

Số: **8174**/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **27** tháng 11 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết
Khu chức năng đô thị mới Đông Sơn, tỷ lệ 1/500**
Địa điểm: Các xã Lại Yên, Di Trạch, Vân Canh, huyện Hoài Đức, 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 Nhà ở số 65/2014/QH13;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
- 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 Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011;
- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;
- 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 2096/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) giao Công ty cổ phần đầu tư tổng hợp Đông Sơn làm Chủ đầu tư và thực hiện dự án Khu đô thị mới Đông Sơn - Sơn Đông thuộc Khu đô thị Sơn Đồng, Lại Yên, Kim Chung, Di Trạch, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây;
- Căn cứ Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Sơn - Sơn Đông thuộc Khu đô thị Sơn Đồng, Lại Yên, Kim Chung, Di Trạch, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây;
- Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014;
- Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 7420/TTr-QHKT ngày 27/10/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị mới Đông Sơn, tỷ lệ 1/500 với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị mới Đông Sơn, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Các xã: Lại Yên, Di Trạch, Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

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

a. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nằm tại phía Tây Nam xã Di Trạch, phía Đông Bắc xã Lại Yên, phía Tây xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

b. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

- Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp xã Di Trạch.
- Phía Đông Nam giáp khu đô thị Vườn Cam và tuyến đường nối đi tỉnh lộ 422.
- Phía Tây Nam giáp kênh dẫn nước tưới T2 và đất nông nghiệp xã Lại Yên.
- Phía Đông Bắc giáp đất nông nghiệp xã Vân Canh.

c. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Quy mô diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 18,01 ha.
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 3200 ÷ 3600 người.

(Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch và quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

3. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và Quy hoạch phân khu đô thị S2 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014. Xây dựng một khu chức năng đô thị tại các xã: Lại Yên, Di Trạch, Vân Canh, huyện Hoài Đức có không gian kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại, có bản sắc đặc trưng riêng, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội huyện Hoài Đức.

- Giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc rà soát định hướng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo đồng bộ, phù hợp yêu cầu phát triển đô thị trong tương lai (đạt tiêu chí huyện Hoài Đức thành Quận).

- Nghiên cứu đề xuất quy mô, phân khu chức năng sử dụng đất hợp lý, khai thác hiệu quả quỹ đất. Nghiên cứu, khớp nối đồng bộ với khu vực xung quanh về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, Quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

- Làm cơ sở pháp lý cho chính quyền địa phương và chủ đầu tư quản lý xây dựng đô thị, lập dự án đầu tư theo quy hoạch được duyệt.

4. Các nội dung yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch:

- Điều tra, phân tích, tổng hợp và đánh giá hiện trạng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định tính chất, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực xây dựng mới với khu vực đã triển khai xây dựng trong khu vực.

- Dự kiến các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

- Xác định quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định (*Theo 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 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*).

- Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn (điểm nhấn về kiến trúc, điểm nhấn về cây xanh (nếu có)); Xác định chiều cao xây dựng công trình của từng khu vực trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch phân khu; Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông tuân thủ quy hoạch phân khu, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành; Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; Tổ chức hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan), mặt nước và các vật thể kiến trúc đô thị (thùng rác công cộng, trạm dừng các phương tiện công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng..).

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; Vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); Xác định giải pháp đối với hệ thống kênh tưới tiêu nông nghiệp hiện có, đảm bảo khả năng tiêu thoát, tránh úng ngập cục bộ trong quá trình thi công và đầu tư xây dựng; Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí, quy mô công trình trạm bơm nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; Xác định lượng nước thải, rác thải, mạng lưới thoát nước, vị trí và quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên; Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch; Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường; Đưa ra các giải pháp về vệ sinh môi trường, nhất là đối với các khu mộ hiện có. Nghiên cứu, đề xuất địa điểm dự kiến được quy tập đến; trường hợp tạm giữ lại thì phải đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Đề xuất quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết phù hợp với đề án Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt

tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật có liên quan.

Bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đảm bảo định hướng phù hợp yêu cầu phát triển đô thị trong tương lai (đạt tiêu chí huyện Hoài Đức thành Quận).

6. Nội dung thành phần hồ sơ:

Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị mới Đông Sơn, tỷ lệ 1/500 tại các xã: Lại Yên, Di Trạch, Vân Canh, huyện Hoài Đức được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về Nội dung thiết kế 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 và Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận kèm theo Tờ trình số 7420/TTr-QHKT ngày 27/10/2017.

7. Thời gian hoàn thành đồ án quy hoạch: Không quá 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập Quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư tổng hợp Đông Sơn.
- Đơn vị tư vấn lập Quy hoạch: Đơn vị có chức năng hành nghề theo quy định của pháp luật.
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

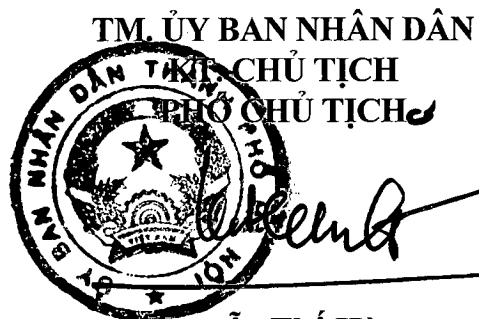
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức, Chủ tịch UBND xã Lại Yên, Chủ tịch UBND xã Di Trạch, Chủ tịch UBND xã Vân Canh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành và các tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo)
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: PCVP Phạm Văn Chiến;
các phòng: TH, ĐT(Th, Đát, Năng), KT, TKBT;
- Lưu: VT, ĐTAI.

44196-26



Nguyễn Thế Hùng