

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ NAM
THĂNG LONG, TỶ LỆ 1/500 TẠI CÁC Ô ĐẤT KÝ HIỆU I.C.41-NO,
CV2, IV.L.65-MG, IV.L.66-HC, 17-THPT

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚ THƯỢNG, PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH, TP HÀ NỘI

HÀ NỘI, 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ NAM
THĂNG LONG, TỶ LỆ 1/500 TẠI CÁC Ô ĐẤT KÝ HIỆU I.C.41-NO, CV2,
IV.L.65-MG, IV.L.66-HC, 17-THPT

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚ THƯỢNG, PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH, TP HÀ NỘI

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ
THỊ NAM THĂNG LONG
Hà Nội, ngày..... tháng năm 2026



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THỨ NHẤT
Hoàng Hùng Quang

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ KIỂM
ĐỊNH XÂY DỰNG VIỆT NAM
Hà Nội, ngày..... tháng năm 2026



PHÓ GIÁM ĐỐC
KS. Đặng Tiến Khanh

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU	1
1.1. Lý do lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	1
1.2. Mục tiêu, nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	1
1.3. Căn cứ pháp lý.....	1
II. VỊ TRÍ, HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	4
2.1. Vị trí, ranh giới và quy mô khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch	4
2.2. Hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch	4
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	5
3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	5
3.1. Đánh giá chỉ tiêu	6
3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	8
3.3. Quy hoạch không gian ngầm đô thị	10
3.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.....	10
IV. QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG	16
4.1. Yêu cầu chung.....	16
4.2. Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc	16
4.3. Yêu cầu về thiết kế đô thị.....	16
4.4. Yêu cầu về xây dựng hạ tầng kỹ thuật	16
4.5. Yêu cầu về bảo vệ môi trường	16
V. PHÂN TÍCH TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT	17
5.1. Tác động của việc điều chỉnh đến tính liên tục của đồ án quy hoạch phân khu đô thị. 17	
5.2. Tác động của việc điều chỉnh đến hiệu quả kinh tế - xã hội.....	17
5.3. Đánh Giá Tác Động Của Việc Điều Chỉnh Cục Bộ Đến Việc Triển Khai Thực Hiện Quy Hoạch Đã Được Duyệt	17
VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	18
6.1. Kết luận	18
6.2. Kiến nghị.....	18

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 26/12/2024, tại khu vực Khu đô thị Nam Thăng Long đã có một số định hướng thay đổi, điều chỉnh so với các quy hoạch trước đây, tập trung chủ yếu tại các khu đất hiện trạng là nghĩa trang nhân dân được định hướng là đất cây xanh sử dụng công cộng.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, các vị trí hiện nay là nghĩa trang nhân dân (nghĩa trang Thượng Thụy, nghĩa trang Xuân Đình) rất khó để giải phóng mặt bằng và bị tái lấn chiếm, ngoài ra cần cân đối chỉ tiêu đảm bảo bù lại chỉ tiêu hạ tầng xã hội do điều chỉnh.

- Từ lý do nêu trên, việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu I.C.41-NO, CV2, IV.L.65-MG, IV.L.66-HC, 17-THPT trong giai đoạn hiện nay là hết sức cần thiết và cấp bách.

1.2. Mục tiêu, nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Phù hợp với định hướng tại quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 tầm nhìn đến năm 2065 và nhiệm vụ quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm đã được phê duyệt, đáp ứng yêu cầu quản lý đô thị;

- Đảm bảo chỉ tiêu dân số phù hợp với ngưỡng chịu tải của hạ tầng;

- Đảm bảo không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển của đồ án, đảm bảo tính liên tục, đồng bộ của các quy hoạch đã được duyệt;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, quản lý các hoạt động xây dựng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.

1.2.1. Nguyên tắc điều chỉnh

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu I.C.41-NO, CV2, IV.L.65-MG, IV.L.66-HC, 17-THPT nêu trên được giữ nguyên theo chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long, tỷ lệ 1/500 được duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

1.3. Căn cứ pháp lý

1.3.1. Các văn bản pháp lý

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

- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

- Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

- 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 34/2026/NĐ-CP sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chỉ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ.

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

- Thông tư số 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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 90/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Các Quyết định của UBND Thành phố:

+ Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 21/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm;

+ Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000;

+ Quyết định số 114/2004/QĐ-UBND ngày 28/7/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500;

+ Quyết định số 115/2004/QĐ-UBND ngày 28/7/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê Ban hành Điều lệ Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 (phần Quy hoạch sử dụng đất và giao thông);

+ Quyết định số 612/2024/QĐ-UBND ngày 30/1/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu 5-CX-CV, 7-CX-CV, 8-CX-CV, 9-CX-CV, 10-CX-CV, 11-CX-CV, 15-CX-CV, 16-CX-CV, IV.L.64-CX, 6-M, 12-M, IV.K.57-TH, IV.K.58-THCS, IV.G.47-NO, IV.G.48-NO, IV.G.49-NO, IV.G.50-NO, IV.G.51-NO, IV.G.52-NO, IV.L.63-NO;

+ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 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;

+ Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội;

- Công văn số CV-LD462/2025 ngày 21/11/2025 của công ty TNHH phát triển khu đô thị Nam Thăng Long về việc báo cáo rà soát tổng thể về dự án Khu đô thị Nam Thăng Long theo yêu cầu tại Văn bản số 5453/QHKT-BSH ngày 31/10/2025 và đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại một số ô đất;

- Văn bản số 1770/QHKT-BSH về việc rà soát tổng thể quá trình công tác quy hoạch Khu đô thị Nam Thăng Long tại quận Bắc Từ Liêm và quận Tây Hồ;
- Văn bản số 138/UBND-KTHT&ĐT ngày 19/1/2026 của UBND phường Xuân Đình về việc điều chỉnh các ô đất IV.L.65; IV.L.66; 17-THPT thuộc Giai đoạn II, dự án Khu đô thị Nam Thăng Long;
- Văn bản số 1135/UBND-KTHT&ĐT ngày 30/12/2025 của UBND phường Phú Thượng về việc kiểm tra, rà soát, xem xét điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tại khu vực Khu đô thị Nam Thăng Long thuộc phường Xuân Đình và Phú Thượng, Hà Nội;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các văn bản, tài liệu, hồ sơ liên quan.

1.3.2. Các tài liệu cơ sở

- Hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024;
- Hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm đã được UBND thành phố Hà Nội Quyết định số 813/QĐ-UBND;
- Hồ sơ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND;
- Số liệu điều tra hiện trạng được khảo sát thực địa và địa phương cung cấp;
- Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Văn bản pháp luật hiện hành.

II. VỊ TRÍ, HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

2.1. Vị trí, ranh giới và quy mô khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc các ô quy hoạch trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt, với tổng diện tích đất nghiên cứu điều chỉnh **khoảng 76.432 m²**.

2.1.1. Phạm vi điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch

- Đất ở thấp tầng tại vị trí ô đất I.C.41-NO à giao thông nội bộ: Quy mô khoảng 43.818 m²;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị CV2: Quy mô khoảng 12.706 m²;
- Đất công cộng đơn vị ở IV.L.66-HC: Quy mô khoảng 1.189 m²;
- Đất trường mầm non IV.L.65-MG: Quy mô khoảng 5.949 m²;
- Đất trường trung học phổ thông 17-THPT: Quy mô khoảng 12.070 m².

2.2. Hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch

- Đất ở thấp tầng tại vị trí ô đất I.C.41-NO: Hiện tại đã có khoảng 50% ô đất đã được bàn giao và đưa vào khai thác sử dụng, 50% còn lại có hiện trạng là nghĩa trang Thượng Thụy rất khó để giải phóng mặt bằng, theo Quy hoạch chung Thủ Đô được duyệt phần đất này đã được quy hoạch là đất cây xanh công cộng đô thị;

- Đất công cộng đơn vị ở IV.L.66-HC, đất trường mầm non IV.L.65-MG, đất trường trung học phổ thông 17-THPT: Các ô đất trên hiện trạng là đất Nghĩa trang Xuân Đỉnh, hiện Công ty đã giải phóng mặt bằng nhưng đã bị tái lấn chiếm chỉ còn một phần nhỏ, phần lớn diện tích đã được Nghĩa trang Xuân Đỉnh sử dụng để chôn cất nên rất khó để giải phóng mặt bằng.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị CV2: Hiện ô đất đã giải phóng mặt bằng nhưng chưa đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

❖ Đất ở thấp tầng tại vị trí ô đất I.C.41-NO và giao thông nội bộ:

- + Quy mô điều chỉnh khoảng 43.818 m²;
- + Điều chỉnh chức năng một phần ô đất thành cây xanh sử dụng công cộng đô thị I.C.41-CX (quy mô 20.611,7 m²) do vị trí là nghĩa trang Thượng Thụy rất khó để giải phóng mặt bằng và cập nhật theo quy hoạch chung Thủ đô;
- + Điều chỉnh một phần ô đất thành 02 ô đất nhà ở thấp tầng I.C.41-NO1 (quy mô 3.827,2 m²) và I.C.41-NO2 (quy mô 13.160,8 m²) do cập nhật phân diện tích đã đưa vào khai thác sử dụng;
- + Điều chỉnh tăng quy mô đường nội bộ từ 2.047 m² lên 6.218,3 m² nhằm đảm bảo lưu thông của dân cư trong khu vực;
- + Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị I.C.41-CX điều chỉnh như sau: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1-2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần;
- + Chỉ tiêu đất ở thấp tầng I.C.41-NO1 và I.C.41-NO2 điều chỉnh như sau: Mật độ xây dựng 36,2%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,1 lần;

❖ Đất công cộng đơn vị ở IV.L.66-HC, đất trường mầm non IV.L.65-MG, đất trường trung học phổ thông 17-THPT:

- + Quy mô khoảng 19.980,1 m²;
- + Điều chỉnh chức năng một ô đất công cộng đơn vị ở IV.L.66-HC, đất trường mầm non IV.L.65-MG, đất trường trung học phổ thông 17-THPT thành đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở CV3 (quy mô 19.107,9 m²) do hiện trạng là Nghĩa trang Xuân Đỉnh sử dụng để chôn cất nên rất khó để giải phóng mặt bằng, không khả thi trong quá trình thực hiện, ngoài ra, xét về mặt cảnh quan đô thị và môi trường sinh hoạt của học sinh, việc bố trí trường học ngay sát nghĩa trang là không phù hợp.
- + Điều chỉnh giảm quy mô đất công cộng đơn vị ở IV.L.66-HC từ 1.889 m² thành 800,2 m², nhằm đảm bảo tính khả thi trong giai đoạn thực hiện triển khai dự án theo quy hoạch.
- + Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở CV3 điều chỉnh như sau: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1-2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần;
- + Chỉ tiêu ô đất công cộng đơn vị ở IV.L.66-HC điều chỉnh như sau: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần

❖ Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị CV2:

- + Quy mô khoảng 12.706 m²;
- + Điều chỉnh chức năng một phần ô đất thành đất trường trung học phổ thông ký hiệu THPT (quy mô 7.852,1 m²) nhằm cân đối bổ sung diện tích đất hạ tầng xã hội còn thiếu do giảm đất trường học tại ô đất IV.L.65-MG và 17-THPT;
- + Điều chỉnh giảm quy mô ô đất CV2 từ 12.649 m² thành 4.854 m²;
- + Chỉ tiêu ô đất thành đất trường trung học phổ thông ký hiệu THPT điều chỉnh như sau: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2 lần.

3.1. Đánh giá chỉ tiêu

❖ Cơ sở pháp lý:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD;
- Thông tư số 13/2020/BGDĐT ngày 26/5/2020 ban hành quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học; Thông tư số 23/2024/BGDĐT sửa đổi bổ sung một số điều của Quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học;

❖ Dân số quy hoạch của ô B2 (QHPK H2-1) là: 25.000 người

❖ Chỉ tiêu trường mầm non:

- + Số học sinh 1.250 (trẻ em);
- + Chỉ tiêu đất tối thiểu 12m²/học sinh (QCVN 01:2021);
- + Tổng quy mô trường mầm non sau điều chỉnh 10.368 m²;
- + Khả năng đáp ứng của trường học: Theo Thông tư số 13/2020/BGDĐT và thông tư số 23/2024/BGDĐT, tổng diện tích đất xây dựng trường được xác định trên cơ sở số nhóm, lớp, số trẻ em đối với các đô thị từ loại III trở lên cho phép bình quân tối thiểu 8m² cho một trẻ em. Như vậy với quy mô 10.368 m² có thể đáp ứng tối đa cho 1.296 trẻ em.

❖ Chỉ tiêu trường THPT:

- + Số học sinh 1.000 (học sinh);
- + Chỉ tiêu đất tối thiểu 10m²/học sinh (QCVN 01:2021);
- + Tổng quy mô trường mầm non sau điều chỉnh 18.646 m²;
- + Khả năng đáp ứng của trường học: Theo Thông tư số 13/2020/BGDĐT và thông tư số 23/2024/BGDĐT, tổng diện tích đất xây dựng trường được xác định trên cơ sở số lớp, số học sinh đối với các đô thị từ loại III trở lên cho phép bình quân tối thiểu 6m² cho một học sinh. Như vậy với quy mô 18.646 m² có thể đáp ứng tối đa cho 3.108 học sinh.

❖ Kết luận:

- Các chỉ tiêu trường học thay đổi vẫn đáp ứng được quy mô dân số của ô quy hoạch B2.

Bảng tổng hợp nội dung điều chỉnh

STT	Quy hoạch chi tiết được duyệt tại quyết định số 114/QĐ-UB và 612/QĐ-UBND ngày 28/7/2004 và ngày 30/01/2024									Đề xuất điều chỉnh cục bộ								
	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn tối đa	Chỉ tiêu			Dân số	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn tối đa	Chỉ tiêu			Dân số
						Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SĐĐ							Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	
						(%)	(Tầng)	(lần)							(%)	(Tầng)	(lần)	
(m2)	(m2)	(m2)	(%)	(Tầng)	(lần)	(Ng.)	(m2)	(m2)	(m2)	(%)	(Tầng)	(lần)	(Ng.)					
1	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV2	12.649,0	632	1.265	5	1;2	0,10		Trường THPT	THPT	7.852,1	3.140,8	15.704,2	40,0	5,0	2,0	
										Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV2	4.797,0	239,9	479,7	5,0	1-2	0,1	
2	Trường THPT	17-THPT	12.070,0	2.933	9.892	24,3	3,4	0,80		Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CV3	19.107,9	955,4	1.910,8	5,0	1-2	0,1	
3	Nhà trẻ mẫu giáo	IV.L.65-MG	5.949,0	1.658	3.873	27,9	2,3	0,70		Đất công cộng đơn vị ở	IV.L.66-HC	800,2	320,0	1.600,0	40,0	5,0	2,0	
4	Đất công cộng đơn vị ở	IV.L.66-HC	1.889,0	577	1.731	30,5	3	0,90		Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO1	3.827,2	1.386,2	4.158,6	36,2	3,0	1,1	100
5	Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO	41.771,0	15.132	37.830	36,3	2,5	0,9	600	Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO2	13.160,8	4.766,8	14.300,5	36,2	3,0	1,1	200
										Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	I.C.41-CX	20.611,7	1.030,6	2.061,2	5,0	1-2	0,1	
6	Giao thông nhóm nhà ở		2.047,0							Giao thông nhóm nhà ở		6.218,3						

3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

3.2.1. Yêu cầu chung

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất hài hòa với cảnh quan chung khu vực, phù hợp với tính chất sử dụng công trình, đáp ứng yêu cầu nâng cao chất lượng, môi trường chung của đô thị.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc, bố trí công năng sử dụng trong các hạng mục công trình nhà quản lý điều hành cần thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc tổng thể cho toàn bộ khu vực, đáp ứng yêu cầu sử dụng, PCCC theo quy định và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, về an toàn cháy cho nhà và công trình. Công trình sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm. Nghiên cứu hình thức, vật liệu xây dựng tường rào bao quanh khu đất đảm bảo mỹ quan đô thị, không che chắn tầm nhìn; bố trí vịnh tại lối ra vào chính đảm bảo an toàn giao thông, tổ chức đấu nối giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông bên ngoài hợp lý.

- Thiết kế cần đảm bảo diện tích cây xanh, diện tích đỗ xe theo quy định. Thiết kế sân vườn, cây xanh, tiểu cảnh, giao thông nội bộ và công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đất đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch.

3.2.2. Yêu cầu của về bố trí công trình đối với từng lô đất (thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ)

❖ Đất nhà ở liền kề:

- Vị trí: Gồm 02 ô đất có ký hiệu I.C.41-NO1 và I.C.41-NO2;
- Các yêu cầu về tầng cao, cao độ sàn tầng 1, chiều cao tầng 1, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 115/2004/QĐ-UBND ngày 28/7/2004 và Quyết định số 612/2024/QĐ-UBND ngày 30/1/2024 của UBND thành phố Hà Nội.

❖ Đất trường THPT:

- Vị trí, giới hạn: Gồm 01 ô đất có ký hiệu THPT;
- Tầng cao: Cao tối đa 5 tầng, Số tầng cao không vượt quá so với quy hoạch được duyệt, tổng chiều cao công trình tính từ mặt vỉa hè đến đỉnh mái <24m;
- Cao độ sàn không chế +0,15m đến +0,75m so với cao độ vỉa hè;
- Cao độ sàn tầng 1, chiều cao các tầng được xác định trong giai đoạn nghiên cứu khả thi;
- Hình thức kiến trúc:
 - + Thiết kế các công trình với các hình khối đơn giản, hoặc tổ hợp các hình khối tạo ra các đường nét sắc sảo và tối giản;
 - + Kiến trúc hiện đại, thấp tầng, hình thức kiến trúc mở, đưa cảnh quan thiên nhiên vào công trình;
 - + Tạo ra các không gian học tập mở, linh hoạt, kết hợp với không gian nghỉ ngơi và vui chơi

+ Thiết kế các công gian ngoại thất mở và sử dụng cảnh quan xanh hợp lý để tạo ra sự tương tác tích cực giữa công trình và môi trường.

- Hàng rào: Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành;

- Màu sắc: Tạo cảm giác năng động, tinh tế như (trắng, xám, xanh dương nhạt, nâu nhạt..), tươi sáng, hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh;

- Vật liệu chủ đạo: Ưu tiên sử dụng các vật liệu địa phương, các loại vật liệu mới thân thiện với môi trường và hướng đến phát triển bền vững.

❖ Đất cây xanh sử dụng công cộng:

- Vị trí, giới hạn: Gồm 02 ô đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị có ký hiệu CV2, I.C.41-CX và 01 ô đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở có ký hiệu CV3;

- Tầng cao: Cao tối đa 2 tầng, Số tầng cao không vượt quá so với quy hoạch được duyệt, tổng chiều cao công trình tính từ mặt vỉa hè đến đỉnh mái không quá 7m;

- Cao độ sàn không chế +0,45m đến +0,75m so với cao độ vỉa hè;

- Chiều cao tầng 1 được xác định trong giai đoạn nghiên cứu khả thi;

- Hình thức kiến trúc:

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng hiệu quả các chức năng của công trình, các đường nét kiến trúc mạnh mẽ, sắc nét. Tạo ra các không gian linh hoạt, tiện ích cho người sử dụng;

+ Thiết kế công trình phản ánh tính năng động và năng động. Sử dụng các hình khối có dạng độc đáo như hình chữ nhật dài, hình dạng lục giác hoặc hình trụ để tạo sự nổi bật và độc đáo;

+ Sử dụng các đặc điểm kiến trúc đặc trưng như mái vòm, cửa sổ lớn, sự kết hợp giữa kính và kim loại để tạo ra sự mở cửa, thông thoáng;

- Hàng rào: Khuyến khích sử dụng hàng rào mang tính ước lệ như trồng cây xanh, hàng rào cây xanh,...;

- Màu sắc: Tạo cảm giác năng động, khỏe mạnh như màu xanh lá cây, xanh dương, trắng,... Sử dụng các màu sắc mạnh như đỏ, vàng, cam để tạo các điểm nhấn, sự phân biệt các khu chức năng khác nhau;

- Vật liệu chủ đạo: Ưu tiên sử dụng các vật liệu địa phương, các loại vật liệu mới thân thiện với môi trường và hướng đến phát triển bền vững.

❖ Đất công cộng đơn vị ở:

- Vị trí, giới hạn: Gồm 01 ô đất có ký hiệu IV.L.66-HC;

- Tầng cao: Cao tối đa 3 tầng, Số tầng cao không vượt quá so với quy hoạch được duyệt, tổng chiều cao công trình tính từ mặt vỉa hè đến đỉnh mái <19m;

- Cao độ sàn không chế +0,45m đến +1,35m so với cao độ vỉa hè;

- Chiều cao tầng 1 được xác định trong giai đoạn nghiên cứu khả thi;

- Hình thức kiến trúc:

+ Hình khối cân đối, tỷ lệ hài hòa, vật liệu bền vững và màu sắc trang nhã, ưu tiên phong cách hiện đại, gọn gàng, thể hiện tính thân phục vụ nhân dân;

+ Kiến trúc trang nghiêm, thống nhất và thể hiện tính biểu tượng của cơ quan hành chính, đảm bảo tính kỷ luật, chuẩn mực, thể hiện quyền uy nhưng không phô trương;

+ Tổ chức không gian thông thoáng, có cây xanh và quảng trường hoặc sân nghi lễ phù hợp, tạo môi trường làm việc hiệu quả, thân thiện và thể hiện bản sắc địa phương.

- Hàng rào: Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành;

- Màu sắc: Màu sắc chủ đạo trang nhã, trung tính (trắng, kem, be, ghi sáng) thể hiện sự nghiêm túc, chuẩn mực và phù hợp tính chất công sở;

- Vật liệu chủ đạo: Ưu tiên sử dụng các vật liệu địa phương, các loại vật liệu mới thân thiện với môi trường và hướng đến phát triển bền vững.

(Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của các ô đất khác tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt)

3.3. Quy hoạch không gian ngầm đô thị

- Điều chỉnh bố trí 01 tầng hầm tại vị trí ô đất THPT, quy mô và chiều cao sẽ được tính toán cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

3.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Nhu cầu Hạ tầng kỹ thuật đối với khu vực điều chỉnh cục bộ :

a. Hệ thống giao thông :

- Mạng lưới đường giao thông xung quanh các ô quy hoạch điều chỉnh cục bộ được giữ nguyên theo định hướng Quy hoạch chi tiết khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt.

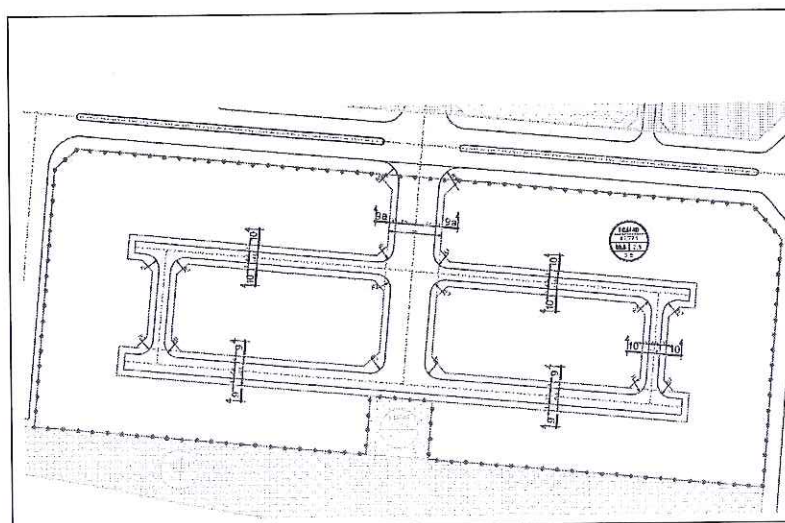
- Mạng lưới đường nội bộ: Giải pháp điều chỉnh giao thông chủ yếu bỏ một phần giao thông tại ô đất I.C.41-NO do chuyển một phần chức năng ở sang đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị. Phần đường giao thông còn lại trong ô đất được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Gồm :

+ Mặt cắt 9a-9a : Quy mô $B=3+7,5+4+7,5+3 = 25m$.

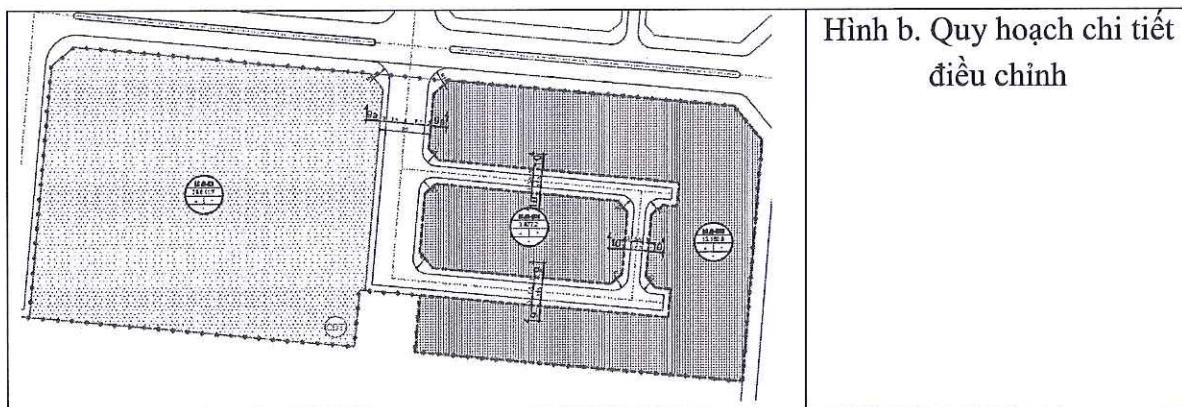
+ Mặt cắt 9-9 : Quy mô $B=3+7,5 + 3 = 13,5m$.

+ Mặt cắt 10-10 : Quy mô $B=3+5,5+3=11,5m$.

- Về chỗ đỗ xe: Tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.



Hình a. Quy hoạch chi tiết đã phê duyệt



b. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

❖ Về quy hoạch thoát nước mưa và cao độ nền:

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt chỉ thực hiện ở trong các ô đất, không thay đổi hệ thống hạ tầng khung. Việc bỏ một giao thông ở trong ô đất I.C.41-NO không ảnh hưởng đến nội dung quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (thoát nước mưa - san nền) đã xác định tại Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Do đó giải pháp thoát nước và san nền tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

❖ Về cấp nước:

STT	QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƯỢC DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 114/QĐ-UB VÀ 612/QĐ-UBND NGÀY 28/7/2004 VÀ NGÀY 30/01/2024							ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ							Chênh lệch tăng (+), giảm (-), không thay đổi (0)
	Chức năng	Ký hiệu	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Công suất (m3/ngđ)	Chức năng	Ký hiệu	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Công suất (m3/ngđ)	
1	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV2	12.649	m2	3	l/m2	37,95	Trường THPT	THPT	15.704	m2 sàn	2	l/m2 sàn	31,41	7,85
								Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV2-CX	4.797	m2	3	l/m2	14,39	
2	Trường THPT	17-THPT	9.892	m2 sàn	2	l/m2 sàn	19,78	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV3	19.108	m2	3	l/m2	57,32	29,79
3	Nhà trẻ mẫu giáo	IV.L.65-MG	3.873	m2 sàn	2	l/m2 sàn	7,75								
4	Công cộng	IV.L.66-HC	1.731	m2 sàn	2	l/m2 sàn	3,46	Công cộng	HC	1.600	m2 sàn	2	l/m2 sàn	3,20	-0,26
5	Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO	600	người	200	l/người	120,00	Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO1	100	người	200	l/người	20,00	1,84
								Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO2	200	người	200	l/người	40,00	
								Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	I.C.41-CX	20.612	m2	3	l/m2	61,84	
6	Giao thông nhóm nhà ở		2.047	m2	0,4	l/m2	0,82	Giao thông nhóm nhà ở		6.218	m2	0,4	l/m2	2,49	1,67
7	Tổng						189,76							230,65	40,89

Việc điều chỉnh quy mô các ô đất dẫn đến nhu cầu dùng nước tăng 40,89 m3/ngđ. Theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tổng lượng nước trung bình ngày của khu vực khoảng 6.352m3/ng.đ, trong đó lượng nước dự phòng đang tính 20% nhu cầu tương ứng là 1.058,6m3/n.gđ. Như vậy, với lượng nước khi điều chỉnh cục bộ chỉ tăng thêm khoảng 40,89m3/ngđ là không đáng kể. Do đó việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi mạng lưới cấp nước theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

❖ Về thoát nước thải:

STT	QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƯỢC DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 114/QĐ-UB VÀ 612/QĐ-UBND NGÀY 28/7/2004 VÀ NGÀY 30/01/2024							ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ							Chênh lệch tăng (+), giảm (-), không thay đổi (0)
	Chức năng	Ký hiệu	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Công suất (m3/ngđ)	Chức năng	Ký hiệu	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Công suất (m3/ngđ)	
1	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV2	12.649	m2				Trường THPT	THPT	15.704	m2 sàn	2	l/m2 sàn	31,41	31,41
								Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV2-CX	4.797	m2				
2	Trường THPT	17-THPT	9.892	m2 sàn	2	l/m2 sàn	19,78	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV3	19.108	m2				-27,53
3	Nhà trẻ mẫu giáo	IV.L.65-MG	3.873	m2 sàn	2	l/m2 sàn	7,75								
4	Công cộng	IV.L.66-HC	1.731	m2 sàn	2	l/m2 sàn	3,46	Công cộng	HC	1.600	m2 sàn	2	l/m2 sàn	3,20	-0,26
5	Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO	600	người	200	l/người	120,00	Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO1	100	người	200	l/người	20,00	-60,00
								Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO2	200	người	200	l/người	40,00	
								Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	I.C.41-CX	20.612	m2				
6	Giao thông nhóm nhà ở		2.047	m2				Giao thông nhóm nhà ở		6.218		0,4	l/m2	2,49	2,49
	Tổng						150,99							97,10	-53,90

Việc điều chỉnh quy mô ô đất dẫn đến nhu cầu thải nước của khu vực giảm 53,9 m3/ngđ. Do đó, không làm thay đổi mạng lưới thoát nước trong Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt. Mạng lưới thu gom nước thải cơ bản chỉ loại bỏ một phần ống D300 trong ô đất I.C.41-NO theo các tuyến giao thông điều chỉnh.

❖ Về cấp điện:

STT	QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƯỢC DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 114/QĐ-UB VÀ 612/QĐ-UBND NGÀY 28/7/2004 VÀ NGÀY 30/01/2024							ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ							Chênh lệch tăng (+), giảm (-), không thay đổi (0)
	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Công suất (Kw)	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Công suất (Kw)	
1	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV2	12.649	m2	1	w/m2	12,65	Trường THPT	THPT	15.704	m2 sàn	0,03	Kw/m2 sàn	471,13	463,27
								Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV2-CX	4.797	m2	1	w/m2	4,80	
2	Trường THPT	17-THPT	9.892	m2 sàn	0,03	Kw/m2 sàn	296,76	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV3	19.108	m2	1	w/m2	19,11	-393,84
3	Nhà trẻ mẫu giáo	IV.L.65-MG	3.873	m2 sàn	0,03	Kw/m2 sàn	116,19								
4	Công cộng	IV.L.66-HC	1.731	m2 sàn	0,03	Kw/m2 sàn	51,93	Công cộng	HC	1.600	m2 sàn	0,03	Kw/m2 sàn	0,05	-51,88
5	Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO	150	hộ	6	Kw/căn	900,00	Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO1	25	Căn	6	Kw/căn	150,00	-429,39
								Nhà ở thấp tầng	I.C.41-NO2	50	Căn	6	Kw/căn	300,00	
								Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	I.C.41-CX	20.612	m2	1	w/m2	20,61	
6	Giao thông nhóm nhà ở		2.047	m2	1,0	w/m2	2,05	Giao thông nhóm nhà ở		6.218	m2	1,0	w/m2	6,22	4,17
7	Tổng						1.379,58							971,91	-407,67

Việc điều chỉnh quy mô các ô đất dẫn đến nhu cầu dùng điện giảm 407,67 Kw (504 Kva). Khu vực quy hoạch đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ và được vận hành thời gian dài. Do đó các khu vực giảm công suất khi điều chỉnh cục bộ không ảnh hưởng tới công suất của trạm biến áp sẽ được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đề xuất xây mới TBA công suất 630 Kva cho khu vực trường THPT để đảm bảo nhu cầu dùng điện của trường. Giải pháp đường dây và trạm biến áp cụ thể sẽ được thực hiện trong giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo đáp ứng nhu cầu của khu vực quy hoạch. Các phạm vi khác ngoài ranh giới điều chỉnh cục bộ tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

❖ Về hệ thống thông tin liên lạc và hạ tầng kỹ thuật khác của Quy hoạch chi tiết điều chỉnh vẫn đảm bảo theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

❖ Đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

- Các nội dung về chỉ tiêu tính toán, nguồn cấp, nguồn tiếp nhận và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất được tính toán dựa theo các đề án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 114/QĐ-UB ngày 28/7/2004;.

- Khu vực điều chỉnh cục bộ nằm trong Khu đô thị Nam Thăng Long hiện nay đã được Chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long thi công, hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung và đi vào sử dụng, vận hành. Các hạng mục cấp nước, cấp điện đã được Chủ đầu tư điều chỉnh lại mạng lưới đường dây, đường ống theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Các hạng mục giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước thải, thông tin liên lạc tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước mưa và thoát nước thải của khu vực đáp ứng nhu cầu sử dụng tăng thêm của các công trình trong ô quy hoạch khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật nội bộ của khu đất, giải pháp đấu nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng của dự án và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy định.

IV. QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

4.1. Yêu cầu chung

Các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng trong khu vực nghiên cứu phải tuân thủ các quy định sau:

- Tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố có liên quan.
- Tuân thủ các quy định quản lý theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

4.2. Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc

Trên cơ sở quy hoạch điều chỉnh cục bộ, các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc, bao gồm:

- Tuân thủ các định hướng về không gian, sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được xác lập trong đồ án.
- Tuân thủ vị trí và chức năng sử dụng đất đã xác định.
- Các yêu cầu quản lý quy hoạch xây dựng trong quá trình thi công xây dựng sẽ được quy định cụ thể trong giai đoạn triển khai dự án tiếp theo.

4.3. Yêu cầu về thiết kế đô thị

Các công trình kiến trúc được kết hợp hài hòa với cảnh quan khu vực hiện có, hài hòa với các công trình xây dựng mới.

4.4. Yêu cầu về xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Tuân thủ các định hướng về hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu đã được xác lập trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

4.5. Yêu cầu về bảo vệ môi trường

- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo luật định.
- Rác thải được thu gom phân loại tại nguồn, tập kết tại các thùng rác quy định, thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom rác thải của khu vực.

V. PHÂN TÍCH TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT

5.1. Tác động của việc điều chỉnh đến tính liên tục của đồ án quy hoạch phân khu đô thị

Điều chỉnh này là phù hợp với Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu I.C.41-NO, CV2, IV.L.65-MG, IV.L.66-HC, 17-THPT, việc chuyển đổi chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất không làm thay đổi tính chất, chức năng của đồ án được duyệt đáp ứng các nhu cầu và nguyện vọng của địa phương đồng thời phù hợp với thực tiễn sử dụng đất.

Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu I.C.41-NO, CV2, IV.L.65-MG, IV.L.66-HC, 17-THPT đã được phê duyệt không làm ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường sinh thái của không gian xanh.

5.2. Tác động của việc điều chỉnh đến hiệu quả kinh tế - xã hội

Phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 27/12/2024; Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu I.C.41-NO, CV2, IV.L.65-MG, IV.L.66-HC, 17-THPT phù hợp với quy hoạch. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với chức năng sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

5.3. Đánh Giá Tác Động Của Việc Điều Chỉnh Cục Bộ Đến Việc Triển Khai Thực Hiện Quy Hoạch Đã Được Duyệt

Theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 115/2004/QĐ-UBND ngày 28/7/2004 và Quyết định số 612/2024/QĐ-UBND ngày 30/1/2024 của UBND thành phố Hà Nội. Việc điều chỉnh đã tác động tích cực đến hiệu quả sử dụng đất, ngoài ra cũng đã sắp xếp lại chức năng không còn phù hợp trong giai đoạn hiện nay, đồng bộ hệ thống giao thông tạo nên một tổng thể hạ tầng hài hoà, đảm bảo nhu cầu sử dụng chung.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

6.1. Kết luận

- Trên đây là báo cáo cho nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu I.C.41-NO, CV2, IV.L.65-MG, IV.L.66-HC, 17-THPT do Công ty cổ phần Tư vấn và Kiểm định xây dựng Việt Nam lập.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu I.C.41-NO, CV2, IV.L.65-MG, IV.L.66-HC, 17-THPT làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư và quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch.

6.2. Kiến nghị

- Cần đẩy mạnh công tác công bố rộng rãi cho người dân nắm rõ mục tiêu của đồ án điều chỉnh cục bộ trước tiên là phục vụ cho nhu cầu dân sinh và các tổ chức liên quan.

- Để sớm có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo của các dự án xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân phường Phú Thượng và các cấp có thẩm quyền sớm xem xét, thẩm định, phê duyệt đồ án.

