

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết
Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: phường Hoàng Văn Thụ, phường Thịnh Liệt và phường Yên Sở,
quận Hoàng Mai, 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 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012

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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế 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 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;

Căn cứ Quyết định số 69/2007/QĐ-UBND ngày 21/6/2007 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định 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 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 31/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch giao thông vận tải thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số **1784**./TTr-QHKT ngày **31** tháng **3** năm 2017,



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: phường Hoàng Văn Thụ, phường Thịnh Liệt và phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

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

2.1. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính các phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

2.2. Phạm vi ranh giới:

- Thực hiện theo đúng Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 69/2007/QĐ-UBND ngày 21/6/2007. Cụ thể:

- + Phía Bắc giáp tuyến đường 2,5 hiện có.
- + Phía Đông giáp khu chợ đầu mối, bến xe hiện có.
- + Phía Tây giáp Khu đô thị mới Thịnh Liệt.
- + Phía Nam giáp công viên Yên Sở.

- Trong phạm vi ranh giới quy hoạch bao gồm dự án Khu di dân Đền Lừ III và đấu giá quyền sử dụng đất (thực hiện theo dự án riêng).

2.3. Quy mô:

- Quy mô nghiên cứu: Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng: 282.236m². Trong đó: Diện tích trong phạm vi Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ khoảng: 238.897m²; Diện tích trong phạm vi Khu di dân Đền Lừ III và đấu giá quyền sử dụng đất khoảng: 43.339m².

- Tổng quy mô dân số: khoảng 6.000 – 6.700 người (bao gồm Khu di dân Đền Lừ III và đấu giá quyền sử dụng đất khoảng 2.490 người theo Quyết định số 127/2006/QĐ-UBND ngày 04/8/2006 của UBND Thành phố).

(Số liệu chính xác về diện tích khu đất và dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt).

3. Lý do và mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch:

3.1. Lý do:

Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 69/2007/QĐ-UBND ngày 21/6/2007 đến nay đã 10 năm. Năm 2011, UBND thành phố có quyết định cho phép đầu tư dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tại Quyết định số 3431/QĐ-UBND ngày 21/7/2011.

Để cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1259/QĐ-

TTg ngày 26/7/2011, UBND Thành phố Hà Nội đã phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015. Khu vực đô thị mới Hoàng Văn Thụ nằm trong khu vực nội đô mở rộng với tính chất là đô thị cải tạo, nâng cấp, xây mới và hiện nay đã có sự thay đổi. Ngoài ra trong phạm vi khu vực nghiên cứu quy hoạch (tại dự án Khu di dân Đền Lừ III và đấu giá quyền sử dụng đất do UBND quận Hoàng Mai làm chủ đầu tư) đang tồn tại Nghĩa trang Ao Đường, hiện đã được UBND Thành phố cho phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại văn bản số 380/UBND-ĐT ngày 26/01/2017.

Ngày 08/02/2017, UBND thành phố Hà Nội có công văn số 436/UBND-KT chấp thuận về chủ trương cho phép Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC được góp vốn đầu tư ngoài doanh nghiệp để hợp tác với Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại Louis, Công ty Cổ phần thương mại Ngôi nhà mới thành lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai để thực hiện dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.

Việc nghiên cứu Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tỷ lệ 1/500 (đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 69/2007/QĐ-UBND ngày 21/6/2007) đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực, phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt, khuyến khích hoàn chỉnh các khu đô thị trên địa bàn phía Nam của Thủ đô, góp phần giãn dân khu vực đô thị Trung tâm là hết sức cần thiết và đáp ứng các điều kiện thực tiễn hiện nay.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015;

- Điều tra, khảo sát và phân tích đánh giá về hiện trạng sử dụng đất, khớp nối các dự án có liên quan, đề xuất cơ cấu quy hoạch đảm bảo đồng bộ về chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật. Tính toán các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (cây xanh, mặt nước, công trình công cộng, TDTT, trường học...), đề xuất giải pháp bổ sung điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đô thị.

- Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch từng thành phần chức năng sử dụng đất phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, phù hợp với tính chất, định hướng phát triển đô thị của khu vực và phù hợp với nhu cầu thị trường.

- Đề xuất giải pháp về quy hoạch kiến trúc, tổ chức đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đang triển khai xây dựng, phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện; Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà chung cư, hỗn hợp cao tầng có xây dựng tầng hầm...).



- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết, làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo Quy hoạch.

4. Nội dung nghiên cứu quy hoạch:

4.1. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Tuân thủ các chức năng và các chỉ tiêu không chế tại Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/2.000 được UBND Thành phố phê duyệt;

- Rà soát, phân tích đánh giá các yếu tố hiện trạng, tiết kiệm chi phí GPMB, đánh giá các bất cập theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, giữ nguyên ranh giới nghiên cứu quy hoạch, đề xuất giải pháp về phân bố chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian phù hợp; giải pháp về quy hoạch, quản lý đối với khu đất nghĩa trang Ao Đường hiện có, khớp nối quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch phân khu đô thị được duyệt;

- Bổ sung, điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cân đối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; Kết nối không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực thuộc dự án và các khu vực lân cận;

4.2. Tính chất và chức năng khu vực nghiên cứu:

- Theo quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 khu vực nghiên cứu được xác định là khu vực đất dân dụng hiện trạng.

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015, khu vực nghiên cứu điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nằm trong các ô quy hoạch ký hiệu B3 có các chức năng sử dụng đất bao gồm: Đất công cộng đô thị (công cộng khu vực), đất hỗn hợp, nhóm nhà ở mới, đất trường học (trung học phổ thông, trung học cơ sở, tiểu học, mầm non), cây xanh đơn vị ở, đất giao thông, bãi đỗ xe.

4.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/2000 được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành liên quan và quy định pháp lý có liên quan.

5. Nội dung và thành phần hồ sơ:

Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 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; Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và xác nhận tại Tờ trình số:...../TTr-QHKT ngày/...../2017.

6. Thời gian lập quy hoạch: Không quá 06 tháng kể từ Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch được duyệt (không kể thời gian xin ý kiến các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai;
- 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.

Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai tổ chức nghiên cứu lập Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo đúng Nhiệm vụ quy hoạch được UBND Thành phố phê duyệt. Phối hợp chặt chẽ với các Sở, ngành, các chủ đầu tư và chính quyền địa phương trong quá trình lập quy hoạch chi tiết; phối hợp triển khai đồng bộ, đảm bảo thống nhất và khớp nối với các quy hoạch ngành, quy hoạch chuyên ngành trong phạm vi nghiên cứu; loại bỏ khối lượng và kinh phí trùng lặp; chủ động đề xuất tháo gỡ những vướng mắc khó khăn (nếu có) và thực hiện đúng các trình tự, thủ tục lập quy hoạch theo quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

UBND quận Hoàng Mai, UBND các phường Hoàng Văn Thụ, phường Thịnh Liệt và phường Yên Sở: có trách nhiệm phối hợp cung cấp tài liệu, số liệu về quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, hiện trạng sử dụng đất đai, xây dựng công trình và các dự án đầu tư trong khu vực; tạo điều kiện để Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai trong quá trình tổ chức lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung đề án quy hoạch chi tiết, đảm bảo các yêu cầu về chất lượng và thời gian lập đề án theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chịu trách nhiệm thẩm định nội dung, thành phần hồ sơ của đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của Luật định, trình UBND Thành phố xem xét, phê duyệt.

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, Giáo dục và đào tạo, Y tế, Công an thành phố, Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy, Ban Chỉ huy quận sự Thành phố; Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND các phường: Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt và Yên Sở; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành và các cơ quan 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 (để b/cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP (để b/cáo);
- Đ/c PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến;
- các phòng: TH, ĐT, TKBT;
- Lưu VT (28 bản), ĐT_{A2}.

12039

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung