

Số: **2138**/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **29** tháng **4** năm **2016**

QUYẾT ĐỊNH

**về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết cải tạo Tập thể Ngọc Khánh
và khu vực lân cận, tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: phường Ngọc Khánh và phường Giảng Võ, quận Ba Đình,
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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

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 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Cải tạo xây dựng lại nhà chung cư;

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 và tầm nhìn đến năm 2050; Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô;

Căn cứ Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013 của HĐND thành phố Hà Nội về một số biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 6599/QĐ-UBND ngày 10/12/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao chỉ tiêu kinh tế xã hội năm 2015;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1091/TTr-QHKT ngày 14/3/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết cải tạo Tập thể Ngọc Khánh và khu vực lân cận, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:



1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết cải tạo tập thể Ngọc Khánh và khu vực lân cận, tỷ lệ 1/500.

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

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết cải tạo Tập thể Ngọc Khánh và khu vực lân cận, tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính các phường Ngọc Khánh và phường Giảng Võ, quận Ba Đình. Phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc là đường Kim Mã;
- Phía Nam là đường Nguyễn Công Hoan và Đài truyền hình Việt Nam;
- Phía Đông là đường Ngọc Khánh;
- Phía Tây là đường Nguyễn Chí Thanh;

2.2. Quy mô đất đai nghiên cứu:

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 24ha.

2.3. *Quy mô dân số:* Căn cứ theo số liệu điều tra hiện trạng thực tiễn, phù hợp với yêu cầu của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị H1-2 tỷ lệ 1/2000.

(Quy mô diện tích, dân số sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết).

3. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch và các yêu cầu phát triển đô thị:

3.1. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, phù hợp với yêu cầu của Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc chung thành phố Hà Nội đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử đang hoàn chỉnh để trình phê duyệt.

- Quy hoạch cải tạo xây dựng lại các nhà chung cư cũ theo hướng cao tầng, mật độ xây dựng thấp, tạo nhiều không gian mở trong đô thị, không gia tăng quy mô dân số, bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích công cộng. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với yêu cầu của Quy hoạch phân khu, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình cao tầng tại khu vực.

- Quy hoạch, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, các quy hoạch chuyên ngành, mạng lưới có liên quan; khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực tồn tại, đảm bảo yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình kỹ thuật hiện có trong khu vực, phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H1-2 tỷ lệ 1/2000.

- Rà soát lại toàn bộ quỹ đất trống, chưa sử dụng đúng mục đích hiện nay, ưu tiên

dành để xây dựng các công viên, vườn hoa, tiện ích công cộng, tăng cường không gian xanh đô thị, phát triển cây xanh đường phố, giữ gìn hệ thống hồ, mặt nước.

- Quy hoạch cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc, hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật tại các khu vực nhà ở dân cư, nhà liên kế mặt phố trong khu vực... phù hợp với cảnh quan kiến trúc chung tại khu vực. Đảm bảo phát triển khu vực theo hướng có không gian kiến trúc hiện đại, hài hoà giữa khu vực cải tạo với khu vực xây lại.

- Phân cấp mạng lưới giao thông đô thị rõ ràng theo cấp hạng bằng các giải pháp quy hoạch, kỹ thuật và điều hành quản lý.

- Đề xuất các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng, định hướng xác định nguồn lực và cơ chế để thực hiện.

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

3.2. Các yêu cầu phát triển đô thị:

- Thực hiện chủ trương của Nhà nước, Thành ủy, HĐND, UBND Thành phố trong công tác cải tạo xây dựng lại nhà chung cư cũ, nhà cũ trên địa bàn Thành phố, cải thiện điều kiện sống tốt hơn cho một bộ phận dân cư đô thị (nâng cao tiện nghi, diện tích căn hộ ở, đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường ...). Giải quyết nhu cầu tái định cư tại chỗ cho các hộ dân đang sống trong các nhà chung cư cũ. Đảm bảo khả năng cân đối lợi ích của Nhà nước, cộng đồng dân cư, doanh nghiệp. Phù hợp với các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về việc thực hiện cải tạo xây dựng lại nhà chung cư.

- Giải pháp quy hoạch sử dụng đất cần đáp ứng các yêu cầu khai thác sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có, giảm mật độ xây dựng, không gia tăng quy mô dân số, dành diện tích đất dôi dư để bổ sung quỹ đất hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật còn thiếu và mất cân đối trong khu vực hạn chế phát triển của Thành phố. Phục vụ đời sống, kinh tế - xã hội, văn hoá của nhân dân khu vực, phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp, góp phần chỉnh trang kiến trúc đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

- Quy hoạch tổ chức không gian ngầm đô thị kết nối với hệ thống chung theo quy hoạch của Thành phố.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực tồn tại, phù hợp với quy hoạch.

4. Các yêu cầu nghiên cứu quy hoạch:

4.1. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân cư; hạ tầng xã hội; các công trình kiến trúc, cảnh quan; hạ tầng kỹ thuật; thực trạng triển khai



dự án đầu tư...trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Đánh giá hiện trạng các công trình nhà ở chung cư cũ, công trình bị hư hỏng, xuống cấp.

- Rà soát, xem xét khả năng sử dụng quỹ đất hiện có, các dự án đầu tư đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, các quy hoạch ngành, mạng lưới liên quan, các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc...để đề xuất cập nhật, hoặc điều chỉnh phù hợp, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, đồng thời xác định các yếu tố khống chế trong khu vực.

4.2. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan:

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, chỉ tiêu đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định cụ thể chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất (về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình) và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế, các quy hoạch liên quan và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về cải tạo xây dựng lại nhà chung cư. Cải thiện điều kiện sống tốt hơn cho một bộ phận dân cư đô thị (nâng cao tiện nghi, diện tích căn hộ ở, đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường...), giải quyết được nhu cầu tái định cư tại chỗ cho các hộ dân đang sống trong các nhà chung cư cũ, giảm mật độ xây dựng.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực cải tạo và khu dân cư hiện có chính trang. Xác định các vị trí công trình điểm nhấn kiến trúc ở các vị trí có tầm nhìn và không gian lớn tại các tuyến đường chính trong khu vực, tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan đô thị văn minh, hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung theo quy hoạch tại khu vực. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Đề xuất các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng, định hướng xác định nguồn lực và cơ chế để thực hiện.

4.3. Yêu cầu về thiết kế đô thị:

- Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về nội dung Thiết kế đô thị.

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất. Cụ thể hóa các công trình điểm nhấn được xác định từ Quy hoạch phân khu, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử Thành phố. Định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng.

- Xác định chiều cao công trình 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.

- Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông; đề xuất các giải pháp khả thi để sửa chữa những khiếm

khuyết trong đô thị hiện hữu.

- Đối với hình khối kiến trúc:

+ Đề xuất giải pháp thiết kế về tổ chức không gian cảnh quan, tạo lập hình ảnh kiến trúc khu vực; Xác định khối tích các công trình; Đề xuất giải pháp cho các kiến trúc mang tính biểu tượng, điêu khắc.

- Đối với hình thức kiến trúc chủ đạo:

+ Đề xuất hình thức kiến trúc chủ đạo mang đặc trưng kiến trúc hiện đại và phù hợp với cảnh quan khu vực; Đề xuất các quy định bắt buộc đối với các kiến trúc nhỏ khác về: kích cỡ, hình thức các biển quảng cáo gắn với công trình; Màu sắc chủ đạo của công trình kiến trúc, vật liệu trang trí...phải phù hợp với cảnh quan đô thị tại khu vực trung tâm Thành phố.

- Đối với hệ thống cây xanh:

+ Thiết kế hệ thống cây xanh sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

+ Xác định hệ thống cây xanh đường phố, vườn hoa, công viên.

4.4. Yêu cầu về quy hoạch không gian ngầm đô thị:

- Xác định vị trí, quy mô và phạm vi sử dụng đất của công trình ngầm (nếu có): công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, v.v...

- Nghiên cứu chi tiết đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian các công trình ngầm đô thị trong khu vực và kết nối với hệ thống chung theo quy hoạch của Thành phố.

- Các công trình xây dựng cao tầng, trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng...phải xây dựng tối thiểu 03 tầng hầm để bố trí chỗ đỗ xe, nhà vệ sinh công cộng đảm bảo phục vụ cho bản thân công trình, khu vực và Thành phố.

4.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- Đánh giá thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Quy hoạch bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất, mạng lưới đường nội bộ. Khớp nối, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng trong phạm vi lập quy hoạch và các khu vực liên quan, phù hợp với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung của Thành phố và Quy hoạch phân khu đô thị H1-2 tỷ lệ 1/2000.

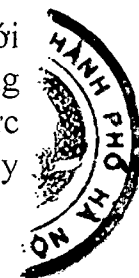
- Giao thông:

Xác định mạng lưới giao thông (đến cấp đường nội bộ), mặt cắt ngang, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bãi đỗ xe, các điểm dừng đỗ xe buýt v.v..;

- Chuẩn bị kỹ thuật:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất, cao độ đường giao thông;

+ Xác định hệ thống đường công thoát nước mặt.



- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô trạm bơm; mạng lưới cấp nước đến mạng ống cấp III (ống dịch vụ), hống cứu hỏa,...

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô các trạm biến áp (nếu có); mạng lưới đường dây điện cao thế, trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc đến tủ cáp thuê bao.

- Xác định khối lượng nước thải, CTR; mạng lưới thoát nước thải; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải.

4.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường (bao gồm môi trường tự nhiên và môi trường xã hội).

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường khi quy hoạch được thực hiện.

- 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.

4.7. Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết:

Thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng.

5. Kinh phí thực hiện: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng.

6. Tiến độ thực hiện: Thời gian hoàn thành hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết: 06 tháng kể từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức, tư vấn lập quy hoạch: Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội.

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

- Cơ quan phê duyệt Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: UBND Thành phố Hà Nội.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố Hà Nội, 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; Văn hóa và Thể thao; Thông tin và Truyền thông; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Ba Đình; Chủ tịch UBND các phường: Ngọc Khánh, Giảng Võ; Thủ trưởng các Sở, 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 Thành phố;

- Các PCT UBND Thành phố;

- VPUBNDTP: CVP, các PCVP;

TH, QHKT, XDGT, VX, TNMT;

- Lưu: VT, QHv.

[Handwritten mark]

[Handwritten mark] 13600(34)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]
Nguyễn Thế Hùng