

Số: **2611** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **29** tháng **5** năm **2018**

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu
Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000
(Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000)**

Địa điểm: Các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, 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 Nghị định 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 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 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 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 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 4860/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố 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 2557/TTr-QHKT-P1-HTKT ngày 08/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000 (Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000) do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình duyệt với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000 (Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000).

Địa điểm: Các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

2.1. Vị trí:

Khu đất nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000 (Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000) thuộc địa giới hành chính của các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội.

2.2. Ranh giới và phạm vi:

- Phía Đông Bắc giáp đường Vành đai 4;
- Phía Tây Bắc giáp khu vực dân cư của phường Yên Nghĩa, Khu đất dịch vụ phường Đồng Mai và Quốc lộ 6;
- Phía Đông Nam giáp cụm công nghiệp Thanh Oai và xã Bích Hòa, huyện Thanh Oai;
- Phía Tây và Tây Nam giáp khu đất dịch vụ phường Đồng Mai;
- Phía Nam giáp xã Bích Hòa, huyện Thanh Oai.

2.3. Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 226ha.
- Dân số khoảng 19.500 người.

(Quy mô diện tích đất và quy mô dân số chính xác sẽ được xác định trong quá trình lập Quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000).

3. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011.

- Xây dựng Khu vực Đồng Mai có môi trường cảnh quan đa dạng kết hợp hài hòa với cây xanh, mặt nước, các nhóm nhà ở và công trình dịch vụ thấp tầng

mật độ thấp, đảm bảo các quy định đối với hành lang xanh; Đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; Tạo lập, bổ sung quỹ nhà ở (Khu nhà ở sinh thái, Khu nhà ở xã hội), trường học cho Thành phố và khu vực.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại phù hợp Quy chuẩn Quy hoạch Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với các tuyến đường và các dự án đầu tư lân cận.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn 2050 được duyệt.

- Đề xuất các Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Tính chất và chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch:

a) Tính chất:

- Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt, khu vực lập Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai có chức năng đất đô án, dự án nằm trong hành lang xanh.

- Theo Quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, tại hành lang xanh *“cho phép phát triển các dự án sinh thái nhưng có giới hạn về quy mô, chức năng, xây dựng công trình thấp tầng, mật độ xây dựng thấp”*.

- Là khu vực có không gian kiến trúc hiện đại, tạo lập hình ảnh khu vực sinh thái, gắn liền với cảnh quan thiên nhiên, với các công trình công cộng, trung tâm thương mại, dịch vụ phục vụ thiết yếu cho nhu cầu của khu vực.

b) Chức năng:

- Khu vực lập Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai bao gồm hai khu: Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai và Khu nhà ở xã hội cho cán bộ, sĩ quan quân đội khó khăn về nhà ở tại phường Đồng Mai, quận Hà Đông [ranh giới, quy mô diện tích các khu chức năng sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000 (Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000), tuân thủ chỉ tiêu Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt, phù hợp Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị

quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố Hà Nội và các quy định hiện hành khác có liên quan].

- Các chức năng chính trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm: đất công cộng TDTT Thành phố, khu ở, đất hỗn hợp, đất cây xanh TDTT Thành phố, khu ở, đất trường Trung học phổ thông, đất bãi đỗ xe tập trung; đất đơn vị ở (bao gồm đất công cộng đơn vị ở, đất cây xanh TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở, đất trường Tiểu học, đất trường Trung học cơ sở, đất trường Mầm non, đất nhà ở thấp tầng, đất giao thông...); đất hạ tầng kỹ thuật.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được đề xuất trong Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000 (Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Đồng Mai) phù hợp với Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam và các quy định của pháp luật hiện hành.

5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Trong giai đoạn triển khai nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản được xem xét và cụ thể hóa phù hợp với từng khu vực cụ thể tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc	
1	Đất công cộng TDTT Thành phố, khu ở	> 5
2	Đất cây xanh TDTT Thành phố, khu ở	> 10
3	Đất trường Trung học phổ thông	> 0,6
4	Đất đơn vị ở	25÷50
4.1	- Đất công cộng đơn vị ở	> 1
4.2	- Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	> 2
4.3	- Đất trường Mầm non	> 0,75 (50 chỗ/1000 dân; 15m ² /học sinh)
4.4	- Đất trường Tiểu học, THCS	> 1,8 (Đất trường Tiểu học: 65 chỗ/1000 dân, 15m ² /học sinh; Đất trường THCS: 55 chỗ/1000 dân, 15m ² /học sinh)
5	Tầng cao công trình	01÷08 tầng (trong đó công trình nhà ở thấp tầng sinh thái ≤ 03 tầng; Công trình Nhà ở xã hội 08 tầng; Các công trình khác đảm bảo phù hợp Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan...)
6	Dân số	≈ 19.500 người

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu (m ² /người)
B	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật	
1	Giao thông	
	Đất đường giao thông	≈ 18 % (Tính đến đường phân khu vực)
	Bãi đỗ xe ô tô con	(khuyến khích bãi đỗ xe tập trung ngầm, áp dụng giải pháp công nghệ thông minh)
	- Công trình công cộng, dịch vụ, văn phòng	100m ² sàn /1 chỗ
	- Đất ở thấp tầng	01 hộ /1 chỗ
2	Cấp nước	
	- Nước sinh hoạt	200 lít/người-ngày đêm
	- Nước công cộng, dịch vụ	≥ 5 lít/m ² sàn-ngày đêm
	- Nước trường học	≥ 20 lít/học sinh-ngày đêm
	- Nước trường nhà trẻ, mẫu giáo	≥ 100 lít/cháu - ngày đêm
	- Nước tưới vườn hoa, công viên	≥ 3 lít/m ² - ngày đêm
	- Nước rửa đường	≥ 0,5 lít/m ² - ngày đêm
	- Nước chữa cháy	25l/s
3	Cấp điện	
	- Điện sinh hoạt + Khu nhà ở xã hội + Khu biệt thự + Khu liền kề	≥ 3 kw/hộ ≥ 5 kw/hộ ≥ 3 kw/hộ
	- Điện công cộng, dịch vụ	≥ 30 w/m ² sàn
	- Điện trường học phổ thông	0,15 kw/học sinh
	- Điện nhà trẻ, mẫu giáo	0,2 kw/cháu
	- Điện chiếu sáng	12 kw/ha
4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	Lấy theo tiêu chuẩn cấp nước
	Chất thải rắn	1,3 kg/người – ngày (Khối lượng phát sinh lấy 20% rác sinh hoạt)
5	Thông tin liên lạc	
	- Nhà ở	1,5÷2 thuê bao/hộ
	- Nhà trẻ, trường học	5÷10 thuê bao/trường
	- Khu công cộng	1 máy/200 m ² sàn
	- Khu TDTT	10÷50 thuê bao/khu

- Tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở xã hội (Khu nhà ở xã hội cho cán bộ, sĩ quan quân đội khó khăn về nhà ở tại phường Đồng Mai, quận Hà Đông): 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 và Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố Hà Nội và Thông báo số 1180/TB-UBND ngày 09/10/2017 của UBND Thành phố về Kết luận của Tập thể Lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về việc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu

nhà ở xã hội cho cán bộ, chiến sỹ quân đội khó khăn về nhà ở, tỷ lệ 1/500 tại phường Đồng Mai, quận Hà Đông: Tại đây chỉ phát triển loại hình nhà ở xã hội chung cư (không xây dựng nhà ở xã hội thấp tầng liền kề).

Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000 (Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000), tuân thủ chỉ tiêu Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt, phù hợp Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

6. Nội dung quy hoạch phân khu và thành phần hồ sơ:

Thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, 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, 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, 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 và các quy định hiện hành có liên quan.

7. Dự toán kinh phí:

Kinh phí lập quy hoạch thực hiện theo Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

8. Thời gian hoàn thành đồ án: Không quá 09 tháng kể từ ngày có Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức nghiên cứu quy hoạch: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú.

- Cơ quan thẩm định, trình duyệt: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.

- Cơ quan phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch và Quy hoạch phân khu: UBND Thành phố Hà Nội.

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đầu tư và xây dựng; Phối hợp chặt chẽ với các Sở, Ngành có liên quan; Các cơ quan quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật (ngầm, nổi) trong khu vực; UBND quận Hà Đông, UBND các phường: Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa và cộng đồng dân cư khu vực để tiến hành nghiên cứu, triển khai theo các quy định hiện hành.

Điều 3. 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, Giao thông Vận tải, Y tế, Công thương; Viện trưởng Viện Quy hoạch

xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND các phường: Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú; 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;
- Đ/c Bí thư Thành ủy HN (để b/cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP (để b/cáo);
- PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến, các phòng: TH, ĐT, TKBT; *Th, n*
- Lưu: VT (bản), ĐT. *n*

CVĐ: *nr* 15877-26

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH ✓

PHÓ CHỦ TỊCH ✓



Nguyễn Thế Hùng



