

Số: **2639/QĐ-UBND**

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5.000 tại các ô quy hoạch ký hiệu C3, C5, F1, F2, F3, F4, F5, F6 và Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch GS4-1.

(phân quy hoạch mặt bằng sử dụng đất, sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật).

Địa điểm: quận Nam Từ Liêm, quận Hà Đông và huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ công văn số 11043/VPCP-CN ngày 20/12/2016 của Văn phòng Chính phủ về chủ trương nộp bằng tiền theo giá đất với quỹ nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ và Dự án khu chức năng đô thị tại 233-233B-235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân;

Căn cứ công văn số 787-TB/TU ngày 23/6/2017 của Thành ủy thông báo Kết luận của Thường trực Thành ủy về chủ trương triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm và Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Thông báo số 508/TB-VPCP ngày 31/10/2017 của Văn phòng Chính phủ thông báo Kết luận của Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc tại buổi làm việc với lãnh đạo thành phố Hà Nội;

Căn cứ công văn số 3006/BXD-QHKT ngày 14/12/2017 của Bộ Xây dựng về việc phát triển đô thị kết hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội tại Khu đô thị Tây Đại Mỗ và Khu đô thị Gia Lâm;

Căn cứ Thông báo số 1147-TB/TU ngày 12/01/2018 của Thành ủy thông báo kết luận của Thường vụ Thành ủy về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng

Thủ đô tại khu vực dự án Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm và dự án Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (phần quy hoạch sử dụng đất tại khu vực dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội và định hướng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Khu đô thị An Khánh (D3));

Căn cứ công văn số 927-CV/TU ngày 24/5/2018 của Thành uỷ về việc xin ý kiến về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đối với các ô đất tại khu vực dự án Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm và Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3016/TTr-QHKT ngày 25/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5.000 tại các ô quy hoạch ký hiệu C3, C5, F1, F2, F3, F4, F5, F6 và Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch GS4-1 (phần quy hoạch mặt bằng sử dụng đất, sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật) với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5.000 tại các ô quy hoạch ký hiệu C3, C5, F1, F2, F3, F4, F5, F6 và Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch GS4-1 (phần quy hoạch mặt bằng sử dụng đất, sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật).

2. Vị trí, giới hạn và quy mô nghiên cứu điều chỉnh:

a. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính của các phường Tây Mỗ và Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm; phường Dương Nội, quận Hà Đông và các xã Vân Canh, An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

b. Giới hạn:

- Phía Bắc và Đông Bắc giáp ô quy hoạch C1, C2, C4 theo Quy hoạch phân khu đô thị S3 được duyệt;

- Phía Nam giáp đường 72;

- Phía Đông giáp đường 70 và sông Nhuệ;

- Phía Tây giáp đường Vành đai 3,5.

c. Quy mô:

- Tổng diện tích quy mô đề xuất điều chỉnh khoảng 656,44ha

- Quy mô dân số khoảng 111.483 người.

3. Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hóa chủ trương của Chính phủ tại Thông báo số 508/TB-VPCP ngày 31/10/2017 của Văn phòng Chính phủ, định hướng Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (phần quy hoạch sử dụng đất tại khu vực dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội và định hướng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Khu đô thị An Khánh (D3)) đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Hình thành Khu đô thị hiện đại gắn kết với tuyến đường sắt đô thị, giao thông công cộng và các đô thị trong khu vực; tạo tiền đề góp phần thực hiện kế hoạch giãn dân

khu vực nội đô Thành phố; phục vụ lợi ích của cộng đồng và Thành phố, phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị.

- Làm cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

4. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Tuân thủ định hướng Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (phần quy hoạch sử dụng đất tại khu vực dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội và định hướng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Khu đô thị An Khánh (D3)) đã được UBND Thành phố phê duyệt; Bổ sung tối đa khoảng 48.454 người trong phạm vi nghiên cứu điều chỉnh so với Quy hoạch phân khu đô thị S3 được duyệt trên nguyên tắc bổ sung đầy đủ hệ thống trường mầm non, trường học các cấp, đảm bảo khả năng đáp ứng khớp nối đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của Dự án và khu vực.

- Đối với phần diện tích thuộc Quy hoạch phân khu đô thị GS giữ nguyên các chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy mô dân số theo quy hoạch được duyệt.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực điều chỉnh và lân cận và không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của Quy hoạch phân khu đô thị S3, Quy hoạch phân khu đô thị GS được duyệt, phù hợp tình hình thực tế khu vực lập điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất chính phù hợp với định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh khu đất này được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị S3 đã được phê duyệt.

5. Nội dung điều chỉnh:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

Theo QHPK S3 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013, khu vực nghiên cứu điều chỉnh thuộc các ô quy hoạch ký hiệu C3, C5, F1, F2, F3, F4, F5 có tổng diện tích khoảng 360,72 ha; Quy mô dân số khoảng 57.350 người, trong đó quy mô dân số đã được xác định tại phần dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ được duyệt là 31.154 người.

Theo QHPK GS đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc ô quy hoạch ký hiệu GS4-1 có tổng diện tích khoảng 156,11ha; Quy mô dân số khoảng 11.550 người, trong đó quy mô dân số đã được xác định tại phần dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ được duyệt là 392 người.

**Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch mặt bằng sử dụng đất
Tại QHPK S3 và QHPK GS được duyệt tại khu vực**

TT	Chức năng	Tại QHPK S3	Tại QHPK GS	Tổng hợp QHPK S3, GS được duyệt					
		Dân số 57.350 người (*)	Dân số 11.550 người	Dân số 63.029 người (sau khi rà soát cập nhật các dự án)					
		Diện tích	Diện tích	Diện tích	Chỉ tiêu	Mật độ XD		Tầng cao	
		(ha)	(ha)	(ha)	(m ² /ng)	(%)		(tầng)	
						(min)	(max)	(min)	(max)
Tổng cộng		360,72	156,11	656,44					

TT	Chức năng	Tại QHPK S3	Tại QHPK GS	Tổng hợp QHPK S3, GS được duyệt					
		Dân số 57.350 người (*)	Dân số 11.550 người	Dân số 63.029 người (sau khi rà soát cập nhật các dự án)					
		Diện tích	Diện tích	Diện tích	Chỉ tiêu	Mật độ XD		Tầng cao	
		(ha)	(ha)	(ha)	(m ² /ng)	(%)		(tầng)	
						(min)	(max)	(min)	(max)
I	Đất dân dụng	325,73	122,29	587,63	93,23				
1	Đất công cộng đô thị	12,7	13,89	26,59	4,22	20	40	3	15
2	Đất cây xanh đô thị	58,04	11,57	82,97 (**)	13,16		5		1
3	Trường trung học phổ thông (Cấp 3)	3,46	1,42	4,88	0,77	14	40	1	4
4	Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe Thành phố, khu ở	31,63	27,82	185,7 (***)	29,46				
5	Đất đơn vị ở	219,9	67,59	287,49	45,61				
5.1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, HC xã - phường,...)	8,94	3,20	12,14	1,93	20	40	1	3
5.2	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)	12,87	4,73	17,6	2,79				
5.3	Đất trường mầm non	5,16	1,30	6,46	1,02	14	40	1	2
5.4	Đất trường Tiểu học (cấp 1), trường THCS (cấp 2)	11,75	2,90	14,65	2,32	14	40	1	4
5.5	Đất hỗn hợp địa phương	1,89	1,39	3,28	0,52				
5.6	Đất ở mới	103,75	11,22	114,97	18,24	25	53	3	48
5.7	Đất ở làng xóm cải tạo chính trang	57,66	39,90	97,56	15,48	30	60	1	5
5.8	Đất giao thông	11,00		11,00	1,75				
5.9	Đất bãi đỗ xe	6,88	2,95	9,83	1,56				
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	24,84	9,84	34,68					
1	Đất hỗn hợp	12,67	5,84	18,51		40	70	3	40
2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	11,82		11,82					
3	Đất di tích, tôn giáo tín ngưỡng	0,35	4,00	4,35					
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	10,15	23,98	34,13					
1	Đất an ninh, quốc phòng	2,83	1,50	4,33					
2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,31		2,31					
3	Đất cây xanh cách ly vệ	5,01	22,48	27,49					

TT	Chức năng	Tại QHPK S3	Tại QHPK GS	Tổng hợp QHPK S3, GS được duyệt					
		Dân số 57.350 người (*)	Dân số 11.550 người	Dân số 63.029 người (sau khi rà soát cập nhật các dự án)					
		Diện tích	Diện tích	Diện tích	Chỉ tiêu	Mật độ XD	Tầng cao		
		(ha)	(ha)	(ha)	(m ² /ng)	(%) (min) (max)	(tầng) (min) (max)		
	sinh, cây xanh vườn ươm								

Ghi chú:

(*) Quá trình triển khai lập và phê duyệt các đồ án Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư tại khu vực thuộc QHPK S3 có điều chỉnh giảm quy mô dân số từ 57.350 người xuống 51.479 người (số liệu đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội rà soát cập nhật tại hồ sơ).

(**) Bao gồm diện tích cây xanh TDĐT Thành phố, khu ở và cây xanh trong khu vực tuyến đường sắt đô thị số 6.

(***) Bao gồm đất đường giao thông cấp Thành phố, khu vực (đại lộ Thăng Long; đường 70; đường vành đai 3,5; các đường cấp khu vực xung quanh và bên trong các ô quy hoạch...).

Nay điều chỉnh như sau:

- Giữ nguyên các chức năng sử dụng theo QHPK S3 và QHPK GS được duyệt.
- Quy mô dân số sau điều chỉnh khoảng 111.483 người (tăng khoảng 48.454 người), được phân bổ vào QHPK S3 tại các ô quy hoạch ký hiệu C3, C5, F1, F2, F3, F4, F5 phần thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ; giữ nguyên quy mô dân số dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ phần thuộc QHPK GS là khoảng 392 người.

**Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch mặt bằng sử dụng đất
Tại QHPK S3 và QHPK GS điều chỉnh tại khu vực**

TT	Chức năng	Tại QHPK S3	Tại QHPK GS	Tổng hợp QHPK S3, GS điều chỉnh					
		Dân số 99.933 người	Dân số 11.550 người	Dân số 111.483 người					
		Diện tích	Diện tích	Diện tích	Chỉ tiêu	Mật độ XD		Tầng cao	
		(ha)	(ha)	(ha)	(m ² /ng)	(%)		(tầng)	
					(min)	(max)	(min)	(max)	
Tổng cộng		357,30	156,11	656,44					
I	Đất dân dụng	323.8	122,29	586,28	52,59				
1	Đất công cộng đô thị	21,54	13,89	35,43	3,18	20	40	1	15
2	Đất cây xanh đô thị	58,97	11,57	78,87 (*)	7,07		5		1
3	Trường trung học phổ thông (Cấp 3)	5,85	1,42	7,27	0,65	20	40	1	4
4	Đường phố, điểm đỗ - dùng xe và bãi đỗ xe Thành phố, khu ở	21,38	27,82	181,06 (**)	16,24				
5	Đất đơn vị ở	216,06	67,59	283,65	25,44				
5.1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương	9,23	3,20	12,43	1,11	20	40	1	3

TT	Chức năng	Tại QHPK S3	Tại QHPK GS	Tổng hợp QHPK S3, GS điều chỉnh					
		Dân số 99.933 người	Dân số 11.550 người	Dân số 111.483 người					
		Diện tích	Diện tích	Diện tích	Chỉ tiêu	Mật độ XD		Tầng cao	
		(ha)	(ha)	(ha)	(m ² /ng)	(%)		(tầng)	
						(min)	(max)	(min)	(max)
	ngành, văn hóa, y tế, hành chính xã - phường,...)								
5.2	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)	18,98	4,73	23,71 (***)	2,13				
5.3	Đất trường mầm non	9,03	1,30	10,33	0,93	20	40	1	2
5.4	Đất trường Tiểu học (cấp 1), trường THCS (cấp 2)	22,37	2,90	25,27	2,27	20	40	1	4
5.5	Đất hỗn hợp địa phương	1,89	1,39	3,28	0,29				
5.6	Đất ở mới	73,86	11,22	85,08	7,63	25	53	3	40
5.7	Đất ở làng xóm cải tạo chỉnh trang	57,96	39,9	97,86	8,78	30	60	1	5
5.8	Đất giao thông	15,72		15,72	1,41				
5.9	Đất bãi đỗ xe	7,02	2,95	9,97	0,71				
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	26,67	9,84	36,51					
1	Đất hỗn hợp	14,9	5,84	20,74					
2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	11,42		11,42					
3	Đất di tích, tôn giáo tín ngưỡng	0,35	4,00	4,35					
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	9,67	23,98	33,65					
1	Đất an ninh, quốc phòng	2,83	1,5	4,33					
2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5,58		5,58 (****)					
3	Đất cây xanh cách ly vệ sinh, cây xanh vườn uôm	1,26	22,48	23,74					

Ghi chú:

(*) Bao gồm diện tích đất cây xanh TDTT Thành phố, khu ở và cây xanh trong khu vực tuyến đường sắt đô thị số 6.

(**) Bao gồm đất đường giao thông cấp Thành phố, khu vực (đại lộ Thăng Long; đường 70; đường vành đai 3,5; các đường cấp khu vực xung quanh và bên trong các ô quy hoạch...).

(***) Bao gồm 2,5ha đất cây xanh đơn vị ở nằm ngoài các Ô quy hoạch thuộc khu F

(****) Bao gồm 0,28ha đất hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài các Ô quy hoạch thuộc khu F.

Bảng so sánh chỉ tiêu quy hoạch mặt bằng sử dụng đất tại khu vực

TT	Hạng mục	Tổng hợp tại QHPK S3, GS được duyệt			Tổng hợp tại QHPK S3, GS điều chỉnh			Ghi chú
		Dân số 63.029 người (sau khi rà soát cập nhật các dự án)			Dân số 111.483 người			
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	
Tổng cộng		656,44		100,0	656,44		100,0	
I	Đất dân dụng	587,63	93,23	89,52	586,28	52,59	89,31	Điều chỉnh giảm khoảng 1,35ha
1	Đất công cộng đô thị	26,59	4,22	4,05	35,43	3,18	5,4	Điều chỉnh tăng khoảng 8,84ha
2	Đất cây xanh TDTT đô thị	82,97	13,16	12,64	78,87	7,07	12,01	Điều chỉnh giảm khoảng 4,1ha (trong đó diện tích cây xanh đã bao gồm 8,33ha đất cây xanh trong khu vực tuyến đường sắt đô thị số 6)
3	Đất quảng trường, nhà ga và bãi đỗ xe	185,7	29,46	28,29	181,06	16,24	27,58	Điều chỉnh giảm khoảng 4,64ha (do quá trình lập điều chỉnh quy hoạch đã rà soát, cập nhật chỉ giới đường đỏ tuyến đường của các dự án, đồ án quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trong khu vực điều chỉnh quy hoạch)
4	Đất trường Trung học phổ thông	4,88	0,77	0,74	7,27	0,65	1,11	Điều chỉnh tăng khoảng 2,39ha
5	Đất đơn vị ở	287,49	45,61	43,8	283,65	25,44	43,21	
5.1	Đất công cộng	12,14	1,93	1,85	12,43	1,11	1,89	Điều chỉnh tăng khoảng 0,29ha
5.2	Đất cây xanh	17,6	2,79	2,68	23,71	2,13	3,61	Điều chỉnh tăng khoảng 6,11ha
5.3	Đất trường tiểu học - Trung học cơ sở	14,65	2,32	2,23	25,27	2,27	3,85	Điều chỉnh tăng khoảng 10,62ha
5.4	Đất trường mầm non	6,46	1,02	0,98	10,33	0,93	1,57	Điều chỉnh tăng khoảng 3,87ha
5.5	Đất hỗn hợp địa phương	3,28	0,52	0,50	3,28	0,29	0,50	Giữ nguyên
5.6	Đất ở mới	114,97	18,24	17,51	85,08	7,63	12,96	Điều chỉnh giảm khoảng 29,89ha; phát triển đô thị nén tại khu vực dự án Khu ĐTM Tây Mỗ – Đại Mỗ

TT	Hạng mục	Tổng hợp tại QHPK S3, GS được duyệt			Tổng hợp tại QHPK S3, GS điều chỉnh			Ghi chú
		Dân số 63.029 người (sau khi rà soát cập nhật các dự án)			Dân số 111.483 người			
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m²/ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m²/ng)	Tỷ lệ (%)	
5.7	Đất ở làng xóm cải tạo chỉnh trang	97,56	15,48	14,86	97,86	8,78	14,91	Bổ sung khoảng 0,3ha đất làng xóm hiện trạng trong khu vực dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ
5.8	Đất giao thông	11,00	1,75	1,68	15,72	1,41	2,39	Điều chỉnh tăng khoảng 4,72ha (chưa bao gồm diện tích đất giao thông trong nhóm ở).
5.9	Đất bãi đỗ xe	9,83	1,42	1,50	9,97	0,71	1,52	Điều chỉnh tăng khoảng 0,14ha
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	34,68		5,28	36,51		5,56	Điều chỉnh tăng khoảng 1,83ha
1	Đất hỗn hợp	18,51		2,82	20,74		3,16	Điều chỉnh tăng khoảng 2,23ha
2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	11,82		1,80	11,42		1,74	Điều chỉnh giảm khoảng 0,4ha
2	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	4,35		0,66	4,35		0,66	Giữ nguyên
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	34,13		5,20	33,65		5,13	Điều chỉnh giảm khoảng 0,48ha
1	Đất an ninh quốc phòng	4,33		0,66	4,33		0,66	Giữ nguyên
2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,31		0,35	5,58		0,85	Điều chỉnh tăng khoảng 3,27ha
3	Đất cây xanh cách ly vệ sinh, cây xanh vườn ương	27,49		4,19	23,74		3,62	Điều chỉnh giảm khoảng 3,75ha

Ghi chú:

- Ranh giới, quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất của các đơn vị ở, lô đất chức năng đô thị sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp điều kiện thực tế, tuân thủ các chỉ tiêu chung tại đồ án QHPK GS và QHPK S3 được duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, các quy hoạch chuyên ngành, mạng lưới và các quy định hiện hành khác.

- Quỹ đất nhà ở xã hội thực hiện theo Công văn số 11043/VPCP-CN ngày 20/12/2016 của Văn phòng Chính phủ về chủ trương nộp bằng tiền theo giá đất với quỹ nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ và Dự án khu chức năng đô thị tại 233-233B-235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

- Đối với đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp địa phương bao gồm các chức năng: đất ở, trường mầm non, cây xanh, vườn hoa, sân thể thao, bãi đỗ xe, đường giao thông... vị trí, quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư; giải quyết nhu cầu theo thứ tự ưu tiên: đất dịch vụ, đất giãn dân, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại

- Đất công cộng đô thị: Bao gồm các chức năng: trung tâm văn hóa, thương mại, tài chính, dịch vụ, y tế, các công trình công cộng đặc biệt của Thành phố... khuyến khích khai thác không gian ngầm.

- Đối với đất hỗn hợp: Khuyến khích khai thác không gian ngầm. Dân số trong đất hỗn hợp (nếu có) được tính toán, cân đối đảm bảo tổng dân số của cả ô quy hoạch không vượt quá số dân đã khống chế trong quy hoạch phân khu.

- Đối với đất an ninh, quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về an ninh quốc phòng, đồng thời hạn chế ảnh hưởng tối đa đến việc phát triển đô thị tại khu vực. Ngoài ra, khi triển khai các dự án đầu tư tại khu vực, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên ngành của Bộ Quốc phòng để giải quyết các vấn đề liên quan, đảm bảo an toàn, an ninh quốc phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và khu mộ hiện có trong khu vực không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập đến các khu vực nghĩa trang tập trung của Thành phố: Trong giai đoạn trước mắt, khi Thành phố chưa hoàn chỉnh hệ thống nghĩa trang tập trung, các khu mộ hiện có được tập kết tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có (trong đất cây xanh TĐTT theo quy hoạch). Các nghĩa trang tập kết tạm này phải được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất đai và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Về lâu dài, khi Thành phố có quỹ đất dành cho các khu nghĩa trang tập trung của Thành phố, khu vực tập kết tạm các khu mộ trong các lô đất nêu trên sẽ được di chuyển phù hợp với quy hoạch nghĩa trang của Thành phố và phần đất này được sử dụng làm đất xây xanh TĐTT theo quy hoạch.

- Đối với các ô đất trong khu vực dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh: Tuân thủ theo quy định của QHPK GS đã được phê duyệt.

b. Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tuân thủ định hướng phát triển không gian theo điều chỉnh QHC Thủ đô đã được UBND Thành phố phê duyệt, với bố cục không gian kiến trúc chính như sau:

- Tại khu vực QHPK S3:

+ Bố trí khu cây xanh tập trung tại khu vực mặt nước (sông Nhuệ, kênh Cầu Triền), tạo hướng mở đô thị về phía không gian quan lớn, Đại lộ Thăng Long và QHPK GS. Ngoài ra bố trí các khu cây xanh trong các lối đơn vị ở.

+ Phát triển đô thị hình thành các đơn vị ở theo mô hình đô thị nén tại khu vực Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ (với các công trình cao tầng hiện đại, cao tối đa 40 tầng) gắn kết với hệ thống giao thông công cộng theo nguyên lý phát triển TOD gắn kết chặt chẽ với tuyến đường sắt đô thị số 5 (chạy dọc theo Đại lộ Thăng Long), tuyến đường sắt đô thị số 7 (chạy dọc theo đường vành đai 3,5); bố trí công trình điểm nhấn tại khu vực ga đường sắt, khu vực cửa ngõ, ngã giao nhau và dọc hai bên trục đường;

+ Đảm bảo chỉ giới xây dựng công trình từ chỉ giới đường đỏ tuyến đường gom dọc hai bên Đại lộ Thăng Long (từ Km 5 đến Km6+600) tính từ chỉ giới đường đỏ sang mỗi bên là 50m. Trong phạm vi bảo vệ cảnh quan, được phép trồng cây xanh, tạo cảnh quan kiến trúc 2 bên đường, không được phép xây dựng công trình. Đối với các công trình hiện hữu (xây dựng trên cơ sở hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt) dọc theo tuyến đường nằm trong khu vực hành lang bảo vệ cảnh quan, được phép tồn tại, nhưng cần phải điều chỉnh khi tiến hành cải tạo, sửa chữa, chuyển đổi chức năng sử dụng đất, để đảm bảo phù hợp với các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành.

+ Các khu di tích lịch sử được xếp hạng cần bảo tồn chỉnh trang cải tạo; nghiên cứu các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch bảo tồn phát huy giá trị, quy hoạch cải tạo chỉnh trang tái phát triển ở các nghiên cứu chuyên ngành cụ thể hơn, để xác định ranh giới kiểm soát và hành lang bảo vệ.

+ Các khu vực làng xóm hiện hữu được cải tạo chỉnh trang giữ được đặc trưng truyền thống, kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu đô thị phát triển mới đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, tránh ngập úng.

- Tại khu vực QHPK GS:

+ Tuân thủ theo định hướng tổ chức không gian của QHPK GS đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015.

+ Đối với khu vực dự án trong hành lang xanh xây dựng công trình thấp tầng, mật độ thấp; Không xây dựng công trình mới cách bờ mép sông Nhuệ trong phạm vi khoảng 100m.

c. Về Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

* Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới đường giao thông: Giữ nguyên mạng lưới đường giao thông thành phố và khu vực xung quanh khu quy hoạch theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô và Quy hoạch phân khu đô thị S3 và GS được duyệt. Trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch mạng lưới đường được nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung hệ thống đường cấp khu vực, đường nội bộ và các công trình giao thông phục vụ nhu cầu phát triển đô thị theo mô hình TOD đảm bảo phù hợp với chức năng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực dự án. Việc điều chỉnh này không làm ảnh hưởng đến hệ thống giao thông của khu vực.

- Về bãi đỗ xe: Xây dựng các bãi đỗ xe tập trung, tổng diện tích 9,97ha.

+ Các công trình cao tầng tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy định (cụ thể sẽ được xác định ở giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500).

+ Xây dựng các bãi đỗ xe tập trung cho khách vắng lại và khu vực làng xóm hiện có. Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe tầng hầm hoặc ngầm để tiết kiệm đất đai.

+ Vị trí bãi đỗ xe công cộng trong các khu ở được xác định theo nguyên tắc bán kính phục vụ khoảng 400-500m

* Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Hướng thoát nước, cao độ san nền tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội, Quy hoạch phân khu đô thị S3, GS và các dự án đầu tư có liên quan đã được phê duyệt.

- Xây dựng 7,33ha hồ điều hòa để phục vụ điều hòa thoát nước cho khu vực.

- Điều chỉnh tổng thể mạng lưới thoát nước phù hợp với tổng mặt bằng sử dụng đất, bố cục tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch. Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

* Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Giữ nguyên nguồn cấp nước cho khu đô thị từ nhà máy nước Sông Đà. Điều chỉnh tăng công suất trạm bơm tăng áp từ nhà máy nước sông Đà (xây dựng trong khu quy hoạch) từ 500.000m³/ng.đ lên thành 510.000m³/ng.đ đảm bảo cấp nước ổn định cho khu đô thị.

- Các tuyến ống truyền dẫn chính: 02 tuyến ống Ø1500mm dọc đại lộ Thăng Long (trong đó hiện đã có 01 tuyến đang hoạt động); tuyến ống Ø 1200mm dọc tuyến đường 70 và các tuyến ống Ø600mm, Ø500mm, Ø400mm, Ø300mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch cấp đô thị.

- Mạng lưới cấp nước: Điều chỉnh tổng thể mạng lưới đường ống cấp nước truyền dẫn, phân phối, dịch vụ, cứu hỏa phù hợp với tổng mặt bằng sử dụng đất, bố cục tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch. Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

* Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Giữ nguyên lưu vực thoát nước và định hướng thoát nước chính của khu vực theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch chuyên ngành và các quy hoạch phân khu S3, GS đã được phê duyệt.

- Xây dựng bổ sung 02 trạm xử lý nước thải cục bộ (tổng công suất khoảng 14.150m³/ngđ) để xử lý cục bộ lưu lượng nước thải sau khi điều chỉnh.

- Điều chỉnh tổng thể mạng lưới thoát nước thải phù hợp với tổng mặt bằng sử dụng đất, bố cục tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch. Nghiên cứu giải pháp xử lý nước thải cho khu vực trong giai đoạn trước mắt khi các trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực chưa được đầu tư xây dựng. Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Vệ sinh môi trường: tuân thủ định hướng quy hoạch chung, quy hoạch chuyên ngành và các quy hoạch phân khu S3, GS đã được phê duyệt.

* Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị:

- Nguồn cấp: Giữ nguyên nguồn cấp điện cho khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch từ 02 trạm biến áp 110/22kV gồm: trạm Đại Mỗ (3x63MVA), trạm Mỗ Lao hiện có (3x63MVA) và điều chỉnh nâng công suất trạm Tây Mỗ từ 2x63MVA lên thành 3x63MVA (phù hợp với Quy hoạch phát triển hệ thống điện 110kV của Quy hoạch phát triển điện lực Thành phố Hà Nội giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035 được Bộ Công thương phê duyệt) trong phạm vi khu quy hoạch đảm bảo nguồn cấp điện cho khu đô thị.

- Mạng lưới điện cao thế: thay thế, hạ ngầm các tuyến điện cao thế 220kV, 110kV từ trạm biến áp 220kV Hà Đông đi trạm Chèm bằng cáp ngầm dọc theo tuyến đường vành đai 3,5; Tuyến điện 110KV nhánh rẽ từ tuyến điện 110KV Hà Đông - Mỹ Đình hạ ngầm dọc theo hè Đại lộ Thăng Long và đường 70.

- Hệ thống cấp điện: Điều chỉnh tổng thể mạng cấp ngầm trung thế, hạ thế, chiếu sáng và các trạm biến áp hạ thế phù hợp với tổng mặt bằng sử dụng đất, bố cục tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch. Bổ sung bố trí các trạm nạp điện cho xe điện hoạt động sau này. Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

* Quy hoạch thông tin:

- Nguồn cấp: giữ nguyên nguồn cấp cho khu quy hoạch từ các trạm vệ tinh N4 (GS3-6), N9, N10, GS4-3 xây dựng trong khu vực. Điều chỉnh vị trí và dung lượng một số trạm, đồng thời xây dựng bổ sung 01 trạm vệ tinh (dung lượng 20.000 line) trong khu quy hoạch đảm bảo đáp ứng nhu cầu thuê bao của khu đô thị sau điều chỉnh quy hoạch.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Điều chỉnh tổng thể mạng cáp quang truyền dẫn, cáp thuê bao và các tủ cáp phân phối phù hợp với tổng mặt bằng sử dụng đất, bố cục tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch. Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

d. Phân kỳ đầu tư xây dựng:

Tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng đồng bộ, phân kỳ triển khai phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị của khu vực cụ thể như sau:

Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống giao thông cấp đô thị, khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối.

Phân kỳ khu vực đầu tư xây dựng theo các đơn vị ở độc lập và các khu chức năng sử dụng đất cấp đô thị (Cây xanh đô thị, Công cộng đô thị,...), hạn chế ảnh hưởng tiêu cực giữa các khu vực đã đầu tư xây dựng và khu vực đang triển khai xây dựng.

Việc triển khai đầu tư xây dựng phải đảm bảo hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ trong mỗi đơn vị ở, đảm bảo khả năng kết nối về giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước với hệ thống giao thông đô thị, khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối đáp ứng đầy đủ nhu cầu thiết yếu cho người dân.

Điều 2:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5.000 tại các ô quy hoạch ký hiệu C3, C5, F1, F2, F3, F4, F5, F6 và Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch GS4-1 (phần quy hoạch mặt bằng sử dụng đất, sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật) phù hợp với nội dung quyết định phê duyệt này theo đúng các quy định; Cho phép điều chỉnh các nội dung có liên quan trong Quy định quản lý kèm theo phù hợp với nội dung quyết định phê duyệt này.

- Giao UBND quận Nam Từ Liêm chủ trì phối hợp với UBND quận Hà Đông, UBND huyện Hoài Đức, Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai quy hoạch điều chỉnh để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết. UBND các quận: Nam Từ Liêm, Hà Đông và UBND huyện Hoài Đức chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND các quận: Nam Từ Liêm, Hà Đông; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức; Chủ tịch UBND các phường: Tây Mỗ, Đại Mỗ, Dương Nội; Chủ tịch UBND các xã: Văn Canh, An Khánh; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- Các PCT UBND TP;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Các Bộ: XD, VHTTDL, KHĐT, TC, CT;
- Các Sở: QHKT, KH&ĐT, TN&MT, XD, TC, CT;
- VPUBTP: CVP, RVP; các phòng TH, ĐT;
- Viện QHXD Hà Nội;
- Lưu VT, ĐT.

18234-45

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Hùng