

Số : **2700/QĐ-UBND**

Hà Nội, ngày **04** tháng 6 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị
Gia Lâm, tỷ lệ 1/500.**

Địa điểm: tại khu vực thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn -
huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 (được xác thực văn bản hợp nhất
tại Công văn số 01/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội);

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/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 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 về quy
định 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 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về
Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, 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 về
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 1621/QĐ-TTg ngày 29/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ
về một số cơ chế, chính sách thí điểm đầu tư Dự án Đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải
Phòng; Quyết định số 938/QĐ-TTg ngày 01/7/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc
sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 1621/QĐ-TTg ngày 29/11/2007 của Thủ
tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách thí điểm đầu tư Dự án Đường ô tô cao tốc
Hà Nội - Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 03/02/2012 của UBND Thành phố
phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại khu vực thị
trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn - huyện Gia Lâm, thành phố Hà
Nội;

Căn cứ Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 29/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn đầu tư và bổ sung các cơ chế, chính sách hỗ trợ cần thiết đối với Dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng;

Căn cứ Công văn số 197/TB-VPCP ngày 12/5/2014 của Văn phòng Chính phủ thông báo Kết luận của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải tại cuộc họp về phương án tài chính Dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng;

Căn cứ Công văn số 4394/VPCP-KGVX ngày 28/4/2017 của Văn phòng Chính phủ về việc chuyển trụ sở trường Đại học Y Khoa Vinmex và thành lập trường Đại học Tư thực hoạt động không vì lợi nhuận theo tiêu chuẩn quốc tế;

Căn cứ Công văn số 1178/TTg-CN ngày 11/8/2017 của Thủ tướng Chính phủ về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong 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 về 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 Quyết định số 817/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 Gia Lâm, huyện Gia Lâm và định hướng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Khu đô thị Yên Viên - Long Biên - Gia Lâm (C3, C4));

Căn cứ Quyết định số 2640/QĐ-UBND ngày 30/5/2018 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch ký hiệu B.3 (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);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số: 3193/TTr-QHKT ngày 02/6/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại khu vực thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn - huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: tại khu vực thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn - huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

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

a. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch nằm phía Tây Nam huyện Gia Lâm, thuộc ranh giới hành chính các phường: Thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

b. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch rộng 40m (Tuyến đường Đông Dư - Dương Xá);

- Phía Đông Bắc là đường quy hoạch rộng 40m;
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện có xã Kiều Ky.
- Phía Tây Nam giáp đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

c. Quy mô diện tích, dân số:

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích đất khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 420ha (khoảng 4.203.699m²).

- Dân số khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 89.500 người.

(Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích đất và quy mô dân số sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo phù hợp với định hướng điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu đô thị tại khu vực đã được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan).

3. Mục tiêu, nhiệm vụ:

a. Mục tiêu:

- Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và nhằm cụ thể hoá 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 Gia Lâm, huyện Gia Lâm, định hướng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Khu đô thị Yên Viên - Long Biên - Gia Lâm (C3, C4)) và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch ký hiệu B.3 (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) đã được phê duyệt; đáp ứng nhu cầu phát triển chung của Thành phố trên nguyên tắc đảm bảo đồng bộ giữa quy mô dân số (sau khi bổ sung) với các định hướng tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan.

- Hình thành khu đô thị mới hiện đại gắn kết với tuyến đường sắt đô thị, giao thông công cộng và các đô thị trong khu vực, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo tỷ lệ xây dựng, mật độ dân cư phù hợp; 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, đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường, phù hợp với đối tượng có mức thu nhập trung bình và thu nhập thấp, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội tại khu vực phía Đông của Thành phố và toàn Thành phố.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan gắn kết với các dự án đầu tư tại khu vực và khu dân cư hiện có, đóng góp vào cảnh quan kiến trúc đô thị dọc trục đường và khu vực xung quanh; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy hoạch tại khu vực, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện hữu, đảm bảo không ách tắc giao thông, yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có trong khu vực.

b. Nhiệm vụ:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng cơ sở khu vực nghiên cứu quy hoạch; đề xuất giải pháp điều chỉnh, bổ sung quỹ đất công cộng phục vụ khu vực hợp lý, đảm bảo yêu cầu sử dụng, nâng cao điều kiện sống cho dân cư khu vực và Thành phố.

- Rà soát, khớp nối các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật;



- Đề xuất cụ thể các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án và các chỉ tiêu sử dụng đất cho các lô đất (mật độ xây dựng, tầng cao công trình, tổng diện tích sàn xây dựng công trình...); chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và khoảng cách giữa các công trình đảm bảo phù hợp với định hướng điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch phân khu đô thị N11 được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian ngầm, thiết kế hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đáp ứng các yêu cầu hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất; Đảm bảo diện tích mặt nước, hệ thống thoát nước, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và Luật bảo vệ môi trường.

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai lập dự án đầu tư xây dựng và để chính quyền các cấp, các cơ quan chức năng quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Phù hợp với định hướng Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch ký hiệu B.3 (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) đã được UBND Thành phố phê duyệt. Bổ sung tối đa khoảng 64.243 người trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết 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.

- Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong khu vực điều chỉnh quy hoạch và khu vực lân cận; không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng phát chung của QHPK N11 được duyệt; phù hợp tình hình thực tiễn khu vực lập điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất chính phù hợp với định hướng QHC Thủ đô được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Tính toán để đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng cho quy mô dân số của Khu đô thị theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, phù hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo định hướng QHC và điều chỉnh cục bộ QHPK N11 tại khu vực đã được phê duyệt, với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Đất công cộng đô thị, hỗn hợp: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - Đất cây xanh đô thị: $\geq 10 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - Đất giáo dục
(trường mẫu giáo, trường học các cấp): $\geq 15 \text{ m}^2/\text{học sinh}$.
 - Đất đơn vị ở: $\geq 15 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - Đất công cộng đơn vị ở: $\geq 1 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - Đất cây xanh đơn vị ở: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.
- (trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở $\geq 1 \text{ m}^2/\text{người}$).

- Đất giao thông đô thị (tính đến đường phân khu vực) $\geq 18\%$.

* Các chỉ tiêu Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ QHC và Điều chỉnh cục bộ QHPK tại khu vực, Quy hoạch chuyên ngành, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

(Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ được cụ thể hoá trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp QHC và Điều chỉnh cục bộ QHPK tại khu vực đã được phê duyệt).

6. Nội dung thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

Thực hiện theo 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 về quy định 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 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về nội dung thiết kế đô thị và Điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận kèm theo Tờ trình số 3193/TTr-QHKT ngày 02/6/2018.

7. Dự toán kinh phí:

Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

8. Thời gian lập quy hoạch: Theo yêu cầu của đồ án quy hoạch và không quá 06 tháng theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Đơn vị tư vấn có đủ điều kiện, năng lực và tư cách pháp nhân theo quy định.

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

- Cơ quan phê duyệt: UBND Thành phố Hà Nội.

Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm chịu trách nhiệm: khẩn trương tổ chức lập Quy hoạch chi tiết Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại khu vực thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn - huyện Gia Lâm theo nội dung Điều chỉnh nhiệm vụ và Quyết định phê duyệt này. Quá trình triển khai thực hiện cần liên hệ với chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật (ngầm, nổi) trong khu vực để được thỏa thuận biện pháp khớp nối, di chuyển theo quy hoạch (nếu có) theo đúng quy định hiện hành.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc 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; Hướng dẫn lập, tổ chức thẩm định đồ án theo đúng quy trình, quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Tư lệnh Bộ Tư lệnh Thủ đô; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Công thương; Viện trưởng Viện



Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm; Chủ tịch UBND thị trấn Trâu Quỳ; Chủ tịch UBND các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm; Thủ trưởng các Ban, Ngành; Các tổ chức cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP/PVP Phạm Văn Chiến;
- các phòng TH, TKBT, KT, ĐT (t, n);
- Lưu VT, ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH ✓

PHÓ CHỦ TỊCH ✓



★ Nguyễn Thế Hùng