



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI
HANOI URBAN PLANNING INSTITUTE - HUPI



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ GIAO LƯU, TỶ LỆ 1/500 TẠI CÁC Ô ĐẤT
QUY HOẠCH KÝ HIỆU HH2, CT4, NT1, NT2, NT3, TH, THCS, THPT,
CXKV, CXĐVO, HO, CL4

Địa điểm: các phường Cổ Nhuế 1, Phú Diễn - quận Bắc Từ Liêm và phường
Mai Dịch - quận Cầu Giấy – TP.Hà Nội (nay là phường Phú Diễn sau sáp xếp).



SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 4691.../QHKT-NSH
Ngày: 26...tháng 09...năm 2025

HÀ NỘI, NĂM 2025

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ GIAO LƯU, TỶ LỆ 1/500 TẠI CÁC Ô ĐẤT
QUY HOẠCH KÝ HIỆU HH2, CT4, NT1, NT2, NT3, TH, THCS, THPT,
CXKV, CXĐVO, HO, CL4

Địa điểm: các phường Cổ Nhuế 1, Phú Diễn - quận Bắc Từ Liêm và phường Mai Dịch -
quận Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội (nay là phường Phú Diễn sau sắp xếp).

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2785/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2025
của UBND Thành phố Hà Nội)

CHỦ ĐẦU TƯ *gvl*
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG QUỐC TẾ VIGÉBA
Hà Nội, ngày tháng năm 2025



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phạm Hồng Sơn

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI
Hà Nội, ngày tháng năm 2025
KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG *gvl*



LÊ CHÍNH TRỰC



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ GIAO LƯU, TỶ LỆ 1/500 TẠI CÁC Ô ĐẤT QUY
HOẠCH KÝ HIỆU HH2, CT4, NT1, NT2, NT3, TH, THCS, THPT, CXKV,
CXĐVO, HO, CL4

Địa điểm: các phường Cổ Nhuế 1, Phú Diễn - quận Bắc Từ Liêm và phường Mai Dịch - quận Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội (nay là phường Phú Diễn sau sắp xếp).
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2785/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội)

PHẦN I
QUY ĐỊNH CHUNG

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thành phố giao lưu, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu HH2, CT4, NT1, NT2, NT3, TH, THCS, THPT, CXKV, CXĐVO, HO, CL4 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2785/QĐ-UBND ngày 04/06/2025.

2. Ngoài những nội dung trong Quy định quản lý, việc quản lý đầu tư xây dựng tại các ô đất ký hiệu HH2, CT4, NT1, NT2, NT3, TH, THCS, THPT, CXKV, CXĐVO, HO, CL4 còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật hiện hành, Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

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

4. UBND phường Phú Diễn và các cơ quan, đơn vị liên quan; Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng quốc tế Vigeba chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thành phố giao lưu, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu HH2, CT4, NT1, NT2, NT3, TH, THCS, THPT, CXKV, CXĐVO, HO, CL4 được duyệt và quy định của pháp luật.

5. Vị trí, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Vị trí:

Các ô đất điều chỉnh cục bộ nằm trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thành phố giao lưu, tỷ lệ 1/500 thuộc địa bàn các phường Cổ Nhuế 1, Phú Diễn - quận Bắc Từ Liêm và phường Mai Dịch - quận Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội (nay là phường Phú Diễn sau sắp xếp).

b) Phạm vi và ranh giới nghiên cứu:

- Ranh giới và phạm vi nghiên cứu: Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thành phố giao lưu, tỷ lệ 1/500 bao gồm các ô đất ký hiệu: HH2, CT4, NT1, NT2, NT3, TH, THCS, THPT, CXKV, CXĐVO, HO, CL4

c) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng: 342.242 m².

- Dân số: 4.987 người.

6. Các quy định về sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích khoảng 342.242 m², bao gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

- **Đất cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu CXĐT):** có diện tích khoảng 82.591 m².

- **Hồ điều hòa (ký hiệu HO):** có diện tích khoảng 150.000m².

- **Đất cây xanh chuyên dụng (ký hiệu CL4):** có diện tích khoảng 1.280m².

- **Đất trường phổ thông trung học (ký hiệu THPT):** có tổng diện tích khoảng 12.135m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 04 tầng, 01 tầng hầm.

- **Đất trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS):** có diện tích khoảng 20.559m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 04 tầng, 01 tầng hầm.

- **Đất trường tiểu học (ký hiệu TH):** có tổng diện tích khoảng 19.991m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 03 tầng, 01 tầng hầm.

- **Đất trường Mầm non:** gồm 03 ô đất (ký hiệu NT1, NT2, NT3): có tổng diện tích khoảng 14.144 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 03 tầng, 01 tầng hầm.

- **Đất nhà chung cư (ký hiệu CT4):** có diện tích khoảng 33.932m², mật độ xây dựng 35%, tầng cao 30 tầng, 03 tầng hầm, quy mô dân số 4.411 người.

- **Đất nhà chung cư hỗn hợp (ký hiệu HH2):** có tổng diện tích khoảng 6.699m², mật độ xây dựng 45%, tầng cao 04 ÷ 30 tầng, 05 tầng hầm, quy mô dân số 576 người.

- **Đất giao thông nội bộ:** có tổng diện tích khoảng 911m².

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất sau điều chỉnh

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao công trình (tầng)	Tầng hầm (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Dân số (người/số học sinh)
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng, hồ nước	CXĐT-HO	232.591	7.880	5	1÷2	1	0,1	17.610	
1.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXĐT	82.591							
1.2	Hồ nước	HO	150.000							
2	Đất cây xanh chuyên dụng	CL4	1.280							
3	Đất trường Trung học phổ thông	THPT	12.135	4.854	40	4	1	1,6	19.416	1.213
4	Đất trường Trung học cơ sở	THCS	20.559	8.224	40	4	1	1,6	32.894	2.055
5	Đất trường Tiểu học	TH	19.991	7.996	40	3	1	1,2	23.989	1.999

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao công trình (tầng)	Tầng hầm (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Dân số (người/số học sinh)
6	Đất trường Mầm non	NT	14.144	5.658	40	3		1,2	16.973	1.177
6.1	Đất trường Mầm non	NT1	5.620	2.248	40	3	1	1,2	6.744	468
6.2	Đất trường Mầm non	NT2	5.000	2.000	40	3	1	1,2	6.000	416
6.3	Đất trường Mầm non	NT3	3.524	1.410	40	3	1	1,2	4.229	293
7	Đất nhà chung cư	CT4	33.932	11.877	35	30	3	9,9	339.176	4.411
8	Đất nhà chung cư hỗn hợp	HH2	6.699	3.015	45	4÷30	5	11,9	79.722	576
9	Đất đường giao thông nội bộ		911							
Tổng			342.242	49.504		1÷30	1÷05		529.780	4.987

Ghi chú:

- Quy mô tổng diện tích sàn xây dựng công trình, diện tích sàn các khu chức năng của công trình và diện tích sàn các công trình kỹ thuật, phụ trợ, số 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), 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 công trình tại các ô đất quy hoạch. Diện tích xây dựng công trình phải đảm bảo phù hợp với mật độ xây dựng được duyệt. Tầng cao công trình phần nổi [chưa bao gồm tầng, 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 451/TC-QC ngày 25/10/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình tại Dự án.

- 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 của Bộ Xây dựng.

- Chỉ tiêu tính toán bình quân khoảng 3,6 người/căn hộ theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố. Theo đó, tại ô đất ký hiệu CT4 bố trí khoảng 1.225 căn hộ và tại ô đất ký hiệu HH2 bố trí khoảng 160 căn hộ; đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại các ô quy

hoạch, giữ nguyên tổng quy mô dân số Khu đô thị Thành phố giao lưu đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận.

- 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 Đầu tư và Xây dựng Quốc tế VIGIBA 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.

- Tại ô đất CXĐT-HO bố trí khu công viên (vườn hoa, cây xanh, đường dạo, vui chơi, giải trí, TDTT, các công trình dịch vụ tiện ích phục vụ Khu công viên... phù hợp định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Ranh giới xây dựng phân 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, lập 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.

- Trước khi 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).

7. Các quy định về không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

7.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan:

- Đảm bảo quy mô số tầng cao công trình (01÷30 tầng nổi) phù hợp định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt; giải pháp quy hoạch, bố cục lại mặt bằng công trình trên lô đất theo hình thức đơn giản và hiện đại, đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng và nhu cầu khai thác, vận hành dự án.

- Khi thiết kế phương án kiến trúc công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và định vị mặt bằng công trình theo các chỉ tiêu đã 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.

- Nghiên cứu tổ chức không gian cây xanh, sân vườn, giao thông nội bộ trong khu đất để tạo lập cảnh quan kiến trúc hài hoà, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng đất; đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông chung của khu vực, an toàn phòng cháy chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn, vệ sinh môi trường,... theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Hình thức kiến trúc công trình (chi tiết, vật liệu hoàn thiện, màu sắc...) phải hài hoà với cảnh quan kiến trúc khu vực, phù hợp với chức năng sử dụng của công trình và điều kiện khí hậu đặc trưng. Giải pháp thiết kế công trình theo hướng kiến trúc

xanh, thông thoáng tự nhiên, người khuyết tật tiếp cận sử dụng thuận tiện, kết cấu công trình đảm bảo tuân thủ theo quy định.

7.2. Thiết kế đô thị:

Nghiên cứu thiết kế các công trình cần tuân thủ chỉ tiêu tầng cao theo quy hoạch được duyệt.

Khoảng cách, khoảng lùi công trình đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành.

Các công trình trường học: Chiều cao từng tầng đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng và yêu cầu chiều cao tối thiểu theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

Các công trình cao tầng: Chiều cao từng tầng đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng và yêu cầu chiều cao tối thiểu theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

Các công trình trong khu vực công viên, cây xanh tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch chi tiết được duyệt, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

* Yêu cầu về thiết kế đô thị:

Yêu cầu về công trình:

- Quy mô đất công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và khoảng lùi xây dựng công trình tại ô đất tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Các công trình xây dựng tầng hầm phải đảm bảo tầng hầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất đã được xác định trong quy hoạch được duyệt.

- Trong khuôn viên ô đất của công trình đảm bảo diện tích đỗ xe cũng như các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, phục vụ bản thân công trình và khu vực theo quy định hiện hành và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

- Công trình cao tầng nghiên cứu đảm bảo các yêu cầu công tác PCCC, thoát người, lối tiếp cận công trình và lối vào ra tầng hầm đáp ứng yêu cầu giao thông an toàn, thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài phù hợp, không bị tắc nghẽn. Công trình có kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Cổng ra vào, biển hiệu, biển quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, thống nhất mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng, đoạn tuyến.

- 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..

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Mạng lưới đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật xung quanh các ô đất quy hoạch điều chỉnh cơ bản tuân thủ theo quy hoạch chi tiết khu đô thị Thành phố giao lưu, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 154/2006/QĐ-UBND ngày 01/9/2006; Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung hạ tầng kỹ thuật, cụ thể như sau:

- Bãi đỗ xe: Tổng nhu cầu diện tích đỗ xe tối thiểu của các công trình 121.370m² được bố trí tại tầng hầm công trình (các công trình nhà trẻ, trường học không bố trí đỗ xe ô tô tại tầng hầm) và các điểm đỗ xe trên mặt bằng trong phạm vi ô đất xây dựng công trình. Giải pháp thiết kế (vị trí, quy mô diện tích...) khu vực đỗ xe bố trí trong tầng hầm công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với các quy định hiện hành về phòng cháy, chữa cháy, quản lý không gian ngầm...

- Hồ điều hòa: giữ nguyên quy mô diện tích 15ha theo quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được duyệt; điều chỉnh ranh giới, hình dáng hồ quy hoạch trên cơ sở phần hồ hiện trạng phía Bắc đã xây dựng (khoảng 10ha) và mở rộng về phía Nam (khoảng 5ha).

- Xây dựng các trạm biến áp: No17-10x2000KVA cấp điện cho ô đất CT4; No19- 3x2000KVA cấp điện cho ô đất HH2; Xây dựng bổ sung 06 trạm biến áp công suất (560-1600)KVA và các tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho 06 ô đất nhà trẻ, trường học. Các trạm biến áp bố trí trong phạm vi các ô đất xây dựng công trình, đất cây xanh (xây dựng trong hoặc ngoài công trình; sử dụng trạm cột hoặc trạm treo để tiết kiệm đất). Thiết kế cụ thể của trạm biến áp (vị trí, hình thức, diện tích, công suất...), các tuyến cáp ngầm trung, hạ thế sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Viễn thông thụ động: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu quy hoạch từ tổng đài vệ tinh khu vực, dung lượng 15.000lines (ngoài phạm vi các ô đất điều chỉnh quy hoạch).

- Quy hoạch không gian ngầm: Xây dựng 01-05 tầng hầm dưới các công trình và dưới một phần ô đất cây xanh đô thị với tổng diện tích xây dựng khoảng 79.038m² chỉ phục vụ việc bố trí các hạ tầng kỹ thuật phục trợ công trình và phục vụ nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình, hỗ trợ một phần nhu cầu đỗ xe của khu vực (không bố trí các chức năng khác) theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố, đảm bảo phù hợp với các quy định về phòng cháy, chữa cháy, quản lý không gian ngầm...

Cho phép ranh giới xây dựng tầng hầm tối đa trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường hoặc ranh giới các ô đất xây dựng công trình.

- Giải pháp bảo vệ môi trường: Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14.

- Khi triển khai các công việc tiếp theo, chủ đầu tư có trách nhiệm: liên hệ với Ban quản lý đường sắt đô thị Hà Nội để được thỏa thuận các nội dung liên quan đến tuyến đường sắt đô thị số 8 quy hoạch đi ngầm dọc tuyến đường B=50m giáp phía Nam khu quy hoạch theo quy định tại Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 của Chính phủ quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt; liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành, chính quyền địa phương để được thỏa thuận giải pháp tháo dỡ, dịch chuyển và hoàn trả các công trình hạ tầng kỹ thuật (nghĩa trang, hệ thống giếng khoan nước thô H15, trạm biến áp...) trong phạm vi điều chỉnh (chủ đầu tư chịu trách nhiệm về kinh phí phát sinh) đồng thời thỏa thuận về giải pháp đầu nối, cấp nguồn điện, nước, viễn thông, thoát nước thải... phục vụ nhu cầu khu quy hoạch.

Một số quy định khác:

- Xác định các vấn đề về môi trường chính: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh).

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

- Khi triển khai dự án phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng. Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

486
TY
HÀN
CÂY D
TẾ
CBA
5 HP

PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Đất cây xanh sử dụng công cộng, hồ nước:

- Ô đất ký hiệu CXĐT-HO: bố trí khu công viên (vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, vui chơi giải trí, sân bãi tập luyện TDTT, các công trình dịch vụ tiện ích phục vụ khu công viên, với diện tích khoảng 232.591m².

- Vị trí cụ thể của ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.

• Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho ô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Chỉ tiêu		
				Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sđđ (lần)
	Đất cây xanh sử dụng công cộng, hồ nước	CXĐT-HO	232.591	5,0	1÷2	0,1
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXĐT	82.591			
2	Hồ nước	HO	150.000			

• Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đối với khu công viên cây xanh, hồ điều hòa:

- Khu vực công viên cây xanh được tổ chức thành không gian mở, thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện.

- Các công trình luyện tập TDTT, công trình dịch vụ, tiện ích hài hòa với không gian cây xanh, mặt nước, không xây dựng công trình có chức năng khác. Mật độ xây dựng, tầng cao tuân thủ chỉ tiêu tính toán cơ bản trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Các công trình khi thiết kế cần chú ý đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng thuận tiện, tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 10:2014/BXD).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và những tiêu chuẩn chuyên ngành.

2. Đất trường học:

- Ô đất ký hiệu THPT: có chức năng là đất trường trung học phổ thông với diện tích khoảng 12.135m².

- Ô đất ký hiệu THCS: có chức năng là đất trường trung học cơ sở với diện tích khoảng 20.559m².

- Ô đất ký hiệu TH: có chức năng là đất trường tiểu học với diện tích khoảng 19.911m².

- Các ô đất ký hiệu NT1, NT2, NT3: có chức năng là đất trường mầm non với tổng diện tích khoảng 14.144 m².



- Vị trí cụ thể của ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.

• Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho ô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích đất	Chỉ tiêu			Học sinh
				Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số sđđ	
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)	(h/s)
1	Đất trường trung học phổ thông	THPT	12.135	40,0	4	1,6	1.213
2	Đất trường trung học cơ sở	THCS	20.559	40,0	4	1,6	2.055
3	Đất trường tiểu học	TH	19.991	40,0	3	1,2	1.999
4	Đất trường mầm non		14.144	40,0	3	1,2	1.177
		NT1	5.620	40,0	3	1,2	468
		NT2	5.000	40,0	3	1,2	416
		NT3	3.524	40,0	3	1,2	293

• Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Khi thiết kế xây dựng công trình, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, khoảng cách và khoảng lùi theo định hướng quy hoạch và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định pháp luật có liên quan.

- Không bố trí các chi tiết trang trí phản giáo dục, phản mỹ thuật; không sơn bê mặt ngoài công trình bằng các màu đen, màu tối sẫm.

- Các công trình khi thiết kế cần chú ý đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng thuận tiện, tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 10:2014/BXD).

• Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật :

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính đặt trong khu đô thị.

- Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống công thoát nước thải riêng và đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải chung của Khu đô thị được bố trí xung quanh ô đất.

- Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường).

- Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong lô đất rồi thoát vào hệ thống công đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

3. Đất nhà chung cư; Đất nhà chung cư hỗn hợp:

- Ô đất ký hiệu CT4 (nhà chung cư): có diện tích đất khoảng 33.392m² với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 339.176m² (trong đó, bố trí khoảng 230.710m² diện tích sàn nhà ở (khoảng 69% tổng diện tích sàn xây dựng) và 108.466m² sàn công cộng, dịch vụ, thương mại... (khoảng 31% tổng diện tích sàn xây dựng)).

- Ô đất ký hiệu HH2 (đất nhà chung cư hỗn hợp): có diện tích đất khoảng 6.699m² với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 79.722m² (trong đó, bố trí khoảng 27.493m² diện tích sàn nhà ở (khoảng 35% tổng diện tích sàn xây dựng) và 52.229m² sàn công cộng, dịch vụ, thương mại... (khoảng 65% tổng diện tích sàn xây dựng));

Ghi chú:

- 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).

- Chỉ tiêu tính toán bình quân khoảng 3,6 người/căn hộ theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố. Theo đó, tại ô đất ký hiệu CT4 bố trí khoảng 1.225 căn hộ và tại ô đất ký hiệu HH2 bố trí khoảng 160 căn hộ.

- Vị trí cụ thể của ô đất được xác định theo quy hoạch được duyệt.

• Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho ô đất xây dựng công trình được xác định như sau:

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Chỉ tiêu				Dân số
				Mật độ xây dựng	Tầng cao	Tầng hầm	Hệ số sdd	
			(m ²)	(%)	(tầng)	(tầng)	(lần)	(người)
1	Đất chung cư	CT4	33.932	35,0	30	3	9,9	4.411
2	Đất chung cư hỗn hợp	HH2	6.699	45,0	4;30	5	11,9	576

• Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc :

- Khi thiết kế xây dựng công trình, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, khoảng cách và khoảng lùi theo định hướng quy hoạch và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định pháp luật có liên quan.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình phải phù hợp với màu sắc của toàn bộ không gian khu vực xung quanh và bản thân công trình, không nên dùng quá nhiều màu sắc cho một công trình và không sơn bề mặt ngoài công trình bằng các màu đen, màu tối sẫm.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt (khuyến khích áp dụng khoảng lùi lớn hơn).

- Các công trình khi thiết kế cần chú ý đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng thuận tiện, tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 10:2014/BXD).

• Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật :

- Đảm bảo đủ nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình, bãi đỗ xe được bố trí trong tầng hầm của công trình, có lối ra vào thuận tiện, an toàn, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Các ô đất ở cao tầng (CT4), ở hỗn hợp (HH2): bố trí 03-05 tầng hầm và được thiết kế bố trí chức năng đỗ xe cho công trình và khu vực, chỉ tiêu tính toán diện tích nhu cầu hầm đỗ xe tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác hiện hành của Thành phố Hà Nội; tầng hầm bố trí các phòng kỹ thuật, phòng phụ trợ, sảnh thang, sảnh hàng, thang bộ, thang thoát hiểm, ... và giao thông hầm.

- Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống thoát nước thải riêng và đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải chung của Khu đô thị được bố trí xung quanh ô đất.

- Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường).

- Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thành phố giao lưu, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu HH2, CT4, NT1, NT2, NT3, TH, THCS, THPT, CXKV, CXĐVO, HO, CL4 được duyệt và quy định cụ thể của Quy định quản lý này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Mọi hoạt động xây dựng trong phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch này phải tuân thủ các quy định tại Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch kèm theo hồ sơ bản vẽ và Quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch. Các hoạt động xây dựng khác so với hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Quy chuẩn xây dựng hiện hành phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

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

UBND phường Phú Diễn và các cơ quan, đơn vị liên quan; Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng quốc tế Vigeba chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thành phố giao lưu, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu HH2, CT4, NT1, NT2, NT3, TH, THCS, THPT, CXKV, CXĐVO, HO, CL4 và Quy định quản lý này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây:

- UBND Thành phố Hà Nội;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Tài chính;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Giáo dục và Đào tạo
- UBND phường Phú Diễn;
- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng quốc tế Vigeba.