

Số: 3733 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 07 tháng 7 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại ô đất quy hoạch ký hiệu C37-TTMM1, tỷ lệ 1/500.**

(phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan)

Địa điểm: Phường Dương Nội, quận Hà Đông, 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;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

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 quy hoạch 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 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố về việc Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3460/TTr-QHKT-P4 ngày 27/6/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại ô đất quy hoạch ký hiệu C37-TTMM1, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình duyệt với các nội dung chính như sau:



**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại ô đất quy hoạch ký hiệu C37-TTTM1, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan).

Địa điểm: Phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

**2. Vị trí, ranh giới và quy mô:**

2.1 Vị trí: Ô đất nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2.2 Ranh giới và phạm vi:

- Phía Đông Bắc giáp tuyến đường có mặt cắt ngang khoảng 20,5m;
- Phía Tây Bắc giáp tuyến đường có mặt cắt ngang khoảng 13,5m;
- Phía Đông Nam giáp tuyến đường có mặt cắt ngang khoảng 26m;
- Phía Tây Nam giáp đường Lê Trọng Tấn (Vành đai 3,5).

2.3 Quy mô:

- Tổng diện tích ô đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 4.420,5m<sup>2</sup>;
- Quy mô dân số khoảng 1.400 người.

**3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:**

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013.

- Điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất quy hoạch C37-TTTM1 thuộc Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn là phù hợp với chủ trương của UBND Thành phố, ý kiến thống nhất của UBND quận Hà Đông, UBND phường Dương Nội và cộng đồng dân cư địa phương.

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại ô đất quy hoạch có ký hiệu C37-TTTM1, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư, để các cấp chính quyền quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3.2. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Kế thừa nội dung cơ bản của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn đã được UBND Tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 15/11/2006 và công văn số 1498/UBND-CNXD ngày 04/4/2008 của UBND Tỉnh Hà Tây về việc đồng ý các nội dung điều chỉnh trong văn bản số 361/SXD-QH ngày 13/3/2008 của Sở Xây dựng. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh tại ô đất quy hoạch ký hiệu C37-TTTM1 được thực hiện theo Quy hoạch chi tiết được duyệt nêu trên.

- Điều chỉnh ô đất quy hoạch ký hiệu C37-TTTM1 sang chức năng đất Nhà ở thương mại, đề xuất giải pháp mới về tổ chức không gian kiến trúc tạo điểm nhấn tuyến đường Lê Trọng Tấn (Vành đai 3,5), hài hòa với các công trình lân cận trong khu vực, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các chỉ tiêu, quy mô phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 được duyệt.

- Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ

tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hai bên tuyến đường trục chính và toàn Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn.

#### 4. Nội dung điều chỉnh:

##### 4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại ô đất quy hoạch có chức năng đất Trung tâm thương mại, nhà hàng, dịch vụ, giải trí (C37-TTTM1) thành ô đất quy hoạch có chức năng đất Nhà ở thương mại (C37-NOTM).

4.2. Kết quả điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết ô đất quy hoạch ký hiệu C37-TTTM1, tỷ lệ 1/500 đề xuất: Diện tích ô đất khoảng 4.420,5m<sup>2</sup>, điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Diện tích xây dựng khoảng 2.652m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 69.763m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng khoảng 60%; Hệ số sử dụng đất khoảng 15,78 lần; Tầng cao công trình: 30 tầng và 03 tầng hầm; Dân số khoảng 1.400 người.

**Bảng thống kê chi tiết chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh:**

STT		Đơn vị tính	Theo QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, tỷ lệ 1500 đã được UBND Tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 15/11/2006 và công văn số 1498/UBND-CNXD ngày 4/4/2008 của UBND Tỉnh Hà Tây về việc đồng ý các nội dung điều chỉnh trong văn bản số 361/SXD-QH ngày 13/3/2008 của Sở Xây dựng	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết	Ghi chú
<b>Ô đất quy hoạch ký hiệu</b>			<b>C37-TTTM1</b>	<b>C37-NOTM</b>	
<b>I</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>		Đất Trung tâm thương mại, nhà hàng, dịch vụ, giải trí	Đất Nhà ở thương mại	Phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị S4 được duyệt và các công văn số 826/UBND-TNMT ngày 16/02/2016 và công văn số 1744/UBND-QHKT ngày 24/3/2016 của UBND Thành phố.
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc</b>				
1	Diện tích ô đất khoảng	m <sup>2</sup>	4.420	4.420,5	Phù hợp với điều kiện hiện trạng sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 574242 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 21/8/2015
2	Diện tích xây dựng khoảng	m <sup>2</sup>	1.768÷2.652	2.652	Phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị S4 được duyệt, Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các
3	Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng	m <sup>2</sup>	42.432÷79.560	69.763	
4	Mật độ xây dựng khoảng	%	40÷60	60	

STT		Đơn vị tính	Theo QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, tỷ lệ 1500 đã được UBND Tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 15/11/2006 và công văn số 1498/UBND-CNXD ngày 4/4/2008 của UBND Tỉnh Hà Tây về việc đồng ý các nội dung điều chỉnh trong văn bản số 361/SXD-QH ngày 13/3/2008 của Sở Xây dựng	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết	Ghi chú
<b>Ô đất quy hoạch ký hiệu</b>			<b>C37-TTMM1</b>	<b>C37-NOTM</b>	
5	Hệ số sử dụng đất	lần	9,6÷18	15,78	quy định hiện hành có liên quan.
6	Tầng cao công trình	tầng	24÷30	30	
7	Tầng hầm	tầng	0	03	
8	Dân số	Người	0	1.400	

- Tổ chức tổng mặt bằng công trình theo hướng nghiên cứu giải pháp không gian, kiến trúc, cảnh quan hướng tới tạo lập điểm nhấn cảnh quan đô thị của khu vực, hài hòa cảnh quan kiến trúc xung quanh, hoàn thiện góc tuyến phố và trục đường Lê Trọng Tấn (Vành đai 3,5).

- Đảm bảo bố trí đủ diện tích sân đỗ xe cho bản thân công trình theo quy định hiện hành.

- Diện tích sàn phòng sinh hoạt cộng đồng tối thiểu đạt 0,8m<sup>2</sup>/01 căn hộ (theo Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội);

- Bố trí chức năng công cộng, dịch vụ thương mại tại khối đế, các phần tiếp giáp giao thông công cộng xung quanh; nhà vệ sinh tại tầng 1 của công trình, có lối tiếp cận trực tiếp từ đường giao thông để phục vụ vào mục đích công cộng.

- Bố trí diện tích sân nhà trẻ, mẫu giáo phục vụ cho bản thân công trình (tính toán đảm bảo đạt tối thiểu 50 cháu/1.000 dân, 15m<sup>2</sup>/01 cháu, bố trí tại vị trí đảm bảo thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên, tiếp cận trực tiếp với khu vực cây xanh, sân, vườn... ngoài công trình).

- Mật độ xây dựng khối đế và khối tháp công trình, khoảng lùi, khoảng cách công trình và các nội dung khác có liên quan tuân thủ theo đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

#### 4.3. Các nội dung khác:

Ngoài nội dung điều chỉnh ô đất quy hoạch như nêu trên, các nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn đã được UBND Tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 15/11/2006 và công văn số 1498/UBND-CNXD ngày 04/4/2008 của UBND Tỉnh Hà Tây về việc đồng ý các nội dung điều chỉnh trong văn bản số 361/SXD-QH ngày 13/3/2008 của Sở Xây dựng.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn tại ô đất quy hoạch ký hiệu C37-TTMM1, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) tại phường Dương Nội, quận Hà Đông

phù hợp với Quyết định này; cập nhật các nội dung điều chỉnh vào Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, tỷ lệ 1/500.

- Giao UBND quận Hà Đông chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng tổ chức công bố công khai nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Giao Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Dương Nội chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Giao các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm giám sát, hướng dẫn Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

- Giao Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Hạ tầng:

+ Liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai và các quy định hiện hành.

+ Liên hệ với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan để được hướng dẫn thực hiện theo đúng Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo cam kết của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Hạ tầng tại văn bản số 42/ICID-2016 ngày 21/6/2016.

+ Tổ chức thi công công trình tại ô đất đảm bảo kết nối đồng bộ với tuyến đường Vành đai 3,5 và các tuyến đường giao thông trong khu vực. Cơ chế về sử dụng đất và tài chính thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Dương Nội; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Hạ tầng; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- CVP, PCVP (Phạm Văn Chiến),  
các phòng: TKBT, ĐT,
- Lưu: VT, ĐTN<sub>N</sub> A<sub>1</sub>

24/35(22)

