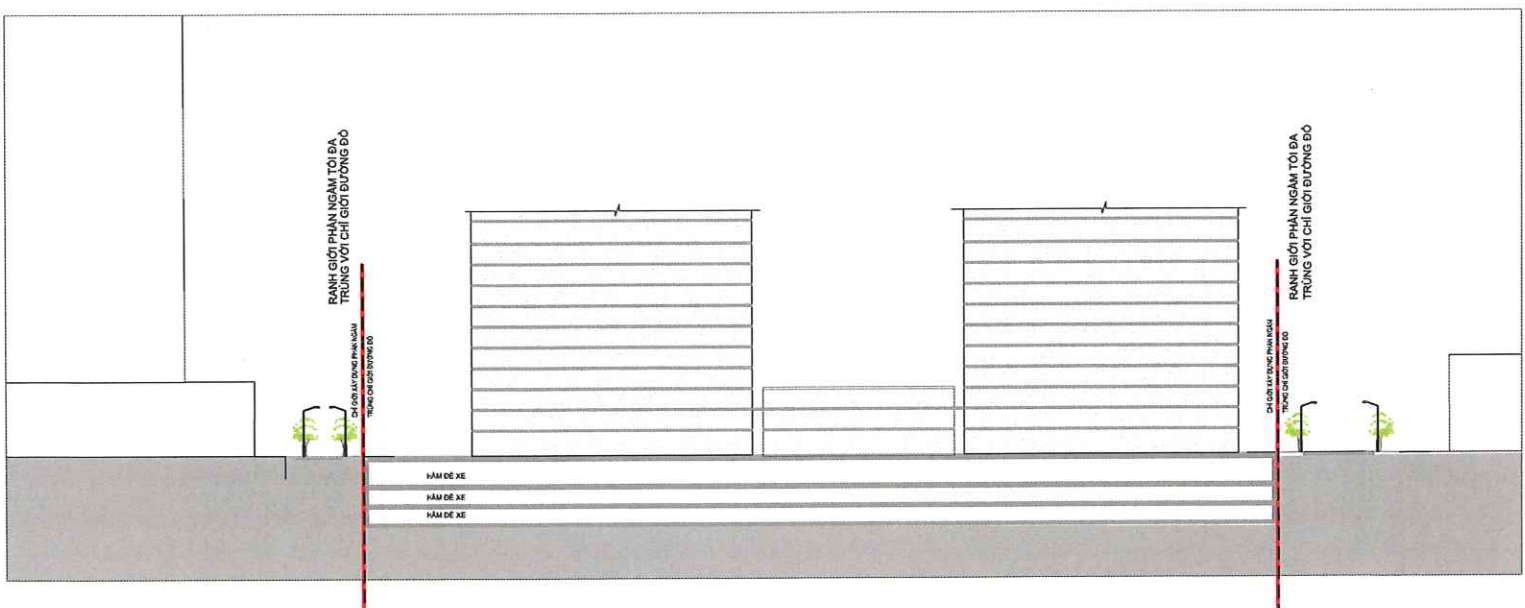


KÝ HIỆU

- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- PHẠM VI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM
- ĐƯỜNG QUY HOẠCH
- PHẠM VI DIỆN TÍCH PHẦN NGẦM

H4 HH1
17.415
03

TÊN Ô ĐẤT
DIỆN TÍCH XÂY DỰNG HẦM
SỐ TẦNG HẦM



CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÁI BÌNH DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÁI BÌNH DƯƠNG

ĐỊA CHỈ: TỈNH HÀ NỘI, QUẬN HOÀNG MAI, PHƯỜNG CỬA NAM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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 H4HH1

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KHÔNG GIAN NGẦM

BẢN VẼ: QH-04, GRÉP: 1X20, TỶ LỆ: 1/500, HT: .../.../..., CS: .../.../...

THIẾT KẾ: NGUYỄN TUẤN NGỌC

CHỦ NHÌN: NGUYỄN TUẤN NGỌC

CHỦ TRÌ: NGUYỄN TUẤN NGỌC

QUẢN LÝ KT: TRẦN PHƯƠNG LAN

TỔNG GIÁM ĐỐC: ...

ĐOÀN VĂN BÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN INNO

TỔNG GIÁM ĐỐC

ThS. Đoàn Văn Bông