

Số: **2270** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **11** tháng **5** năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Lãm,
tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: Phường Phú Lương, 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 Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/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 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ của từng loại 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 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 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 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1596/TTr-QHKT-P4-P7 ngày 05/4/2016,



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Lãm, tỷ lệ 1/500 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình duyệt với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Lãm, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

2.1. Vị trí:

Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Lãm thuộc địa giới hành chính phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2.2. Ranh giới và phạm vi:

- Phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 24m (tuyến số 4 thuộc dự án xây dựng các tuyến đường giao thông đầu nối các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông theo hình thức hợp đồng BT), khu depot tuyến đường sắt đô thị số 2A và các dự án đầu tư Khu đất dịch vụ Nam Ninh - Khu Xê - Nhân Trạch - Bắc Lãm, phường Phú Lương;

- Phía Nam giáp khu vực dân cư, đất nông nghiệp của phường Phú Lương và dự án đầu tư Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xứ đồng Đống Đanh, Đồng Cộc;

- Phía Đông Bắc giáp Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5;

- Phía Tây giáp Khu đất dịch vụ thôn Văn Nội (Gùng + Ma Lẽ + Ma Chằm) và khu vực đất nông nghiệp của phường Phú Lương.

2.3. Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 41,693ha (*quy mô diện tích chính xác sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*).

- Dân số dự kiến khoảng 8.900 người (*quy mô dân số cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo phù hợp các ô quy hoạch ký hiệu 18-1, 19-1, 19-2, 19-4 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S4, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan*).

3. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013.

- Xây dựng khu đô thị mới hiện đại, 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,

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 hoạch phân khu đô thị S4 được duyệt, Quy chuẩn 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 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 xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4.

- 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. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Trong giai đoạn triển khai nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản được xem xét và cụ thể hóa phù hợp với từng khu vực cụ thể và các ô quy hoạch ký hiệu 18-1, 19-1, 19-2, 19-4 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S4 được duyệt và Bản vẽ Cơ cấu sử dụng đất thuộc hồ sơ đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 được duyệt; Tuân thủ theo 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.

4.1. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Bố trí và tính toán chỉ tiêu cho mỗi ô quy hoạch ký hiệu 18-1, 19-1, 19-2, 19-4 phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị S4 được duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, đồng thời đạt:

- Đất công cộng đơn vị ở $\geq 01 \div 1,1m^2/\text{người}$;
- Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở $\geq 01 \div 4,23m^2/\text{người}$;
- Đất trường mẫu giáo $\geq 1,04 \div 1,22m^2/\text{người}$, 50 cháu/1000 dân, $\geq 15m^2/\text{cháu}$;
- Đất trường TH + THCS $\geq 1,9 \div 2,46m^2/\text{người}$, 65 học sinh/1000 dân (TH), 65 cháu/1000 dân (THCS), $\geq 15m^2/\text{học sinh}$;
- Đất trường PTTH $\geq 03m^2/\text{người}$, 40 học sinh/1000 dân, $\geq 15m^2/\text{học sinh}$;
- Tầng cao công trình: 01 ÷ 25 tầng, phù hợp từng ô quy hoạch.

4.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu đỗ xe cho công trình

+ Công trình công cộng, dịch vụ 25 m² đỗ xe/100 m² sàn



+ Công trình nhà ở chung cư	20 m ² đỗ xe/100 m ² sàn
+ Công trình nhà ở xã hội	12 m ² đỗ xe/100 m ² sàn
- Cấp nước	
+ Nước sinh hoạt	200 lít/người - ngày đêm
+ Nước tưới vườn hoa, công viên	3 lít/m ² - ngày đêm
+ Nước rửa đường	0,5 lít/m ² - ngày đêm
- Cấp điện	
+ Điện sinh hoạt:	
<i>Khu nhà chung cư cao tầng</i>	4 kw/hộ
<i>Khu nhà ở thấp tầng</i>	3-5 kw/hộ
<i>Điện trường mẫu giáo</i>	0,15 KW/cháu
<i>Điện công cộng, hỗn hợp</i>	0,03 KW/m ² sàn
<i>Điện chiếu sáng đèn đường, bãi đỗ xe:</i>	12 KW/ha
<i>Điện chiếu sáng khu công viên, cây xanh</i>	12 KW/ha
- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	
+ Thoát nước thải	200lít/người - ngày đêm
+ Vệ sinh môi trường (Thu gom chất thải rắn)	1,3 kg/người - ngày
- Thông tin liên lạc	
+ Thuê bao sinh hoạt	2 máy/ hộ
+ Thuê bao công trình công cộng, cây xanh trong khu ở, đơn vị ở	1 máy/ 200 m ² sàn

Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tuân thủ chỉ tiêu Quy hoạch phân khu đô thị S4 đã được phê duyệt, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

Trong thiết kế và xây dựng công trình cao tầng, phải bố trí thêm diện tích tầng hầm để xe, tối thiểu 03 tầng hầm, vừa đảm bảo xe của dân cư và đảm bảo xe của Thành phố; xây dựng nhà vệ sinh công cộng và đề xuất cơ chế thu phí theo Thông báo số 83-TB/TU ngày 24/03/2016 của Thành ủy.

5. Nội dung quy hoạch chi tiết và thành phần hồ sơ:

Thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, 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 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô

thị, 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, các quy định hiện hành có liên quan.

6. Dự toán kinh phí:

Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

7. Thời gian hoàn thành đồ án: Không quá 06 tháng kể từ ngày ký quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức nghiên cứu quy hoạch: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát.



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

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

- Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, 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 phường Phú Lương 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; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND phường Phú Lương; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát; 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 Chủ tịch UBND TP (đề b/c);
- PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến, các phòng: TH, KT, ĐT; N
- Lưu: VT ( bản), QHTr. 

CVD: 11554

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH 

HỒ CHỮ TỊCH




Nguyễn Thế Hùng

